

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO COMPLETA REFINANCIAMIENTO POR US\$210 MILLONES

CIUDAD DE MÉXICO, 13 de septiembre, 2017 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció hoy el cierre exitoso del refinanciamiento por US\$210 millones previamente anunciado. El nuevo préstamo tiene un plazo de 10 años, no amortizable, con garantía, sin recurso y con una tasa de interés fija de 5.38 por ciento. Los recursos procedentes del financiamiento se utilizaron para repagar un crédito existente con garantía por aproximadamente US\$180 millones que vencía el 1 de febrero de 2018. El remanente de los recursos se utilizó para pagar una línea de crédito revolvente dispuesta para llegar a un nivel actual de US\$65 millones.

Desde el 30 de junio de 2016, FIBRAMQ ha logrado obtener deuda por aproximadamente US\$1.1 mil millones, utilizada principalmente para refinanciar deuda existente. En consecuencia, FIBRAMQ ha logrado beneficios significativos, incluyendo:

- Extensión en el plazo promedio ponderado de la deuda a 6.2 años de 1.4 años que se tenía anteriormente, resultando en un perfil de vencimiento más balanceado
- Incremento en la proporción de financiamiento con tasa fija a 92.8 por ciento, comparado con 73.0 por ciento que se tenía anteriormente
- Establecimiento de una línea de crédito revolvente con capacidad actual no dispuesta de US\$202 millones
- Diversificación de las fuentes de financiamiento, incrementando de tres a trece acreedores
- Reducción de deuda garantizada de 100.0 por ciento a una de 28.6 por ciento

"Estamos sumamente satisfechos con las continuas mejoras que hemos hecho a nuestro balance," comentó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. "Hemos mejorado sustancialmente nuestra estructura de capital, extendido vencimientos, logrado un mejor perfil de deuda a tasa fija y sin garantía y ampliado la base de prestamistas. Con estas mejoras, estamos bien posicionados para continuar ejecutando nuestro plan estratégico."

FIBRA Macquarie no cuenta con ningún vencimiento hasta abril de 2019.

Métricas	Pre-refinanciamiento del 30 Junio 2016	Junio 30, 2016	Septiembre 30, 2016	Septiembre 13, 2017 ¹
Deuda total	US\$995m	US\$931m	US\$908m	US\$907m
Costo promedio de la deuda	5.1%	5.1%	4.9%	5.3% ²
Plazo remanente (promedio ponderado)	1.4 yrs	4.2 yrs	4.8 yrs	6.2 yrs
Total crédito revolvente	N/A	US\$219m	US\$259m	US\$267m ¹
Crédito revolvente no dispuesto	N/A	US\$32m	US\$161m	US\$202m ¹
Crédito revolvente dispuesto	N/A	US\$187m	US\$98m	US\$65m
Número de acreedores	3	11	13	13
Deuda garantizada	100.0%	29.8%	25.0%	28.6%
Índice de apalancamiento regulatorio CNBV	40.2%	39.1%	38.5%	37.0% ³
Razón regulatoria CNBV DSCR	1.6x	1.4x	1.1x	~4.2x
Tasa fija	73.0%	57.0%	89.0%	92.8%
Deuda denominada en dólar US	90.0%	90.0%	95.0%	94.6% ¹
Activos libres de deuda	0.0%	75.4%	80.5%	77.8%

1. Tipo de cambio 17.6443 pesos por dólar. Los otros periodos están presentados usando el tipo de cambio al final de dicho periodo.

2. Libor de 90 días en 1.32% y Libor de 30 días en 1.24% a Agosto 29, 2017

3. Índice de apalancamiento regulatorio a Junio 2017

Por favor hacer referencia a la siguiente tabla que resume los compromisos de deuda de FIBRA Macquarie al 13 de Septiembre 2017

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Annual	Amortización	Tipo de Garantía	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo	USD	258.0	4,617.5	Fija ²	4.33%	Sólo Intereses	Sin Garantía	17/06/2016	17/06/2020	17/06/2021
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente	USD	65.0	1,700.2	Variable	30 day LIBOR +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	17/06/2016	17/06/2019	17/06/2020
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 +2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,474.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	17/06/2016	17/06/2023	-
	USD	75.0	1,342.3	Fija	5.44%			30/09/2016	17/09/2026	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	3,230.5	Fija	5.38%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	12/09/2017	01/09/2027	-
Total		858.0	15,364.9							

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones)	Saldo insoluto en Ps. (millones)	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Annual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	32.7	577.5	Fija	8.50%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	14/03/2014	06/12/2023	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	16.3	288.0	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	14/03/2014	01/04/2019	-
Total		49.1	865.5							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente FX: Ps. 17.6443/USD.

2. Fijado por un swap de tasa de interés. La deuda tiene interés variable calculado en base a LIBOR+3.125%.

3. Sólo intereses sujeto al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda.

4. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie.

5. Extensión de plazo a elección de FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

6. Participación proporcional.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie 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 274 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 22 ciudades en 18 estados de la República Mexicana, al 30 de junio de 2017. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una coinversión al 50% con Grupo Frisa. 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\$118 mil millones de activos totales bajo administración, al 31 de marzo de 2017.

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 70 oficinas en 28 países. Macquarie emplea a aproximadamente 13,597 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$367 mil millones (al 31 de marzo de 2017). Para mayor información, visite 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 7763

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



FIBRA MACQUARIE MÉXICO COMPLETES US\$210 MILLION REFINANCING

MEXICO CITY, September 13, 2017 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) announced the successful completion of its previously communicated US\$210 million loan refinancing. The new loan is a 10-year, non-amortizing, non-recourse, secured loan with a fixed interest rate of 5.38 percent. Proceeds were used to fully prepay an approximate US\$180 million secured loan due to mature on February 1, 2018. The balance was used to pay down revolver drawings to a current level of US\$65 million.

Since 30 June 2016, FIBRAMQ has successfully raised the equivalent of US\$1.1 billion of debt, primarily utilized to refinance debt. In doing so, FIBRAMQ has delivered significant benefits, including:

- Extended weighted average tenor of debt outstanding to 6.2 years from 1.4 years resulting in a smoother debt maturity profile
- Increased proportion of fixed-rate funding to 92.8 percent from 73.0 percent
- Established a revolving credit facility with current undrawn availability of US\$202.0 million
- Increased and diversified sources of financing from 3 to 13 lenders
- Reduced the proportion of secured debt from 100.0 percent to 28.6 percent

“We are very pleased with the ongoing enhancements we have made to our balance sheet,” said Juan Monroy, FIBRA Macquarie’s chief executive officer. “We have meaningfully improved our capital position, enhanced our flexibility, extended maturities, have a more favorable mix of fixed and unsecured debt, and a wider group of lenders. With these improvements, we are well positioned to continue to execute on our strategic plan.”

FIBRA Macquarie does not have any maturities until April 2019.

Metric	Pre-30 June 2016 Refinance	June 30, 2016	September 30, 2016	September 13, 2017 ¹
Total debt	US\$995m	US\$931m	US\$908m	US\$907m
Average cost of debt (p.a.)	5.1%	5.1%	4.9%	5.3% ²
Debt tenor (weighted avg)	1.4 yrs	4.2 yrs	4.8 yrs	6.2 yrs
Total revolver	N/A	US\$219m	US\$259m	US\$267m ¹
Undrawn revolver	N/A	US\$32m	US\$161m	US\$202m ¹
Drawn Revolver	N/A	US\$187m	US\$98m	US\$65m
Number of lenders	3	11	13	13
Secured debt (% of total debt)	100.0%	29.8%	25.0%	28.6%
CNBV regulatory LTV	40.2%	39.1%	38.5%	37.0% ³
CNBV regulatory DSCR	1.6x	1.4x	1.1x	~4.2x
Fixed Rate	73.0%	57.0%	89.0%	92.8%
US Dollar Denominated Debt	90.0%	90.0%	95.0%	94.6% ¹
Unencumbered Assets	0.0%	75.4%	80.5%	77.8%

1. FX at 17.6443. Other periods shown using closing FX for such period

2. 90 day Libor at 1.32% and 30 day Libor at 1.24% as of Aug 29, 2017

3. CNBV Regulatory LTV as of June 2017

Please refer to the following table summarizing FIBRA Macquarie's loans outstanding and drawn revolver commitments as of 13 September 2017.

Debt Associated with Wholly-Owned Properties

Lenders	Ccy	Outstanding balance US\$ (in millions) ¹	Outstanding balance Ps. (in millions) ¹	Interest Type (Fixed/Variable)	Rate p.a.	Amortization	Security Type	Commence-ment Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	USD	258.0	4,617.5	Fixed ²	4.33%	Interest Only	Unsecured	17/06/2016	17/06/2020	17/06/2021
Various Banks through a Credit Facility - Revolving Credit Facility	USD	65.0	1,700.2	Variable	30 day LIBOR +2.75%	Interest Only	Unsecured	17/06/2016	17/06/2019	17/06/2020
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 +2.45%					
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	USD	250.0	4,474.3	Fixed	5.55%	Interest Only	Unsecured	17/06/2016	17/06/2023	-
	USD	75.0	1,342.3	Fixed	5.44%			30/09/2016	17/09/2026	-
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	USD	210.0	3,230.5	Fixed	5.38%	Interest Only ³	Guaranty Trust, among others ⁴	12/09/2017	01/09/2027	-
Total		858.0	15,364.9							

Debt Associated with Grupo Frisa JV⁶

Lenders	Ccy	Initial balance US\$ mm	Initial balance Ps. mm	Interest Type (Fixed/Variable)	Rate p.a.	Amortization ³	Security Type ⁴	Commence-ment Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	Ps.	32.7	577.5	Fixed	8.50%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	06/12/2016	06/12/2023	-
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	Ps.	16.3	288.0	Fixed	7.61%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	14/03/2014	01/04/2019	-
Total		49.1	865.5							

1. Excludes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan. FX: Ps. 17.6443 per USD.
2. Fixed by a corresponding interest rate swap. Term loan has a variable interest type calculated at 90 day LIBOR+3.125% p.a. spread.
3. Interest only subject to compliance with certain debt covenants.
4. Lenders have recourse only to the properties, cash flows and other reserves constituted under the facilities, except under certain limited circumstances in which the lenders have recourse to FIBRA Macquarie.
5. Extension at FIBRA's option, subject to meeting certain conditions.
6. Amounts stated represent FIBRA Macquarie's proportionate share.

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 274 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 22 cities across 18 Mexican states as of June 30, 2017. Nine of the retail/office properties are held through a 50/50 joint venture with Grupo Frisa. 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 (MIRA) pioneered infrastructure as a new asset class for institutional investors. For more than 20 years it has been investing in and managing the assets that people use every day - extending beyond Infrastructure to Real Estate, Agriculture and Energy. MIRA's dedicated operational and financial experts work where MIRA's funds invest and the portfolio companies operate. They are part of a global team which helps clients to see across the regions and deep into local markets. As of March 31, 2017, MIRA has assets under management of more than \$118 billion.

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 70 office locations in 28 countries. Macquarie employs approximately 13,597 people and has assets under management of more than \$367 billion (as of March 31, 2017).

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

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