

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA REFINANCIAMIENTO DE US\$500M

- Firma de contrato de crédito no garantizado de US\$425 millones-
- Firma de una hoja de términos respecto a una línea crédito garantizada por US\$75 millones a quince años–
- Prepago del crédito bancario no garantizado existente de US\$516 millones -
- La transacción no afecta el nivel de deuda y extiende significativamente el plazo promedio remanente de deuda-

CDMX, Abril 2, 2019 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció la firma de acuerdos relacionados a la transacción de refinanciamiento por US\$500 millones, que incluyen una línea de crédito no garantizada por US\$425 millones y un acuerdo para los términos de una nueva línea de crédito garantizada de US\$75 millones (juntos, el **Refinanciamiento**). El Refinanciamiento no afecta el nivel de endeudamiento y mejora el perfil de la deuda de FIBRAMQ diversificando la base de acreedores y extendiendo significativamente el plazo promedio ponderado remanente de la deuda.

La disposición de US\$180 millones del crédito no garantizado a cinco años, junto con la disposición de US\$75 millones del crédito revolviente no garantizado y US\$3 millones de efectivo disponible serán utilizados para pagar anticipadamente el crédito existente no garantizado de US\$258 millones cuya fecha de expiración era el 30 de junio de 2020. Se espera usar un crédito subsecuente de US\$75 millones con garantía a quince años para prepagar el crédito revolviente utilizado.

Simon Hanna, director de finanzas de FIBRA Macquarie expresó: “Esta transacción de refinanciamiento de US\$500 millones fue planeada para aprovechar las recientes reducciones en las tasas de interés, y para continuar minimizando el riesgo en el perfil de vencimientos de deuda de FIBRA Macquarie. Una vez completado el Refinanciamiento, nuestro próximo vencimiento de deuda no será sino hasta el año 2023, y el plazo promedio remanente de nuestra deuda estará entre los más altos del sector, situándose en aproximadamente a 6.7 años. El impacto del Refinanciamiento es neutral desde el punto de vista del nivel de deuda y conserva nuestra proporción de deuda con tasa fija del 100%. Cabe destacar que esta transacción refuerza el apoyo nuestros bancos existentes y al mismo tiempo diversifica la base de acreedores, con la inclusión de cuatro bancos internacionales y locales a nuestra deuda sindicada.”

Línea de crédito no garantizada a cinco años de US\$425 millones

La línea de crédito no garantizada se sobre suscribió e incluye (i) un crédito a cinco años no amortizable de US\$180 millones y (ii) una línea de crédito revolviente a cinco años equivalente a US\$245 millones, disponible para fines corporativos generales, incluyendo inversiones en activos. La línea de crédito

revolvente está compuesta por un tramo de US\$180 millones denominada en dólares estadounidenses y un tramo de Ps.1,260 millones (equivalente a US\$65 millones) denominado en pesos mexicanos.

El crédito a plazo genera intereses a una tasa variable de LIBOR más un margen de 250 puntos base, representando una compresión de 62.5 puntos base respecto al crédito a plazos no garantizado existente que está siendo prepagado. Además, FIBRA Macquarie ha celebrado swaps de tasas de interés para fijar totalmente el componente LIBOR de la tasa variable del crédito a plazo por la duración del préstamo. Los tramos revolventes en dólares estadounidenses y en pesos mexicanos generarán intereses a tasas variables de LIBOR más 250 puntos base y a TIE más 225 puntos base, respectivamente. Los nuevos créditos revolventes representan una compresión de 62.5 puntos base para el tramo en dólares estadounidenses y 25 puntos base para el tramo en pesos mexicanos, al compararlos con las líneas de crédito revolventes que están reemplazando. Además de la compresión significativa en las tasas de interés, la nueva línea de crédito aporta compromisos de crédito más favorables y de mayor flexibilidad financiera en comparación con la línea de crédito existente.

Crédito con garantía de US\$75 millones a quince años

El segundo componente del Refinanciamiento, basado en una hoja de términos formalizada con una aseguradora líder, está conformado por un nuevo crédito no amortizable de US\$75 millones a quince años con una tasa fija final de 5.23%. Se espera que los recursos del crédito garantizado sean usados para pagar anticipadamente la parte dispuesta del crédito revolvente actual, lo cual se espera que resulte en la disponibilidad total de los US\$245 millones del crédito revolvente. Este crédito garantizado representará el financiamiento con la fecha de vencimiento más extensa al que FIBRA Macquarie ha tenido acceso hasta hoy, demostrando confianza en la calidad de los activos de FIBRA Macquarie y la plataforma. La tasa total que se encuentra por debajo del promedio ponderado del costo de la deuda actual de FIBRA Macquarie, refleja que es un momento oportuno para extender el perfil de vencimientos de la deuda de FIBRA Macquarie a tasas competitivas. El crédito garantizado todavía está sujeto a la finalización de la documentación del crédito y a la aprobación interna final del acreedor.

Cierre del Refinanciamiento

Se espera que el Refinanciamiento sea completado en dos fases durante el segundo trimestre de 2019. Se espera que la línea de crédito cierre completamente en o alrededor del 5 de abril del 2019, mientras que se espera que el crédito garantizado cierre antes de que termine junio del 2019.

El Refinanciamiento sigue al pago completo anticipado de un crédito garantizado a nivel del *Joint Venture* de FIBRA Macquarie, utilizando efectivo disponible. La participación pro-rata de FIBRA Macquarie equivalente al 50 por ciento del repago del crédito fue por un total de Ps. 284.1 millones. El crédito denominado en Pesos tenía un cupón a tasa fija de 7.61% y su vencimiento estaba programado para el 1 de abril del 2019. A continuación presentamos una tabla proforma que ilustra el impacto del pago anticipado de este crédito y el Refinanciamiento al 31 de diciembre del 2018.

Métrica	Diciembre 31, 2018 ¹	Pro forma Diciembre 31, 2018
Deuda Total	US\$837m	US\$819m
Costo de la deuda promedio ponderado (p.a.)	5.4%	5.4%
Plazo promedio remanente de deuda ¹	5.2 años	6.7 años
Crédito revolvente total	US\$258m	US\$245m
Crédito revolvente disponible	US\$258m	US\$245m
Crédito revolvente utilizado	US\$0m	US\$0m
Número de acreedores	13	17
Índice de apalancamiento inmobiliario bruto	39.4%	38.6%
Índice de apalancamiento inmobiliario neto	37.0%	37.3%
Índice de apalancamiento regulatorio	35.5%	35.5%
Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda regulatorio	5.3x	4.9x
Deuda neta a EBITDA	5.2x	5.3X
% de deuda denominada en dólares	100.0%	100.0%
% de propiedades no garantizadas	77.3%	72.0%

1. El plazo pro-forma de la deuda está basado en el tiempo esperado para la finalización del Refinanciamiento. Para conocer las definiciones de las métricas clave favor de ver el material de información complementaria en la página web de FIBRA Macquarie en www.fibramacquarie.com.

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 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2018. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional, por favor visite www.fibramacquarie.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 7763

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@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



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES US\$500M OF REFINANCING ACTIVITY

- **Signing of US\$425 million unsecured credit agreement -**
- **Signing of term sheet for US\$75 million fifteen-year secured facility -**
- **Prepayment of existing US\$516 million of unsecured bank credit facility -**
- **Transaction is debt neutral, significantly extends debt tenor -**

MEXICO CITY, April 2, 2019 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) announced the signing of agreements in respect of a US\$500 million refinancing transaction, comprised of a US\$425 million unsecured credit facility and a term sheet for a new US\$75 million secured term loan facility (together, the **Refinancing**). The Refinancing is debt neutral and enhances FIBRA Macquarie's debt profile by diversifying FIBRAMQ's lender base and significantly extending the weighted average maturity of its debt.

Drawings of US\$180 million under the unsecured five-year term loan, together with US\$75 million drawn under the unsecured revolving facility and US\$3 million cash on hand, will be used to prepay the existing US\$258 million unsecured term loan that was due to expire on June 30, 2020. A subsequent borrowing of US\$75 million under a fifteen-year secured loan is expected to be used to repay the drawn revolver.

Simon Hanna, FIBRA Macquarie's chief financial officer stated, "This US\$500 million refinancing transaction has been timed to take advantage of recent declines in interest rates, and further de-risks FIBRA Macquarie's debt maturity profile. Upon completion of the Refinancing, our next debt maturity will not be until FY2023, while our overall weighted-average debt tenor will be amongst the longest in the sector at approximately 6.7 years. The impact of the Refinancing is debt neutral and preserves our high fixed-rate debt ratio of 100%. Importantly, this transaction reinforces the support of our existing banks while further diversifying our lender base with the addition of four international and local banks to our syndicate."

US\$425 million five-year unsecured credit facility

The unsecured credit facility was oversubscribed and comprises (i) a US\$180 million non-amortizing, five-year term loan and (ii) a US\$245 million equivalent, five-year revolving credit facility that is available for general corporate purposes, including asset investments. The revolving credit facility is comprised of a US\$180 million US dollar-denominated tranche and a Ps. 1,260 million (equivalent to US\$65 million) Mexican peso-denominated tranche.

The term loan bears interest at a variable rate of LIBOR plus a margin of 250 basis points, representing a 62.5 basis point credit spread compression from the existing unsecured term loan being repaid. FIBRA Macquarie also entered into interest rate swaps to fix the entire floating rate LIBOR component of the term loan for the duration of the term loan. The US dollar and Mexican peso revolving tranches will bear interest at variable rates of LIBOR plus 250 basis points and Mexican TIE plus 225 basis points, respectively. The new revolver facility represent a credit spread compression of 62.5 basis points for the US dollar tranche and 25 basis points for the Mexican peso tranche, when compared to the revolver facility being replaced. In addition to significant credit spread compression, the new credit facility provides for more favorable loan covenants and increased financial flexibility compared with the existing credit facility.

US\$75 million fifteen-year secured loan

The second component of the Refinancing, based on an executed term sheet with a leading insurer, is comprised of a new US\$75 million non-amortizing, fifteen-year secured loan with an all-in fixed rate of 5.23%. The proceeds of the secured loan are expected to be used to repay the outstanding drawn revolver, which is expected to result in the entire US\$245 million revolver facility being undrawn. This secured loan would represent the longest-dated financing that FIBRA Macquarie has accessed to date, demonstrating confidence in the quality of FIBRA Macquarie's assets and platform. An all-in rate below FIBRA Macquarie's current weighted average cost of debt reflects that this is an opportune time to extend FIBRA Macquarie's debt maturity profile at competitive rates. The secured loan is subject to the completion of loan documentation and the lender's final internal approval.

Refinancing closing

Completion of the Refinancing is expected to take place in two phases during the second quarter of 2019. The credit facility is expected to close in full on or around April 5, 2019, while the secured loan is expected to close before the end of June 2019.

The Refinancing follows the full repayment on January 31, 2019 of a secured loan at FIBRA Macquarie's JV level, utilizing cash on hand. FIBRA Macquarie's 50 per cent pro rata share of the loan repayment totaled Ps. 284.1 million. The Peso-denominated loan carried a fixed-rate coupon of 7.61% and was scheduled to mature on April 1, 2019. A pro forma table illustrating the impact of this loan repayment and the Refinancing as of December 31, 2018 is set forth below.

Metric	Actual December 31, 2018 ¹	Pro forma December 31, 2018
Total debt	US\$837m	US\$819m
Weighted average cost of debt (p.a.)	5.4%	5.4%
Debt tenor (weighted avg) ¹	5.2 yrs	6.7 yrs
Total revolver	US\$258m	US\$245m
Undrawn revolver	US\$258m	US\$245m
Drawn revolver	US\$0m	US\$0m
Number of lenders	13	17
Real Estate Gross LTV	39.4%	38.6%
Real Estate Net LTV	37.0%	37.3%
CNBV regulatory LTV	35.5%	35.5%
CNBV regulatory DSCR	5.3x	4.9x
Net Debt to EBITDA	5.2x	5.3X
Fixed-rate debt - % of total debt	100.0%	100.0%
Unencumbered properties	77.3%	72.0%

1. Pro forma debt tenor is based upon expected timing of completion of the Refinancing.

For definitions of key metrics, please consult the Supplementary Information pack available on FIBRA Macquarie's website at www.fibramacquarie.com.

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 236 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 20 cities across 16 Mexican states as of December 31, 2018. Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture. For additional information about FIBRA Macquarie, please visit www.fibramacquarie.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 7763
Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265
Email: evelyn.infurna@icrinc.com

For press queries, please contact:

Alejandro Sampedro Llorens

FleishmanHillard México
Tel: +52 55 5540 6031 ext. 249
Email: alejandro.sampedro@fleishman.com