

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA QUE COMPLETÓ SU PROGRAMA DE REFINANCIAMIENTO SIN GARANTÍA POR US\$159 MILLONES

Puntos Sobresalientes

- Cierre exitoso del incremento de US\$84 millones en la línea de crédito bancaria
- Colocación privada de US\$75 millones de títulos de deuda sin garantía a diez años con interés a tasa fija de 5.44 por ciento por año
- Ps.\$940 millones de créditos garantizados y líneas revolventes equivalentes a US\$62.8 millones repagados el 30 de Septiembre de 2016

CIUDAD DE MÉXICO, 3 de octubre de 2016 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció el cierre exitoso de su previamente anunciado programa de refinanciamiento sin garantía por US\$159 millones (el Refinanciamiento). US\$112.5 millones de los fondos fueron usados para repagar el crédito garantizado a nivel de activos de Ps.\$940 millones (US\$47.7 millones), el cual vencía el 31 de octubre de 2016, y una porción de la línea revolvente equivalente a US\$62.8 millones, así como intereses y costos asociados con la transacción. Además, la línea revolvente de FIBRA Macquarie incrementó los compromisos disponibles por un equivalente de US\$46.5 millones.

El Refinanciamiento, aunado al cierre exitoso del programa de swaps de tasas de interés de US\$258 millones, proporcionó beneficios significativos, incluyendo:

- Extendió el vencimiento promedio ponderado de la deuda insoluble a 4.8 años, de 4.0 años, al 30 de septiembre de 2016;
- Aseguró el financiamiento de largo plazo, a tasa fija, con un costo promedio ponderado pro forma de la deuda de 4.9 por ciento por año, comparado con 5.1 por ciento por año comparado con el 30 de junio de 2016;
- Incrementó la proporción de financiamiento con tasa fija en el portafolio de crédito de FIBRA Macquarie de US\$907.4 millones a 89.2 por ciento;
- Diversificó las fuentes de financiamiento a 13 compañías diferentes, incluyendo siete bancos locales e internacionales, así como seis compañías aseguradoras líderes estadounidenses,

incluyendo nuevos compromisos de acreedores existentes como parte del actual Refinanciamiento; y

- Mejoró la liquidez de FIBRA Macquarie, con una línea de crédito con compromisos totales de US\$258 millones, de los cuales US\$160 millones están actualmente disponibles para usos corporativos generales, incluyendo adquisiciones.

Favor de referirse a la siguiente tabla pro forma en la que se resumen los créditos insolutos de FIBRA Macquarie al 30 de septiembre de 2016.

Divulgación Pro Forma Sobre la Deuda de FIBRA Macquarie México

Deuda Asociada con Propiedades Completamente Poseídas

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	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	5,088.0	Fija	4.375%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁵	USD	98.0	1,932.7	Variable	LIBOR 30 días +2.75%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIEE 28 días +2.45%					
Varias Compañías Aseguradoras a través de un Contrato de Compra y Garantía de Títulos de Deuda - Crédito a Plazo	USD	250.0	4,930.3	Fija	5.55%	Sólo Intereses	Sin Garantía	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,479.1	Fija	5.44%			Sep-16	Sep-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	USD	182.5	3,599.1	Fija	4.50%	Sólo Intereses ³	Fideicomiso de Garantía, entre otros ⁴	Dec-12	Jan-18	-
Total		863.5	17,029.2							

Deuda Asociada con Negocio Conjunto con Grupo Frisa⁶

Acreeedores	Moneda	Saldo insoluto en US\$ (millones) ¹	Saldo insoluto en Ps. (millones) ¹	Tipo de Tasa (Fija/Variable)	Tasa Anual	Amortización ³	Tipo de Garantía ⁴	Fecha de Contratación	Fecha de Vencimiento	Fecha de Vencimiento Extendida ⁵
Blackstone a través de su subsidiaria en México BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. ⁷ - Crédito a Plazo	Ps.	29.3	577.5	Fija	6.89%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-17	-
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo	Ps.	14.6	288.0	Fija	7.61%	Sólo Intereses	Fideicomiso de Garantía, entre otros	Mar-14	Apr-19	-
Total		43.9	865.5							

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente FX: Ps. 19.7211/USD 2. Fijo mediante un SWAP de tasa de interés correspondiente. El préstamo a plazo tiene un tipo de interés variable calculado a 90 días LIBOR + 3.125% anual 3. Únicamente intereses sujetos 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. Las cantidades mencionadas representan FMQ participación proporcional; 7. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. cedió sus derechos como acreditante a Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/745464 en garantía; 8. Al 30 de septiembre de 2016, se espera que la línea de Crédito Revolvente tenga un monto no dispuesto disponible de USD 78.5 millones (tramo en USD) y Ps.1.6 millones (tramo en Ps.) sumando un total en USD equivalente a 159.9 millones. **Nota:** Todos los intereses son excluyentes de ISR.

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 activos 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 277 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/de oficinas ubicadas en 24 ciudades en 19 estados de la República Mexicana al 30 de junio de 2016. Nueve de las propiedades comerciales/de oficinas son parte de una co-inversión 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 (Macquarie). 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\$104.6 mil millones de activos totales bajo administración al 31 de marzo de 2016.

Acerca de 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 14,372 personas y cuenta con activos bajo gestión por más de US\$367 mil millones (al 31 de marzo de 2016).

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.

Todas las cifras en este comunicado están sujetas a redondeo y expresadas en dólares estadounidenses o cantidades equivalentes a dólares estadounidenses, a menos que se especifique otro. Cualquier inconsistencia aritmética se debe al redondeo.

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7763
Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

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

Jay Davis

Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

Para relación con medios, favor de contactar:

Melissa McNamara

Comunicación Corporativa, Macquarie Group
Tel: +1 212 231 1667
Email: melissa.mcnamara@macquarie.com

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES COMPLETION OF US\$159 MILLION UNSECURED REFINANCING PROGRAM

Highlights

- Successful closing of US\$84 million increase of unsecured bank facility
- Issuance of US\$75 million unsecured, ten-year private placement notes bearing interest at a fixed-rate of 5.44 percent per annum
- Ps.\$940 million of secured loans and revolver facilities equivalent to US\$62.8 million repaid on September 30, 2016

MEXICO CITY, October 3, 2016 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) announced the successful completion of its previously announced US\$159 million unsecured refinancing program (the Refinancing). US\$112.5 million of the proceeds were used to repay Ps.\$940 million (US\$47.7 million) of secured, asset-level debt due to mature on October 31, 2016 and to repay revolver drawings equivalent to US\$62.8 million, as well as associated interest and transaction costs. In addition, undrawn commitments under FIBRA Macquarie's existing revolving credit facility were increased by an equivalent of US\$46.5 million.

The Refinancing, along with the successfully executed US\$258 million interest rate swap program, delivered significant benefits, including:

- Extended weighted average tenor of debt outstanding to 4.8 years, from 4.0 years, as of 30 September 2016;
- Secured long-term, fixed-rate funding, with a pro forma weighted average cost of debt of 4.9 percent per annum, compared to 5.1 percent per annum as of 30 June 2016;
- Increased the proportion of fixed-rate funding across FIBRA Macquarie's US\$907.4 million of outstanding debt to 89.2 percent;
- Diversified financing sources to 13 different firms, including seven local and international banks, as well as six leading US insurance companies, including new commitments from existing lenders as part of the current Refinancing; and

- Enhanced FIBRA Macquarie's liquidity, with upsized total revolving credit facility commitments of US\$258 million, of which US\$160 million is currently undrawn and available for general corporate purposes, including acquisitions.

Please refer to the following table summarizing FIBRA Macquarie's loans outstanding and undrawn revolver commitments as of 30 September 2016.

Debt Disclosure

Debt Associated with Wholly-Owned Properties

Lenders	Ccy	Outstanding Balance US\$ mm ¹	Outstanding Balance Ps. mm ¹	Interest Type (Fixed/Variable)	Interest Rate p.a.	Amortization	Security Type	Commencement Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Various Banks through a Credit Facility - Term Loan	USD	258.0	5,088.0	Fixed ²	4.375%	Interest Only	Unsecured	Jun-16	Jun-20	Jun-21
Various Banks through a Credit Facility - Revolving Credit Facility ⁸	USD	98.0	1,932.7	Variable	30 day LIBOR+2.75%	Interest Only	Unsecured	Jun-16	Jun-19	Jun-20
	Ps.	-	-	Variable	TIIE 28 day+2.45%					
Various Insurance Companies through a Note Purchase and Guaranty Agreement - Term Loan	USD	250.0	4,930.3	Fixed	5.55%	Interest Only	Unsecured	Jun-16	Jun-23	-
	USD	75.0	1,479.1	Fixed	5.44%			Sep-16	Sept-26	-
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	USD	182.5	3,599.1	Fixed	4.50%	Interest Only ³	Guaranty Trust, among others ⁴	Dec-12	Jan-18	-
Total		863.5	17,029.2							

Debt Associated with JV⁶

Lenders	Ccy	Outstanding Balance US\$ mm ¹	Outstanding Balance Ps. mm ¹	Interest Type (Fixed/ Variable)	Interest Rate p.a.	Amortization ³	Security Type ⁴	Commencement Date	Maturity Date	Extended Maturity Date ⁵
Blackstone through its subsidiary in Mexico BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. ⁷ - Term Loan	Ps.	29.3	577.5	Fixed	6.89%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-17	-
Metropolitan Life Insurance Company - Term Loan	Ps.	14.6	288.0	Fixed	7.61%	Interest Only	Guaranty Trust, among others	Mar-14	Apr-19	-
Total		43.9	865.5							

1. Excludes capitalized upfront borrowing costs which are amortized over the term of the relevant loan. FX: Ps. 19.7211 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 Macquarie's option, subject to meeting certain conditions 6. Amounts stated represents FIBRA Macquarie's proportionate share 7. BRE Debt Mexico II, S.A. de C.V., SOFOM. E.N.R. assigned its rights as lender to Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, División Fiduciaria, as trustee of guaranty Trust number F/745464 8. As of September 30, 2016, the Revolving Credit Facility is expected to have available undrawn commitments of USD 78.5 million (USD tranche) and Ps.1.6 billion (Peso tranche) totaling to USDe 159.9 million. **Note:** All interest rates are exclusive of withholding taxes.

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 277 industrial properties and 17 retail/office properties, located in 24 cities across 19 Mexican states as of June 30, 2016. 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 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\$104.6 billion of total assets under management as of March 31, 2016.

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 14,372 people and has assets under management of more than \$367 billion (as of March 31, 2016).

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.

All figures in this release are subject to rounding and stated in US Dollar or US Dollar-equivalent amounts, unless otherwise specified. Any arithmetic inconsistencies are due to rounding.

Investor relations contact:

Tel: +52 (55) 9178 7763
Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

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

Jay Davis

Tel: +1 212 231 1825
Email: jay.davis@macquarie.com

For press queries, please contact:

Melissa McNamara

Corporate Communications, Macquarie Group
Tel: +1 212 231 1667
Email: melissa.mcnamara@macquarie.com