



FIBRA MACQUARIE MÉXICO VENDERÁ US\$87 MILLONES DE ACTIVOS NO ESTRATÉGICOS

- **Estrategia de administración del capital disciplinada y generadora de valor** -
 - **Mejora la composición del portafolio** -
 - **Reafirma la guía de distribución para 2018** -

Ciudad de México, 21 de Mayo de 2018 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios de bienes inmuebles industriales y comerciales más grandes de México, anunció hoy que ha acordado vender 37 activos industriales no estratégicos que comprenden 2.6 millones de pies cuadrados de ABA por US\$87.4 millones (la “Transacción”). Se espera cerrar la Transacción a mediados de 2018, sujeto al cumplimiento de condiciones ordinarias de cierre.

“La venta de este portafolio marca un hito en nuestro programa de reciclaje de activos. Al cierre de esta Transacción habremos vendido 44 propiedades no estratégicas por un monto total equivalente a US\$117.5 millones un 2.2 por ciento adicional sobre el valor en libros. Esto representa un marcado contraste con el descuento significativo en el precio de los certificados de FIBRA Macquarie con respecto a su valor activo neto intrínseco, que excede 40 por ciento” dijo Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. “Esta Transacción mejora la composición de nuestro portafolio en general así como las métricas financieras fundamentales, y contribuye sustancialmente a alcanzar nuestros objetivos de corto plazo de reciclaje de activos. Así mismo, estamos entregando resultados en cuanto a lo que nos propusimos respecto a nuestra estrategia de administración del capital ya que continuamos generando e invirtiendo capital de manera disciplinada para maximizar el valor por certificado para nuestros inversionistas. Se espera que los recursos del programa de reciclaje de activos, junto con el AFFO retenido, sean posteriormente utilizados para financiar inversiones generadoras de valor incluyendo expansiones de bienes inmuebles de alta calidad y desarrollos selectivos, junto con nuestro programa de recompra de certificados para su cancelación.”

La Transacción está compuesta en su totalidad por propiedades no estratégicas ubicadas en los mercados del norte de México, incluyendo Matamoros, Reynosa, Ciudad Juárez, Chihuahua, Mexicali y Tijuana. La Transacción complementa los US\$30.1 millones de activos totales vendidos a la fecha, los cuales han resultado en la salida de cuatro mercados industriales terciarios: Ascensión, La Paz, Durango y Villahermosa. FIBRA Macquarie ha vendido, en las diversas transacciones que ha realizado, a un diverso grupo de compradores, incluyendo fondos de capital privado, entidades listadas en bolsa, inquilinos salientes y fondos de inversión familiares.

UTILIZACIÓN DE LOS FONDOS

Esperamos que los fondos provenientes de la Transacción por US\$87.4 millones sean recibidos en tres pagos, incluyendo US\$66.4 millones al cierre, US\$12.2 millones y US\$8.8 millones a recibirse en 18 y 24 meses después del cierre, respectivamente. El primer tramo será inicialmente usado para pagar anticipadamente el crédito revolvente de FIBRA Macquarie de US\$40.0 millones, manteniendo los US\$26.4 millones restantes como efectivo sin restricciones.

La Transacción incrementa la capacidad total de inversión de FIBRA Macquarie a aproximadamente US\$300 millones, compuesta por el crédito revolvente no utilizado y efectivo disponible. Se espera que todos los recursos de la Transacción sean utilizados en oportunidades de inversión generadoras de valor, incluyendo expansiones, desarrollos y recompras de certificados para su cancelación.

MEJORA EN LA COMPOSICIÓN DEL PORTAFOLIO

Al concluir la Transacción, el portafolio industrial de FIBRAMQ tendrá una mayor concentración en activos y mercados estratégicos, y también obtendrá mayor eficiencia operativa, con un incremento estimado del margen del ingreso neto operativo impulsado por una mayor ocupación promedio y tasas de renta en el resto del portafolio.

MÉTRICAS CLAVE DEL PORTAFOLIO INDUSTRIAL ¹	1T18 Real	1T18 Pro forma ²	Variación
Ingreso Neto Operativo (NOI) (UDM)	Ps 2,648.6m	Ps 2,537.7m	(-4.2%)
Margen de Ingreso Operativo Neto (UDM)	90.5%	91.1%	+60pb
Ocupación al cierre del periodo	91.9%	93.3%	+140pb
Renta mensual promedio por m ² arrendado (US\$) al cierre del periodo	\$4.67	\$4.75	+1.7%
Promedio ponderado del plazo restante de los arrendamientos (años) al cierre del periodo	3.2	3.3	+1.5%
Porcentaje de arrendamientos en US\$ al cierre del periodo	92.5%	92.0%	(50pb)
ABA (miles pies cuadrados) al cierre del periodo	31,991	29,407	(8.1%)
ABA (miles metros cuadrados) al cierre del periodo	2,972	2,732	(8.1%)
Número de Propiedades al cierre del periodo	271	234	(13.7%)

1. UDM representa los últimos 12 meses.

2. El 1T18 pro forma se presenta con fines ilustrativos. Asume que la Transacción fue completada al inicio del 2T17 e incluye ajustes que son directamente atribuibles a la Transacción.

La composición del portafolio por geografía e industria de los inquilinos no se verán materialmente afectadas por la Transacción.

MÉTRICAS FINANCIERAS CLAVE FORTALECIDAS

El pago inicial anticipado de la deuda mejorará varias métricas financieras fundamentales, incluyendo índices de apalancamiento, liquidez y proporción de deuda con tasa fija.

MÉTRICAS FINANCIERAS CLAVE ¹	1T18 Real	1T18 Pro forma ³	Variación
Índice de apalancamiento inmobiliario neto ²	38.8%	36.4%	(240pb)
Índice de apalancamiento reglamentario	35.8%	34.7%	(110pb)
Crédito revolvente no dispuesto (US\$)	224.0m	264.0m	+17.9%
Proporción de deuda con tasa fija (%)	95.0%	100.0%	+500pb
Plazo de la deuda (promedio ponderado en años)	5.7	5.9	+3.5%
Deuda total (US\$)	880.1m	840.1m	(4.5%)
Efectivo sin restricciones total (US\$)	19.0m	44.5m	+134.2%
Ventas de activos por cobrar (US\$)	0.0m	21.0m	n.a.
Deuda neta / EBITDA (últimos doce meses)	5.3x	5.1x	(4.0%)
Costo promedio de la deuda (p.a.)	5.3%	5.4%	+10pb
Razón de cobertura de servicio de la deuda reglamentaria	4.6x	5.4x	+17.4%

1. UDM representa los últimos 12 meses.

2. El índice de apalancamiento inmobiliario neto se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar) / (valores de las propiedades). A la fecha el índice de apalancamiento inmobiliario neto ha sido reportado basado en una razón proporcionalmente combinada de la deuda bruta como (deuda)/(valor de las propiedades)

3. El 1T18 pro forma se presenta con fines ilustrativos. Asume que la Transacción fue completada al inicio del 2T17 e incluye ajustes que son directamente atribuibles a la Transacción.

GUÍA ACTUALIZADA

Para el año completo 2018, FIBRAMQ reafirma su expectativa de hacer distribuciones de efectivo de aproximadamente Ps. 1.56 por certificado, pagaderas en exhibiciones trimestrales de Ps. 0.39 por certificado.

FIBRA Macquarie actualiza su guía de AFFO para 2018, y estima un AFFO actualizado de entre Ps. 2.19 y Ps. 2.24 por certificado, modificando su guía previa de Ps. 2.25 a Ps. 2.30 por certificado. Esto refleja el impacto neto de la Transacción con una reducción temporal estimada del AFFO de Ps. 0.06 por certificado para 2018.

Esta guía está basada en las siguientes suposiciones:

- Cierre financiero de la Transacción a mediados de 2018
- Basada en la capacidad de generación de efectivo del portafolio post-Transacción y un tipo de cambio promedio de Ps. 18.5 por dólar durante el resto del año, consistente con la guía presentada a la fecha
- No considera adquisiciones
- No considera desinversiones
- Recompra para cancelación de los 21.4 millones restantes de certificados disponibles para recompra, resultando en un total de 5.0% de los certificados emitidos siendo recomprados y cancelados, para terminar 2018 con 770.8 millones de certificados en circulación
- El pago de las distribuciones de efectivo estará sujeto a la aprobación del consejo de administración del Administrador, el continuo desempeño estable de las propiedades del portafolio y las condiciones del mercado.

Tomando como base el punto medio de nuestra guía actualizada para 2018 y el precio de cierre del certificado al 18 de mayo de 2018 de Ps. 18.68, el rendimiento implícito actual del AFFO es 11.9% anual, el rendimiento de la distribución es 8.4% anual y la razón de pago del AFFO es aproximadamente 70%.

ADMINISTRACIÓN PRUDENTE DE CAPITAL

FIBRA Macquarie continúa obteniendo y utilizando el capital de una manera disciplinada para maximizar el valor por certificado para sus inversionistas. FIBRA Macquarie continúa comprometido en utilizar el AFFO retenido y los recursos obtenidos de ventas de activos no estratégicos de manera eficiente generando valor por certificado, invirtiendo en expansiones de propiedades, desarrollos de alta calidad y recompras de certificados para su cancelación.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consta de 271 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de marzo de 2018. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. FIBRA Macquarie es operada por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la división Macquarie Infrastructure and Real Assets de Macquarie Group. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.com. Macquarie Infrastructure and Real Assets es una unidad de negocio dentro de la división Macquarie Asset Management de Macquarie Group y una administradora global de activos alternativos enfocada en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía. Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con experiencia significativa en todo el ciclo de vida de la inversión, con capacidades en fuentes de inversión, administración de inversiones, ejecución de inversiones y relación con inversionistas. Establecido en 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets cuenta con aproximadamente US\$119 mil millones de activos totales bajo administración, al 31 de marzo de 2018.

Acerca de Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de banca, finanzas, consultoría, y administración de fondos e inversiones. El enfoque principal del negocio de Macquarie es obtener retornos al proporcionar una gama diversificada de servicios a sus clientes. Macquarie opera en representación de clientes institucionales, comerciales y corporaciones y sus contrapartes en todo el mundo. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 61 oficinas en 25 países. Macquarie emplea a aproximadamente 14,400 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$382 mil millones al 31 de marzo de 2018.

Para más información, visitar www.macquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este comunicado puede contener algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Las declaraciones de proyecciones a futuro implican riesgos inherentes e incertidumbre. Le advertimos que una cantidad de factores importantes puede causar que los resultados reales difieran significativamente de aquellos de proyecciones a futuro y no tomamos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración sobre proyecciones a futuro.

Ninguna de las entidades incluidas en este documento es una institución autorizada de depósito para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de dichas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de dichas entidades.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SU ENMIENDA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

Relación con inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampedro@fleishman.com



FIBRA MACQUARIE MÉXICO TO SELL US\$87 MILLION OF NON-STRATEGIC ASSETS

- **Accretive and disciplined capital management strategy** -
- **Enhances portfolio composition** -
- **Re-affirms 2018 distribution guidance** -

MEXICO CITY, May 21, 2018 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), owner of one of the largest portfolios of industrial and retail property in Mexico, announced today that it has agreed to sell 37 non-strategic industrial assets comprising 2.6 million square feet of GLA for US\$87.4 million of cash proceeds (the “Transaction”). The Transaction is expected to close in mid-2018, subject to satisfaction of customary closing conditions.

“The sale of this portfolio marks a key milestone in our asset recycling program. Upon the close of this Transaction we will have sold 44 non-strategic properties, for an equivalent total of US\$117.5 million at an aggregate 2.2 percent premium to book value. This is in stark contrast to the substantial discount of FIBRA Macquarie’s certificate price to its intrinsic net asset value, which exceeds 40 percent,” said Juan Monroy, FIBRA Macquarie’s chief executive officer. “This Transaction enhances our overall portfolio composition and key financial metrics, and substantially accomplishes our near term asset recycling objectives. Furthermore, we are delivering on what we set out to achieve with our capital management strategy as we continue to source and deploy capital in a disciplined manner to maximize value to our investors on a per certificate basis. The proceeds from our asset recycling program, together with retained AFFO, are expected to be ultimately used to fund accretive investments including high quality real estate expansions and selective developments, along with our certificate repurchase for cancellation program.”

The Transaction is fully comprised of non-strategic properties located in Mexico’s northern markets including Matamoros, Reynosa, Ciudad Juarez, Chihuahua, Mexicali and Tijuana. The Transaction complements the US\$30.1 million of asset sales completed to date, which resulted in the complete exit from four tertiary industrial markets: Ascension, La Paz, Durango and Villahermosa. In achieving these asset sales, FIBRA Macquarie has sourced a diverse set of buyers including private equity funds, listed entities, existing tenants and family offices.

USE OF PROCEEDS

The Transaction sale proceeds of US\$87.4 million are to be received in three tranches comprising US\$66.4 million at closing and US\$12.2 million and US\$8.8 million to be received 18 months and 24 months following closing, respectively. The first tranche will initially be used to fully repay FIBRA Macquarie’s drawn revolver of US\$40.0 million, with the remaining US\$26.4 million held as unrestricted cash.

The Transaction increases FIBRA Macquarie’s total capital available for investment to approximately US\$300 million, comprised of undrawn revolver facility and cash on hand. All of the Transaction sale proceeds are expected to be ultimately re-deployed in accretive investment opportunities, including expansions, developments and certificate repurchases for cancellation.

ENHANCED PORTFOLIO COMPOSITION

Following completion of the Transaction, FIBRAMQ's industrial portfolio will have an increased focus in core assets and core markets, and will also achieve improved operational efficiencies, with expected NOI margin expansion driven by higher average occupancy and rental rates in the remaining portfolio.

KEY INDUSTRIAL PORTFOLIO METRICS ¹	1Q18 Actual	1Q18 Pro forma ²	Variance
Net operating income (NOI) (LTM)	Ps 2,648.6m	Ps 2,537.7m	(-4.2%)
NOI margin (LTM)	90.5%	91.1%	+60bps
Occupancy (EOP)	91.9%	93.3%	+140bps
Avg. monthly rent per leased (US\$/sqm) (EOP)	\$4.67	\$4.75	+1.7%
Weighted avg. lease term remaining (years) (EOP)	3.2	3.3	+1.5%
Percentage of US\$ leases (EOP)	92.5%	92.0%	(50bps)
GLA ('000s sqft) (EOP)	31,991	29,407	(8.1%)
GLA ('000s sqm) (EOP)	2,972	2,732	(8.1%)
Number of properties (EOP)	271	234	(13.7%)

1. LTM represents last 12 months. EOP represents end of period.
2. 1Q18 pro forma is provided for illustrative purposes. It assumes the Transaction was completed at the beginning of 2Q17 and includes adjustments which are directly attributable to the Transaction.

Portfolio composition by geography and tenant industries will not be materially affected by the Transaction.

STRENGTHENED KEY FINANCIAL METRICS

The initial debt repayment will improve a number of key financial metrics, including leverage ratios, liquidity and proportion of fixed rate debt.

KEY FINANCIAL METRICS ¹	1Q18 Actual	1Q18 Pro forma ³	Variance
Real estate net LTV ²	38.8%	36.4%	(240bps)
Regulatory LTV	35.8%	34.7%	(110bps)
Undrawn revolver facility (US\$)	224.0m	264.0m	+17.9%
Fixed rate debt proportion (%)	95.0%	100.0%	+500bps
Debt tenor (weighted avg. years)	5.7	5.9	+3.5%
Total debt (US\$)	880.1m	840.1m	(4.5%)
Total unrestricted cash (US\$)	19.0m	44.5m	+134.2%
Asset sales receivable (US\$)	0.0m	21.0m	n.a.
Net debt/EBITDA (LTM)	5.3x	5.1x	(4.0%)
Weighted avg. cost of debt (p.a.)	5.3%	5.4%	+10bps
Regulatory DSCR	4.6x	5.4x	+17.4%

1. LTM represents last 12 months, EOP represents end of period.
2. Real estate Net LTV is stated on a proportionately combined basis and is calculated as (debt - unrestricted cash - asset sales receivable) / (property values). To date, Real estate LTV had been reported based upon a proportionately combined gross debt basis of (debt) / (property values).
3. 1Q18 pro forma is provided for illustrative purposes. It assumes the Transaction was completed at the beginning of 2Q17 and includes adjustments which are directly attributable to the Transaction.

UPDATED GUIDANCE

In respect of the full year 2018, FIBRAMQ re-iterates its expectation to make cash distributions of approximately Ps. 1.56 per certificate, payable in quarterly distributions of Ps. 0.39 per certificate.

FIBRA Macquarie is updating its AFFO guidance for 2018, and estimates revised AFFO of between Ps. 2.19 and Ps. 2.24 per certificate, from its prior range of Ps. 2.25 to Ps. 2.30 per certificate. This reflects the Transaction's net impact being an expected temporary AFFO reduction of Ps. 0.06 per certificate for 2018.

This guidance is based on the following assumptions:

- Transaction financial close in mid-2018
- Based on the cash-generating capacity of its post-Transaction portfolio and an average exchange rate of Ps. 18.5 per US dollar for the remainder of the year, consistent with guidance provided to date
- No new acquisitions
- No further divestments
- Repurchase for cancellation of the remaining 21.4 million certificates available for buyback, resulting in an aggregate 5.0% of issued certificates being repurchased and cancelled, to close 2018 with 770.8 million certificates outstanding
- The payment of cash distributions is subject to the approval of the board of directors of the Manager, the continued stable performance of the properties in the portfolio, and market conditions.

Based upon the mid-point of our revised 2018 guidance and closing certificate price on May 18, 2018 of Ps. 18.68, the current implied AFFO yield is 11.9% per annum, distribution yield is 8.4% per annum and AFFO payout ratio is approximately 70%.

PRUDENT CAPITAL MANAGEMENT

FIBRA Macquarie continues to source and deploy capital in a disciplined manner to maximize value to its investors on a per certificate basis. FIBRA Macquarie remains committed to utilizing retained AFFO and proceeds from our asset recycling program to deploy accretively across high quality property expansions and developments and certificate repurchases for cancellation.

About FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) is a real estate investment trust (fideicomiso de inversión en bienes raíces), or FIBRA, listed on the Mexican Stock Exchange (Bolsa Mexicana de Valores) targeting industrial, retail and office real estate opportunities in Mexico, with a primary focus on stabilized income-producing properties. FIBRA Macquarie's portfolio consists of 271 industrial properties and 17 retail properties, located in 20 cities across 16 Mexican states as of March 31, 2018. Nine of the retail properties are held through a 50/50 joint venture. FIBRA Macquarie is managed by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. which operates within the Macquarie Infrastructure and Real Assets division of Macquarie Group. For additional information about FIBRA Macquarie, please visit www.fibramacquarie.com. Macquarie Infrastructure and Real Assets is a business within the Macquarie Asset Management division of Macquarie Group and a global alternative asset manager focused on real estate, infrastructure, agriculture and energy assets. Macquarie Infrastructure and Real Assets has significant expertise over the entire investment lifecycle, with capabilities in investment sourcing, investment management, investment realization and investor relations. Established in 1996, Macquarie Infrastructure and Real Assets has approximately US\$119 billion of total assets under management as of March 31, 2018.

About Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) is a global provider of banking, financial, advisory, investment and funds management services. Macquarie's main business focus is making returns by providing a diversified range of services to clients. Macquarie acts on behalf of institutional, corporate and retail clients and counterparties around the world. Founded in 1969, Macquarie operates in more than 61 office locations in 25 countries. Macquarie employs over 14,400 people and has assets under management of approximately US\$382 billion as of March 31, 2018.

For more information, please visit www.macquarie.com.

Cautionary Note Regarding Forward-looking Statements

This release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements and we undertake no obligation to update any forward-looking statements.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these entities.

THIS RELEASE IS NOT AN OFFER FOR SALE OF SECURITIES IN THE UNITED STATES, AND SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD IN THE UNITED STATES ABSENT REGISTRATION OR AN EXEMPTION FROM REGISTRATION UNDER THE U.S. SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED.

THIS ANNOUNCEMENT IS NOT FOR RELEASE IN ANY MEMBER STATE OF THE EUROPEAN ECONOMIC AREA.

Investor relations contact:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

For press queries, please contact:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249

Email: alejandro.sampedro@fleishman.com