

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO PRESENTA UNA ACTUALIZACIÓN DE SU RESPUESTA ANTE EL COVID-19

CIUDAD DE MÉXICO, abril 22, 2020 - FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ), propietario de uno de los portafolios más grandes de propiedades industriales y comerciales en México, presentó el día de hoy una actualización sobre una serie de medidas que está adoptado para mitigar el impacto de COVID-19 en FIBRAMQ, su portafolio, y sus operaciones.

"Mientras continuamos navegando por los retos presentados por el COVID-19, estamos tomando medidas proactivas para encarar los impactos de este evento sin precedentes", expresó Juan Monroy, director general de FIBRA Macquarie. "Nuestra máxima prioridad es la salud, seguridad y bienestar de nuestro equipo, nuestros clientes y otras personas relacionadas. Estamos trabajando conjuntamente con aquellos clientes cuyos negocios se han visto adversamente afectados para lograr un beneficio mutuo a largo plazo. También estamos enfocados, por supuesto, en mantener nuestra flexibilidad financiera - la fortaleza de nuestro balance general nos ha permitido tomar medidas adicionales para mejorar nuestro perfil de liquidez en este entorno tan riesgoso".

Como resultado de la evolución de la situación con respecto al brote de COVID-19, FIBRAMQ está implementando las siguientes acciones y ha puesto en práctica las siguientes medidas:

- **Staff:** Todos los colaboradores de FIBRA Macquarie, así como los colaboradores de nuestra plataforma interna de administración, tienen medios para trabajar a distancia como parte de las medidas de seguridad apropiadas para proteger la salud y el bienestar del personal, no obstante, nuestros equipos de administración de propiedades continúan en plena operación para atender las necesidades de los clientes de FIBRAMQ y las propiedades de su portafolio industrial y comercial.
- **Medidas de seguridad intensificadas:** En sus centros comerciales, FIBRAMQ ha implementado medidas preventivas basadas en los protocolos recomendados por la Secretaría de Salud de México para asegurar que sus centros comerciales están limpios y para proteger al personal, clientes y la comunidad. Dichos protocolos incluyen, entre otras cosas, la disponibilidad de gel antibacterial, la señalización adicional promoviendo el distanciamiento social y las prácticas de higiene seguras, así como una mayor limpieza de las propiedades. FIBRAMQ continúa administrando activamente sus propiedades, trabajando estrechamente con sus clientes para proporcionarles apoyo y asistencia.
- **Actividad de los clientes:** En el portafolio industrial de FIBRAMQ, muchos clientes continúan operando dado su importante rol ya sea como negocio esencial o como proveedores de negocios esenciales. En el portafolio comercial de FIBRAMQ, todos los centros comerciales tienen supermercados como anclas y permanecen abiertos, sin embargo, la afluencia peatonal ha disminuido como consecuencia del cierre de comercios no esenciales. Los clientes esenciales, que constituyen aproximadamente el 40% de la renta base anualizada del portafolio –incluyendo

FIBRA Macquarie



supermercados, farmacias, bancos, tiendas de casa y oficina y los restaurantes que ofrecen servicios de comida para llevar o de entrega a domicilio - pueden operar de manera segura para atender las necesidades de la comunidad.

- **Mejor posición de liquidez:** Al 31 de marzo de 2020, FIBRAMQ tenía efectivo por un valor aproximado de US\$210.0 millones, incluyendo US\$180.0 millones de una Línea de Crédito Revolvente que fueron dispuestos el 24 de marzo de 2020 como medida proactiva para aumentar la posición de efectivo y preservar la flexibilidad financiera, misma que se espera repagar una vez las condiciones de mercado se normalicen.
- **Apoyo a nuestros clientes:** FIBRAMQ espera que algunos de sus clientes se vean afectados por el COVID-19 y ha establecido protocolos para trabajar con sus clientes industriales y comerciales en esta época tan desafiante.

FIBRAMQ tiene un modelo de negocio resistente que está en una posición sólida para enfrentar los desafíos del entorno, en el que sobresale:

- **Un fuerte balance:** FIBRAMQ no tiene vencimientos de deuda hasta 2023, y está en cumplimiento con sus convenios de crédito. Además, FIBRAMQ tiene acceso a reservas de liquidez adicionales, con un sub-tramo de la línea de crédito revolvente denominada en pesos de Ps. 1,260 millones (US\$54 millones) que permanece sin utilizar. Al 31 de marzo de 2020, el promedio ponderado del vencimiento de la deuda de FIBRAMQ era de 5.5 años, y el costo promedio ponderado de la deuda era de 5.2% por año, del cual, con un 18% del total de la deuda a tasa variable.
- **Prudente estrategia de gestión de capital:** La prudente razón de pago de AFFO de FIBRAMQ proporciona mayor flexibilidad financiera, y, además, FIBRAMQ no tiene compromisos relevantes de gastos en capital de crecimiento.
- **Portafolio industrial dolarizado:** La base de clientes industriales de FIBRAMQ está compuesta una diversificada cartera de clientes misma que continúa bien posicionada para beneficiarse de los competitivos principios fundamentales a largo plazo en México, con aproximadamente 92% de los ingresos por rentas industriales de FIBRAMQ denominado en dólares.

Conferencia Telefónica y Webcast Sobre los Resultados del Primer Trimestre de 2020

Tomando en consideración los plazos ajustados para la presentación de reportes trimestrales recientemente publicados por la CNBV, y con el fin de proporcionar una actualización y perspectivas más completas junto con el reporte de resultados del primer trimestre de 2020, FIBRA Macquarie publicará los resultados del primer trimestre de 2020 el 12 de mayo de 2020 después del cierre del mercado, y llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el 13 de mayo de 2020, a las 7:30 a.m. hora del centro / 8:30 a.m. hora del este. Más detalles a continuación.

La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-304-8957. Desde México favor de llamar

FIBRA Macquarie



al 01-800-926-9157 y quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-973-638-3235. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 2020 Earnings Call con el número de conferencia 5847447.

Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-855-859-2056 o +1-404-537-3406 para usuarios fuera de los Estados Unidos. La contraseña para la reproducción es 5847447. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2020 en el sitio web de FIBRAMQ, 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 235 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2019. 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 documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar," y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos e estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

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.

FIBRA Macquarie



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:

Flavio J. Díaz-Tueme, Fleishman Hillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460 E

Email: flavio.diaz@fleishman.com



FIBRA MACQUARIE MÉXICO PROVIDES UPDATE ON ITS RESPONSE TO COVID-19

MEXICO CITY, April 22, 2020 — FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ), owner of one of the largest portfolios of industrial and retail property in Mexico, today provided an update on a number of actions it is taking to mitigate the impact of COVID-19 on FIBRAMQ, its people, portfolio and operations.

“As we continue to navigate the challenges presented by COVID-19, we are taking a number of proactive steps to address the impacts from this unprecedented event,” said Juan Monroy, FIBRA Macquarie’s chief executive officer. “Our priority first and foremost is the health, safety and well-being of our team members, customers and other stakeholders. We are working collaboratively with those customers whose businesses have been adversely affected for our mutual long-term benefit. We are of course also focused on maintaining our financial flexibility - our strong balance sheet has allowed us to take additional measures to enhance our liquidity profile in this heightened risk environment.”

As a result of the evolving situation with respect to the COVID-19 outbreak, FIBRAMQ is taking the following actions and implemented the following measures:

- **Staff:** All FIBRA Macquarie associates, as well as the staff at our internal property administration platform, have remote working capabilities as part of appropriate safety measures to protect staff health and well-being, notwithstanding, property management teams remain fully operational to service the needs of FIBRAMQ customers and properties across all of its industrial and retail properties.
- **Heightened safety measures:** At its retail centers, FIBRAMQ has implemented preventative measures based on recommended protocols from the Mexican Secretary of Health to ensure its shopping centers are clean and to protect staff, customers and the community. These measures include, but are not limited to, antibacterial gel being made available, additional signage in centers promoting social distancing and safe hygiene practices and enhanced cleaning of the properties. FIBRAMQ continues to actively manage its properties, working closely with its tenants to provide support and assistance.
- **Customer activity:** In FIBRAMQ’s industrial portfolio, many of its customers continue operating as an essential business or as suppliers to essential businesses. In FIBRAMQ’s retail portfolio, all shopping centers are supermarket anchored and remain open, however foot traffic has declined in line with non-essential store closures. Essential tenants, which comprise approximately 40 per cent of retail portfolio annualized base rent - including supermarkets, pharmacies, banks, home and office depots and restaurants offering take-out or delivery services - are able to safely operate in order to service the communities’ needs.

FIBRA Macquarie



- **Enhanced liquidity position:** As of March 31, 2020, FIBRAMQ had cash of approximately US\$210.0 million, including US\$180.0 million drawn under its Revolving Credit Facility which was drawn on March 24, 2020 as a proactive measure to increase its cash position and to preserve its financial flexibility, and which is expected to be repaid when market conditions normalize.
- **Supporting our customers:** FIBRAMQ expects a number of its tenants will be impacted by COVID-19 and has established protocols to work with its retail and industrial customers through this challenging period.

FIBRAMQ has a resilient business model which is in a strong position to face the challenging environment, highlighted by:

- **Strong balance sheet:** FIBRAMQ has no loan facility expirations until 2023 and is in compliance with its loan covenants. In addition, FIBRAMQ has access to additional liquidity reserves, with a Mexican Peso-denominated revolver facility sub-tranche of Ps. 1,260 million (approximately US\$54 million) remaining undrawn. As at March 31, 2020, FIBRAMQ's weighted average debt tenor remaining was 5.5 years, and its weighted average cost of debt was 5.2 per cent per annum, with variable rate debt representing 18 per cent of total debt outstanding.
- **Prudent capital management strategy:** FIBRAMQ's prudent AFFO payout ratio provides financial flexibility, and in addition, FIBRAMQ does not have any material commitments with respect to growth capital expenditure.
- **Dollarized industrial portfolio:** FIBRAMQ's industrial tenant base is comprised of a diversified customer mix which remains well positioned to benefit from Mexico's competitive long-term fundamentals, with approximately 92 per cent of FIBRAMQ's industrial lease income is denominated in US Dollars.

First Quarter 2020 Earnings Conference Call and Webcast

Taking into account adjusted reporting timelines recently issued by the CNBV, and to provide a more comprehensive update and outlook in conjunction with the first quarter 2020 earnings report, FIBRA Macquarie will release first quarter 2020 results on May 12, 2020 after the close of the market, and will host a conference call and webcast presentation on May 13, 2020 at 7:30 a.m. CT / 8:30 a.m. ET. Additional details below.

The conference call and webcast presentation can be accessed online at www.fibramacquarie.com or by dialing toll free +1-877-304-8957. Callers from Mexico may dial 01-800-926-9157 and other callers from outside the United States may dial +1-973-638-3235. Please ask for the FIBRA Macquarie First Quarter 2020 Earnings Call with conference number 5847447.

An audio replay will be available by dialing +1-855-859-2056 or +1-404-537-3406 for callers from outside the United States. The passcode for the replay is 5847447. A webcast archive of the conference call and a copy of FIBRA Macquarie's financial information for the first quarter 2020 will also be available on FIBRA Macquarie's website, www.fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie



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 235 industrial properties and 17 retail properties, located in 20 cities across 16 Mexican states as of December 31, 2019. Nine of the retail 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 document includes forward-looking statements that represent our opinions, expectations, beliefs, intentions, estimates or strategies regarding the future, which may not be realized. These statements may be identified by the use of words like "anticipate," "believe," "estimate," "expect," "intend," "may," "plan," "will," "should," "seek," and similar expressions. The forward-looking statements reflect our views and assumptions with respect to future events as of the date of this document and are subject to risks and uncertainties.

Actual and future results and trends could differ materially from those described by such statements due to various factors, including those beyond our ability to control or predict. Given these uncertainties, you should not place undue reliance on the forward-looking statements. We do not undertake any obligation to update or revise any forward-looking statements, whether as a result of new information, future events or otherwise.

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 contacts:

Tel: +52 (55) 9178 7751

Email: fibramq@macquarie.com

Evelyn Infurna

Tel: +1 203 682 8265

Email: evelyn.infurna@icrinc.com

FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

For press queries, please contact:

Flavio J. Díaz-Tueme, Fleishman Hillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460 E

Email: flavio.diaz@fleishman.com

