

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA LA CONCLUSIÓN DE LA TRANSACCIÓN DE REFINANCIAMIENTO INICIAL

CDMX, 5 de abril de 2019 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció la conclusión exitosa de su línea de crédito no garantizada de US\$425 millones como parte de su transacción de refinanciamiento previamente comunicada de US\$500 millones, la cual también incluye una nueva línea de crédito garantizada de US\$75 millones y se espera sea formalizada antes de que concluya junio de 2019 (juntos, el **Refinanciamiento**). Las disposiciones iniciales de US\$180 millones bajo el crédito no garantizado a cinco años, junto con los US\$75 millones obtenidos a través de la línea de crédito revolvente no garantizada y US\$3 millones de efectivo disponible, fueron usadas en su totalidad para prepagar un crédito de US\$258 millones no garantizado que expiraba el 30 de junio de 2020.

El crédito garantizado no amortizable por US\$75 millones a quince años se espera sea formalizado para finales de junio de 2019 y los recursos serán usados para pagar en su totalidad el crédito revolvente dispuesto, con lo cual se espera que la suma total de US\$245 millones del crédito revolvente quede disponible.

El Refinanciamiento es un importante componente de los objetivos estratégicos de FIBRA Macquarie y se espera que aporte significativos beneficios, incluyendo:

- La extensión del plazo promedio ponderado de la deuda de 5.2 años a 6.7 años, resultando en un perfil de vencimientos de deuda más cómodo¹
- El fijamiento de una tasa fija a largo plazo a un costo promedio ponderado de deuda estable de 5.4% al año¹
- La diversificación de fuentes de financiamiento con la adición de cuatro bancos internacionales y locales a nuestro sindicato, incrementado la base de acreedores de 13 a 17
- La preservación de nuestro alto componente de deuda a tasa fija de 100%
- Un Balance General eficiente y flexible, reduciendo deuda bruta y exceso de efectivo al mismo tiempo que manteniendo una línea de crédito revolvente disponible para necesidades de liquidez

Cabe destacar que FIBRA Macquarie no tiene vencimientos de deuda hasta el 30 de junio de 2023.

1. El plazo pro-forma de la deuda y el costo promedio ponderado están basados en la formalización esperada del crédito garantizado de US\$75 millones antes del final de junio de 2019.

El cierre de US\$425 millones de la línea de crédito no garantizada sigue al pago anticipado, el 31 de enero de 2019, de un crédito garantizado denominado en pesos a nivel del Joint Venture de FIBRA Macquarie, utilizando efectivo disponible. La participación pro-rata de FIBRA Macquarie equivalente al 50 por ciento del pago del crédito fue por un total de Ps. 284.1 millones, el cual vencía el 1 de abril de 2019.

Las tablas proforma mostradas a continuación ilustran el impacto del Refinanciamiento y del pago del crédito en enero del 2019.

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	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
Deuda a tasa fija - % de la deuda total	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.

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

Acreedores	Divisa	Balance en circulación US\$ (en millones) ¹	Balance en circulación Ps. (en millones) ¹	Línea de Crédito Revolvente Disponible		Tipo de Interés (Fijo/Variable)	Tasa de Interés p.a.	Amortización	Tipo de Valor	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento
				US\$ (en millones) ¹	Ps. (en millones) ¹						
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito a Plazo	USD	180.0	3,542.9	n/a	n/a	Fijo ²	4.45%	Solo Intereses	No Garantizado	5/4/2019	1/4/2024
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito -Crédito Revolvente ⁶	USD	0.0	n/a	180.0	n/a	Variable	30-day LIBOR +2.50%	Solo Intereses	No Garantizado	5/4/2019	1/4/2024
	Ps.	n/a	0.0	n/a	1,260.0	Variable	TIIIE 28 +2.25%				
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda -Crédito a Plazo	USD	250.0	4,920.7	n/a	n/a	Fijo	5.55%	Solo Intereses	No Garantizado	27/6/2016	30/6/2023
	USD	75.0	1,476.2	n/a	n/a	Fijo	5.44%			26/9/2016	30/9/2026
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	210.0	4,133.4	n/a	n/a	Fijo	5.38%	Solo Intereses ³	Fideicomiso de garantía, entre otros ⁴	13/9/2017	1/9/2027
Nuevo crédito garantizado sujeto a conclusión	USD	75.0	1,476.2	n/a	n/a	Fijo	5.23%	Solo Intereses ³	Fideicomiso de garantía, entre otros ⁴	Se espera inicie a finales de junio de 2019 ⁵	15 años después del inicio ⁵
Total		790.0	15,549.4	180.0	1,260.0						

Deuda Asociada con Grupo Frisa JV⁵

Acreedores	Divisa	Balance en circulación US\$ mm ¹	Balance en circulación Ps. mm ¹	Línea de Crédito Revolvente Disponible		Tipo de Interés (Fixed/Variable)	Tasa p.a.	Amortización ³	Tipo de Valor ⁴	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento
				US\$ (in millions) ¹	Ps. (in millions) ¹						
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	29.3	577.5	n/a	n/a	Fijo	8.50%	Solo Intereses	Fideicomiso de garantía, entre otros	6/12/2016	1/12/2023
Total		29.3	577.5	n/a	n/a						
Total		819.3	16,126.9	180.0	1,260.0						

1. Excluye costos iniciales capitalizados del crédito los cuales fueron amortizados durante el plazo del crédito relevante. Tipo de cambio: Ps. 19.6829 por USD al 31 de diciembre de 2018.
2. Fijo por un swap correspondiente de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de interés variable calculada a LIBOR a 90 días más un diferencial de 2.5%.
3. Solo intereses, sujeto al cumplimiento de ciertos convenios de deuda.
4. Los acreedores solo tienen derecho a las propiedades, los flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las instalaciones, excepto en ciertas circunstancias limitadas en las cuales los acreedores pueden recurrir a FIBRA Macquarie.
5. Las cantidades expresadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie.
6. US\$75.0 millones serán dispuestos el 5 de abril de 2019 y se espera que sean pagados a la formalización del nuevo crédito garantizado de US\$75 millones, antes de que termine junio de 2019.

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:

Flavio J. Díaz-Tueme

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES COMPLETION OF INITIAL REFINANCING TRANSACTION

MEXICO CITY, April 5, 2019 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) announced the successful completion of its US\$425 million unsecured credit facility as part of its previously communicated US\$500 million refinancing transaction, which also includes a new US\$75 million secured term loan facility that is separately expected to close before the end of June 2019 (together, the **Refinancing**). The initial 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, were used to fully prepay an existing US\$258 million unsecured term loan that was due to expire on June 30, 2020.

The fifteen-year non-amortizing US\$75 million secured loan is expected to close by the end of June 2019 and the proceeds will be used to fully repay the outstanding drawn revolver, which is expected to result in the entire US\$245 million revolver facility being undrawn.

The Refinancing is an important component of FIBRA Macquarie's key strategic objectives and is expected to deliver significant benefits, including:

- Extension of weighted-average debt tenor to 6.7 years from 5.2 years, resulting in a smoother debt maturity profile¹
- Securing long-term, fixed-rate funding at a stable pro forma weighted average cost of debt of 5.4% per annum¹
- Diversified sources of financing with the addition of four international and local banks to our syndicate, increasing the lender base from 13 to 17 lenders
- Preserving our high fixed-rate debt ratio of 100%
- Efficient and flexible balance sheet, reducing gross debt and surplus cash whilst maintaining an undrawn revolving credit facility for liquidity requirements

Of note, FIBRA Macquarie does not have any scheduled debt maturities until June 30, 2023.

1. Pro forma debt tenor and weighted average cost of debt are based upon expected completion of the US\$75 million secured loan before the end of June 2019.

The closing of the US\$425 million unsecured credit facility follows the full repayment on January 31, 2019 of a secured Mexican Peso-denominated 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 which was scheduled to mature on April 1, 2019.

Pro-forma tables illustrating the impact of the Refinancing and the January 2019 loan repayment are 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.

Debt Associated with wholly-owned properties

Lenders	Ccy	Outstanding balance US\$ (in millions) ¹	Outstanding balance Ps. (in millions) ¹	Undrawn revolving credit facility		Interest Type (Fixed/Variable)	Interest Rate p.a.	Amortization	Security Type	Start Date	Maturity Date
				US\$ (in millions) ¹	Ps. (in millions) ¹						
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	USD	180.0	3,542.9	n/a	n/a	Fixed ²	4.45%	Interest Only	Unsecured	5/4/2019	1/4/2024
Various Banks - Revolving Credit Facility ⁶	USD	0.0	n/a	180.0	n/a	Variable	30-day LIBOR +2.50%	Interest Only	Unsecured	5/4/2019	1/4/2024
	Ps.	n/a	0.0	n/a	1,260.0	Variable	TIIE 28 +2.25%				
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	USD	250.0	4,920.7	n/a	n/a	Fixed	5.55%	Interest Only	Unsecured	27/6/2016	30/6/2023
	USD	75.0	1,476.2	n/a	n/a	Fixed	5.44%			26/9/2016	30/9/2026
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	USD	210.0	4,133.4	n/a	n/a	Fixed	5.38%	Interest Only ³	Guaranty Trust, among others ⁴	13/9/2017	1/9/2027
New secured loan, subject to completion	USD	75.0	1,476.2	n/a	n/a	Fixed	5.23%	Interest Only ³	Guaranty Trust, among others ⁴	Expected to commence by the end of June 2019	15 years after commencement
Total		790.0	15,549.4	180.0	1,260.0						

Debt Associated with Grupo Frisa JV⁵

Lenders	Ccy	Outstanding balance US\$ (in millions) ¹	Outstanding balance Ps. (in millions) ¹	Undrawn revolving credit facility		Interest Type (Fixed/Variable)	Rate p.a.	Amortization ³	Security Type ⁴	Commencement Date	Maturity Date
				US\$ (in millions) ¹	Ps. (in millions) ¹						
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	Ps.	29.3	577.5	n/a	n/a	Fixed	8.50%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	6/12/2016	1/12/2023
Total		29.3	577.5	n/a	n/a						
Total		819.3	16,126.9	180.0	1,260.0						

1. Excludes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan. FX: Ps. 19.6829 per USD as at December 31, 2018.
2. Fixed by a corresponding interest rate swap. Term loan has a variable interest type calculated at 90-day LIBOR+2.50% p.a. spread.
3. Interest only subject to compliance with certain loan agreement 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. Amounts stated represent FIBRA Macquarie's proportionate share.
6. US\$75.0 million is being drawn as at April 5, 2019 and is expected to be repaid upon completion of the new US\$75.0 million secured loan, by the end of June 2019.

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:

Flavio J. Díaz-Tueme

FleishmanHillard México

Tel: +52 55 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com