

BMV | Comunicado de Prensa

FIBRA MACQUARIE PROPONE UNA OFERTA PÚBLICA NO VINCULANTE DE ADQUISICIÓN Y DE INTERCAMBIO A TERRAFINA

- ▶ Combinación de pares que resultaría en la FIBRA institucional más grande de México y que traería oportunidades superiores de creación de valor para ambos grupos de inversionistas
- ▶ Oferta de intercambio de certificados no vinculante a un factor de intercambio de 1.05x (CBFIs de FIBRA Macquarie por cada CBFI de Terrafina)

Ciudad de México, a 22 de abril de 2024 – FIBRA Macquarie anunció el día de hoy que ha presentado al Comité Técnico del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, identificado como "Terrafina" (BMV: TERRA13), una propuesta preliminar e indicativa no vinculante respecto de una oferta pública de adquisición y de intercambio por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de Terrafina. La oferta consideraría un factor de intercambio de 1.05x por cada CBFI en circulación emitido por Terrafina, dando la oportunidad a ambos grupos de inversionistas de concretar una verdadera fusión entre pares, dando lugar a la FIBRA (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces) institucional más grande de México. La propuesta permanece sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias.

FIBRA Macquarie considera que la operación propuesta representa una alternativa superior para los tenedores de CBFIs de Terrafina con respecto de otras ofertas que se han anunciado públicamente a la fecha, así como una adquisición estratégica y atractiva para FIBRA Macquarie. Existen razones contundentes para una combinación entre FIBRA Macquarie y Terrafina, incluyendo:

- Incremento por CBFI de los Fondos Ajustados Procedentes de las Operaciones (AFFO) y las Distribuciones, mientras se ofrece valor con oportunidad de crecimiento;
- Mayor liquidez de los CBFIs en el mercado bursátil;
- Portafolios complementarios que darían lugar a una huella geográfica más atractiva, permitiendo a la entidad combinada atender la demanda adicional procedente de las condiciones de mercado favorables, incluyendo el *nearshoring*;
- Capacidad para aprovechar la plataforma de administración de propiedades escalable y verticalmente integrada de FIBRA Macquarie, que proporciona servicios internamente y al costo en funciones como administración de propiedades, arrendamiento, construcción, desarrollo, sustentabilidad, salud y seguridad, contabilidad, finanzas, legal y tecnologías de la información; y
- Lograr potenciales sinergias mediante la combinación de portafolios, escala y una reducción de los costos duplicativos inherentes a empresas públicas.

“Estamos confiados que esta combinación tiene el potencial de crear una plataforma única, que consideramos acelerará los planes de crecimiento de largo plazo tanto de FIBRA Macquarie como de Terrafina para beneficio de todos los tenedores de certificados. Consideramos que hay muchos beneficios de un vehículo combinado, incluyendo las sinergias que se derivan de añadir escala a nuestra plataforma interna de administración de propiedades verticalmente integrada y la huella geográfica estratégica que se deriva de la combinación de portafolios complementarios”. Dijo Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Adicionalmente, nos mantenemos optimistas ante las oportunidades presentes en el mercado industrial mexicano, una mayor escala y una mayor liquidez bursátil, que combinado con nuestra experiencia y trayectoria de generación de valor, nos ayudarán a capturar más oportunidades de crecimiento. De igual forma, tenemos confianza en que la propuesta de FIBRA Macquarie representa la mejor alternativa para los inversionistas de Terrafina, dado que generaría rentabilidad inmediata y proporcionaría una oportunidad para generar valor a largo plazo.”

El 7 de marzo de 2024, FIBRA Macquarie recibió autorización del Comité Técnico de Terrafina para adquirir más del 10% de los CBFIs en circulación, ya sea directa o indirectamente a través de una o más afiliadas, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones señaladas en el comunicado publicado por Terrafina el 8 de marzo de 2024.

La propuesta de FIBRA Macquarie es preliminar e indicativa, por lo que no obligará a ninguna de las partes a llevar a cabo la operación propuesta y no constituirá una oferta pública de valores conforme a la legislación mexicana. Cualquier oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Macquarie estará sujeta, entre otras cosas, a la obtención de todas las aprobaciones necesarias, incluyendo la aprobación previa de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de la Comisión Federal de Competencia Económica y de los tenedores de CBFIs de FIBRA Macquarie.

Conjuntamente con el anuncio de Terrafina de convocar a una asamblea informativa de tenedores a celebrarse el 30 de abril de 2024, FIBRA Macquarie ha preparado ciertos materiales para su presentación a los tenedores de CBFIs de Terrafina en los que se destaca la propuesta de valor incremental y sostenible que consideramos tendría lugar a partir de la fusión entre FIBRA Macquarie y Terrafina. Estos materiales también se pueden encontrar en el sitio web de FIBRA Macquarie en www.fibramacquarie.com.

FIBRA Macquarie agradece a Terrafina su apoyo para avanzar hasta esta fase y espera trabajar en colaboración con todos los tenedores para avanzar hacia el éxito de la operación.

Este anuncio se ha realizado con la notificación previa y el consentimiento de Terrafina y sus asesores antes de su publicación.

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, que busca oportunidades inmobiliarias industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas que produzcan ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consiste en 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales, ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados mexicanos al 31 de diciembre de 2023. Nueve de las propiedades comerciales se mantienen a través de una coinversión (*joint venture*) 50/50. Para mayor información sobre FIBRA Macquarie, favor de consultar www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones prospectivas y proyecciones a futuro

Este comunicado puede contener declaraciones prospectivas y proyecciones a futuro. Las declaraciones prospectivas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Le advertimos de que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales difieran significativamente de estas declaraciones prospectivas y no asumimos ninguna obligación de actualizar ninguna declaración prospectiva.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna entidad del Grupo Macquarie mencionada en este comunicado es una institución de depósito autorizada para efectos de la Ley Bancaria de 1959 (Commonwealth de Australia). Las obligaciones de estas otras entidades del Grupo Macquarie no representan depósitos o pasivos de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni asegura de ningún otro modo las obligaciones de estas otras entidades del Grupo Macquarie. Asimismo, si este comunicado se refiere a una inversión (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión, incluidos los posibles retrasos en el reembolso y la pérdida de ingresos y del capital invertido, y (b) ninguna de las entidades de Macquarie Bank o de cualquier otra entidad del Grupo Macquarie garantiza ninguna tasa de rendimiento particular o el rendimiento de la inversión, ni garantiza el reembolso del capital con respecto a la inversión.

Aviso Importante

Ningún documento de oferta o cualquier otro documento relacionado con la misma ha sido o será presentado a o revisado por alguna comisión de valores u órgano regulatorio federal o estatal de cualquier país, salvo por México. Ninguna autoridad se ha pronunciado sobre la exactitud o idoneidad de los documentos de oferta o cualquier otro documento relacionado con la misma, y cualquier declaración en contrario es ilegal y podría ser constitutiva de delito. Cualquier oferta pública de adquisición y de intercambio de FIBRA Macquarie será llevada a cabo al amparo de excepciones a los requisitos de registro previstos en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, según sea modificada (la "Ley de Valores").

Cualquier oferta de compra e intercambio por parte de FIBRA Macquarie será llevada a cabo, y los CBFIs FIBRAMQ serán emitidos y ofrecidos exclusivamente (a) en los Estados Unidos a tenedores de CBFIs Terrafina que sean "qualified institutional buyers" (en términos de la Regla 144A de la Ley de Valores) al amparo de una excepción de registro bajo la Ley de Valores, y (b) fuera de los Estados Unidos a tenedores de CBFIs Terrafina que no sean "U.S. persons" (en términos de la Regla 902 de la Ley de Valores) al amparo de la Regulación S de la Ley de Valores.

Este aviso no constituye una oferta de venta o el ofrecimiento para vender o comprar valores en ninguna jurisdicción en donde dicha oferta u ofrecimiento o venta pudiere resultar ilegal previo al registro o calificación al amparo de las leyes de valores de dicha jurisdicción. Los CBFIs FIBRAMQ no serán registrados al amparo de la Ley de Valores o de las leyes de valores de cualquier estado y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos salvo mediante su registro o una excepción al mismo prevista en la Ley de Valores o en cualquier otra ley de valores aplicable.

Los CBFIS FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos , vendidos o de otra manera puestos a disposición de, y no deberán ser ofrecidos, vendidos, o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en los países miembros de la Unión Europea salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento (UE) 2017/1129, según haya sido modificada (el “Reglamento de Prospectos UE”), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UE, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 3 de Reglamento de Prospectos UE o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UE.

Los CBFIS FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos , vendidos o de otra manera puestos a disposición de, y no deberán ser ofrecidos, vendidos, o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en el Reino Unido (el “UK”) salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento de Prospectos UE 2017/1129 del Parlamento Europeo y el Consejo de Junio 14 de 2017 el cual forma parte integrante de la legislación local del Reino Unido en términos de la Ley de 2018 (Separación), (el “Reglamento de Prospectos UK”), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UK, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 85 de la Ley de Mercados y Servicios Financieros del 2000 o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UK.

Contactos

Relaciones con inversionistas:

Contacto: Nikki Sacks
Tel: +52 (55) 9178 7751
Tel: +1 203 682 8263
Correo:
nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas de prensa, pónganse en contacto con:

FleishmanHillard México
Contacto: Arturo García Arellano
Tel: +52 55 8664 0910
correo:
arturo.garcia@fleishman.com



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Oferta Pública de Adquisición e Intercambio No Vinculante por los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del Fideicomiso Irrevocable F/00939 (“Terrafina”)

22 de Abril de 2024



Información Importante

FIBRA
Macquarie
México



Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"), como administrador, actuando en representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MAM Mexico como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Esta manifestación de interés indicativa no vinculante (la "Manifestación de Interés Indicativa") (i) expresa únicamente las intenciones actuales y no es una oferta vinculante que pueda ser aceptada, y no dará lugar a un contrato vinculante ni constituirá un compromiso u obligación jurídicamente vinculante, expresa o implícita, por parte de FIBRA Macquarie, Macquarie, y/o sus respectivas filiales y entidades promovidas con respecto a la operación potencial descrita en este documento o con respecto a cualquier asunto (o para proceder con las negociaciones al respecto), y (ii) no pretende en modo alguno constituir (a) un acuerdo para llevar a cabo dicha operación potencial, ni los términos y condiciones de este documento deben ser interpretados por ninguna de las partes como constitutivos de acuerdos, obligaciones o responsabilidades jurídicamente vinculantes exigibles a cualquier otra parte en cualquier aspecto, y ninguna de las partes estará obligada en modo alguno hasta que la documentación final y definitiva que implemente la operación potencial descrita en este documento sea firmada y entregada por todas las partes relevantes y/o (b) una oferta de compra de cualquier valor ya sea en México o en el extranjero y de cualquier tenedor de valores, independientemente de su nacionalidad y/o calificación como inversionista. Dicha oferta, en su caso, sólo se lanzará una vez aprobada por las autoridades gubernamentales correspondientes, incluyendo la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la publicación de los documentos de oferta a través de los canales correspondientes. Los términos de la potencial oferta estarían sujetos a los documentos de la oferta en su totalidad y ninguna parte de este documento deberá interpretarse como parte de dichos documentos de oferta.

Esta Expresión de Interés Indicativa no crea a favor de ninguna persona o entidad un derecho a buscar cualquier remedio en contra de cualquiera de dichas partes por la falta de prosecución o consumación de la operación potencial o cualquier otro asunto. A menos que y hasta que se celebre un acuerdo definitivo por y entre las partes pertinentes en relación con la operación propuesta, ni FIBRA Macquarie, ni Macquarie, ni ninguna de sus respectivas filiales o empresas promovidas tendrán obligación alguna con respecto a la Operación propuesta o a cualquier negociación relacionada con la misma o de otro tipo. Cualquier acuerdo final y vinculante estará sujeto a la recepción de todas las aprobaciones internas y externas necesarias y de las aprobaciones regulatorias, según corresponda, a la finalización de los acuerdos pertinentes para las transacciones propuestas a satisfacción de las partes y a la finalización de la auditoría correspondiente a entera satisfacción de FIBRA Macquarie.

Determinada información contenida en este documento e identificada mediante notas al pie de página se ha obtenido de fuentes que consideramos confiables y se basa en circunstancias, condiciones de mercado y opiniones actuales. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurarle que sea exacta o completa. La información contenida en este documento se presenta en la fecha de su publicación. No refleja ningún hecho, acontecimiento o circunstancia que pueda haber surgido después de esa fecha. No asumimos ninguna obligación de actualizar este documento o corregir cualquier inexactitud u omisión en el mismo. Las proyecciones financieras se han elaborado y presentado únicamente con fines ilustrativos y no constituyen en modo alguno una proyección. Pueden verse afectadas por futuros cambios en las circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no debe confiarse

indebidamente en dichas proyecciones.

Los destinatarios de este documento no deben considerar ni basarse en el contenido del mismo como asesoramiento en materia jurídica, fiscal o de inversión y se les aconseja que consulten a sus propios asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta responsabilidad alguna por pérdidas directas, indirectas, consecuenciales o de otro tipo derivadas del uso de este documento y/o de comunicaciones posteriores relacionadas con este documento.

Cualquier referencia en este documento a oportunidades de inversión pasadas o propuestas no debe considerarse como una indicación de volumen de futuras operaciones.

Las afirmaciones cualitativas relativas al entorno y las oportunidades políticas, normativas, económicas y de mercado se basan en nuestra opinión, convicción y juicio. Dichas afirmaciones no reflejan ni constituyen asesoramiento o conclusiones jurídicas. Las inversiones destacadas reflejan nuestro juicio subjetivo sobre las principales características que pueden hacer atractiva la inversión en el sector correspondiente. No representan una lista exclusiva de características y se basan inherentemente en nuestras opiniones basadas en nuestro propio análisis de datos económicos y de mercado seleccionados y nuestra experiencia en México.

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no reflejan necesariamente todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas significativamente diferentes y otros términos y condiciones. No puede garantizarse que FIBRA Macquarie vaya a aprovechar dichas oportunidades de crecimiento.

Todos los aspectos de esta Manifestación de Interés Indicativa, incluida su existencia, son sólo para fines de discusión.

A menos que se indique lo contrario, toda la información aquí presentada es al 30 de septiembre de 2023.

A excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna entidad del Grupo Macquarie mencionada en este documento es una institución de depósito autorizada a efectos de la Ley Bancaria de 1959 (Commonwealth de Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos u otros pasivos de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni asegura de ningún otro modo las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Además, si este documento se refiere a una inversión, (a) el inversor está sujeto al riesgo de inversión, incluidos los posibles retrasos en el reembolso y la pérdida de ingresos y del capital invertido y (b) ninguna de las entidades de Macquarie Bank o de cualquier otra entidad de Macquarie Group garantiza ninguna tasa de rendimiento en particular o el rendimiento de la inversión, ni garantiza el reembolso del capital con respecto a la inversión.

El presente documento se entrega a usted con el objetivo de proporcionar información para la evaluación sobre una potencial participación en la Operación (según se define abajo) y no debe utilizarse para ningún otro propósito. Los CBFIs de FIBRAMQ a ser ofrecidos en relación con la Operación no han sido ni serán registrados al amparo de la Ley de Valores de EE.UU. de 1933, según la misma haya sido modificada (la "Ley de Valores"), de ninguna ley de valores estatal, o de las leyes de valores de Canadá o de cualquier otra jurisdicción salvo por México. Los CBFIs de FIBRAMQ no deben ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos o a cualquier "U.S. persons" (según dicho término se define en la Regla 902 de la Ley de Valores) salvo al amparo de una excepción de, o en una operación no sujeta a, los requisitos de registro de la

Ley de Valores. Los CBFIs de FIBRAMQ serán ofrecidos para intercambio exclusivamente a (1) tenedores de CBFIs Terrafina en circulación que razonablemente se considere que sean "qualified institutional buyers" según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores ("QIBs"), en una operación privada al amparo de una excepción de registro bajo la Ley de Valores contemplada por la Sección 4(a)(2), y (2) fuera de los Estados Unidos a tenedores de CBFIs Terrafina en circulación que no sean "U.S. persons" y que no los adquieran en nombre de, o para beneficio de "U.S. persons", en operaciones transfronterizas en términos de la Regulación S de la Ley de Valores. Por la revisión de este documento, se presume que usted declara ser ya sea un QIB o una no "U.S. persons" fuera de los Estados Unidos. El presente documento se dirige al destinatario con base en sus declaraciones sobre dichas cualidades. Antes de tomar una decisión sobre si participar o no en la Operación, usted debe leer el Folleto Informativo preparado en relación con la Operación junto con cualesquiera anexos al mismo. La aceptación de este documento constituye el consentimiento de sujetarse a los términos aquí previstos. Ni la Comisión de Valores de los Estados Unidos (la "SEC") ni ninguna otra comisión u órgano regulador ha aprobado o desaprobado la oferta de los CBFIs FIBRAMQ o se ha pronunciado sobre si el Folleto Informativo es correcto o completo. Cualquier declaración en contrario es constitutiva de un delito. Los CBFIs FIBRAMQ estarán sujetos a restricciones de circulación y reventa y no deberán ser transmitidos o revendidos salvo de conformidad con la Ley de Valores y otras leyes estatales de valores conforme al registro o a una excepción del mismo, según se describe con mayor detalle en el Folleto Informativo. Dichas restricciones a la circulación podrían limitar la liquidez del mercado de los valores de FIBRAMQ, y usted podría tener que mantener los CBFIs FIBRAMQ indefinidamente después de dicha adquisición.

Los CBFIs FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos, vendidos o de otra manera puestos a disposición de, y no deberán ser ofrecidos, vendidos, o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en los países miembros de la Unión Europea salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento (UE) 2017/1129, según haya sido modificada (el "Reglamento de Prospectos UE"), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UE, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 3 del Reglamento de Prospectos UE o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UE.

Los CBFIs FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos, vendidos o de otra manera puestos a disposición de, cualquier persona en el Reino Unido (el "UK") salvo (i) a personas que sean inversionistas calificados en términos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y el Consejo de Junio 14 de 2017 el cual forma parte integrante de la legislación local del Reino Unido en términos de la Ley de 2018 (Separación), (el "Reglamento de Prospectos UK"), o (ii) en cualquier otra circunstancia en términos del Artículo 1(4) del Reglamento de Prospectos UK, en el entendido de que, la mencionada oferta de valores en ningún caso requerirá que FIBRAMQ publique un prospecto al amparo del Artículo 85 de la Ley de Mercados y Servicios Financieros del 2000 o suplemente el prospecto conforme al Artículo 23 del Reglamento de Prospectos UK.



FIBRA
Macquarie
México

1	Resumen de la Oferta No Vinculante de FIBRA Macquarie	5
2	Descripción de FIBRA Macquarie	9
3	Fundamentales de la Operación	13
4	Plataforma Combinada Perfectamente Posicionada para Crecer	18



FIBRA Macquarie propone oferta pública de adquisición e intercambio no vinculante por los certificados de Terrafina

FIBRAMQ presenta una propuesta atractiva que da lugar a la creación de valor a largo plazo para todos los tenedores:

- Como una FIBRA totalmente independiente y verticalmente integrada, FIBRA Macquarie representa **la mejor alternativa para que los inversionistas de largo plazo de Terrafina sigan invertidos en la oportunidad de bienes raíces industriales en México** y continúen creando valor al largo plazo
- FIBRA Macquarie ha estructurado su oferta, a fin de que sea **rentable desde un inicio a nivel AFFO / CBFI** para los tenedores de Terrafina, y rentable para ambos grupos de inversionistas, una vez materializadas las sinergias esperadas, de modo que ningún grupo inversionista sufra dilución, ya que FIBRA Macquarie se enfoca en generar valor al largo plazo para todos los inversionistas
- El equipo directivo de FIBRA Macquarie tiene un **historial probado con respecto a la administración de propiedades eficiente y el desarrollo de proyectos rentables**
- El desempeño de FIBRAMQ se ha traducido en un **crecimiento constante del precio por CBFI y del rendimiento total**, los cuales se espera que mejoren dado el aumento de la escala y la liquidez después de la Operación
- La **mayor escala y liquidez adicional** permitirán a la FIBRA fusionada **capturar más oportunidades de crecimiento y financiarlas de manera más rentable**, lo que aumentará el crecimiento y valor para todos los tenedores al largo plazo



FIBRA
Macquarie
México

01

Resumen de la Oferta No Vinculante de FIBRA Macquarie



Oferta no vinculante para adquirir el 100% de los CBFIs de Terrafina mediante un intercambio de CBFIs de FIBRAMQ



Contexto de la Operación

- Fideicomiso Irrevocable F/1622 (“FIBRA Macquarie” o “FIBRAMQ”) propone adquirir el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) del Fideicomiso Irrevocable F/00939 (“Terrafina” o “Terra”) mediante una Oferta Pública de Adquisición e intercambio de CBFIs (la “Operación”)
 - La Oferta No Vinculante de FIBRAMQ consta de un factor de intercambio de 1.05x CBFIs de FIBRA Macquarie por cada CBFI de Terrafina, calculado con base en el Valor Neto de los Activos (“NAV” por sus siglas en inglés) reportado por FIBRAMQ y Terrafina al 4T’23, ajustado por las distribuciones pagadas durante el 1T’24⁽¹⁾
- La Operación representaría una fusión entre pares dando como resultado la creación de una plataforma líder en el sector inmobiliario industrial en México
- Consideramos que FIBRAMQ ha presentado una oferta competitiva y una propuesta atractiva en comparación con otras ofertas que se han hecho públicas en el mercado



Progreso a la Fecha

- FIBRAMQ ha logrado los siguientes hitos en relación con la Operación:
 - Notificación y aprobación por parte de Terrafina para adquirir más del 10% de sus CBFIs en circulación
 - Presentación de la solicitud de autorización de Oferta Pública de Adquisición ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”)



Siguientes Pasos

- FIBRAMQ continuará dedicando el tiempo y los recursos necesarios para seguir avanzando expeditamente para lograr los objetivos relevantes relacionados con la Operación:
 - Convocar y solicitar autorización a la asamblea de tenedores de certificados de FIBRAMQ para llevar a cabo la Operación y emitir los CBFIs que se entregarán a los tenedores de Terrafina como contraprestación en la Operación
 - Previa autorización de los tenedores de certificados FIBRAMQ y aprobación de la CNBV, para lanzar una Oferta Pública de Adquisición, dentro del plazo indicado por Terrafina

1. Incluye distribuciones ordinarias y extraordinarias.

Establecimiento de la FIBRA mejor posicionada para beneficiarse de la dinámica del mercado mexicano

FIBRA
Macquarie
México



- Fusión entre pares, resultando en la creación de una plataforma líder en el sector inmobiliario industrial en México con exposición al *nearshoring*
- Plataforma escalable: fuerte presencia en los centros logísticos y de manufactura más atractivos de México
- Mejora en el perfil de liquidez de mercado, incrementando el acceso a inversionistas institucionales con un *float* pro forma de ~98%
- Alto potencial de generación de sinergias resultando en la creación de valor adicional
- Plataforma combinada con capacidad de inversión incremental que permite mayor crecimiento y rentabilidad
- Operación acumulativa para todos los tenedores de certificados

Operación rentable y acumulativa para los tenedores de Terrafina

Nuestra oferta de intercambio de CBFIs representa una fusión de pares

Factor de Intercambio Propuesto

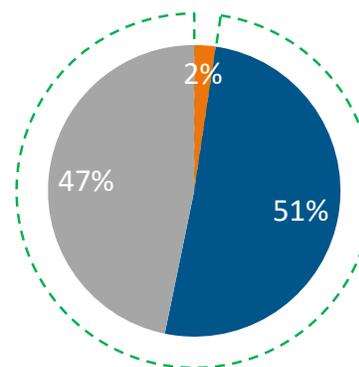
1.05x

Considera que los CBFIs se emitirán a un factor de intercambio de 1.05x, considerando el NAV reportado por FIBRAMQ y Terrafina al 4T'23, ajustado por las distribuciones ordinarias y extraordinarias pagadas durante el 1T'24

Análisis de Rentabilidad de AFFO y Estructura Accionaria Pro Forma

2.8%

AFFO/CBFI Rentable (Exc. Sinergias)



Float 98%

Cumple con Todos los Objetivos de los Tenedores de Terrafina

- Institucionalización ✓
- Float relevante ✓
- Sin grupo de control ✓
- Sólido gobierno corporativo ✓
- Capacidades internas de desarrollo y operación ✓
- Estructura de comisiones alineada con los inversionistas ✓
- Operación rentable para los tenedores ✓
- Potencial de reevaluación ✓

La generación de sinergias posterior a la combinación representa creación de valor y rendimientos incrementales para todos los tenedores



FIBRA
Macquarie
México

02

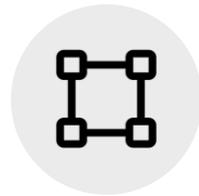
Descripción de FIBRA Macquarie



FIBRA Macquarie, un jugador de primer nivel en el mercado inmobiliario en México con un portafolio de alta calidad enfocado en el sector industrial

239 Propiedades Industriales

17 Propiedades Comerciales



35.6m
sqft
ABR Total



US\$1.5bn
Capitalización
de Mercado⁽²⁾



256
Propiedades



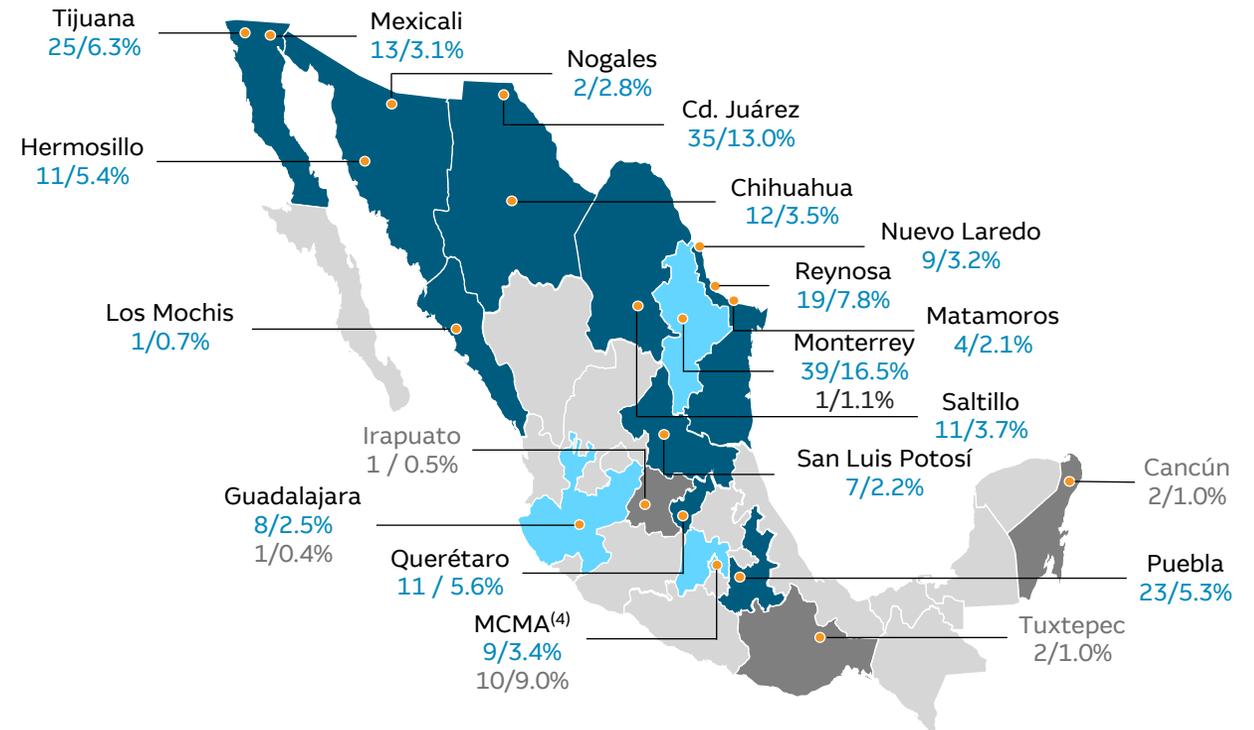
US\$3.2bn
Activos
Totales⁽³⁾



97.3%
Ocupación⁽¹⁾



US\$211m
NOI



■ Industrial ■ Comercial ■ Industrial y Comercial ■ Propiedades / % de RFA

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 12 de abril, 2024.

Nota: Cifras al 2023.

1. Cifras presentadas son combinadas de manera proporcional.

2. Al 12 de abril de 2024. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 17.00 por cada US\$.

3. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.93 por cada US\$, al 31 de Diciembre de 2023.

4. Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

FIBRAMQ está bien posicionada para apalancar su plataforma y escalar el negocio creando valor para los tenedores



MPA – la plataforma de administración de propiedades verticalmente integrada de FIBRAMQ

- MPA es una plataforma de servicios integrales con un equipo altamente experimentado de **~90 profesionales**
 - MPA ha sido reconocido como Great Place to Work®
- Plataforma escalable con la capacidad de integrar propiedades adicionales
- Plataforma enfocada en los clientes, con relación directa con **más de 280 clientes** a nivel nacional



Con Presencia en los 10 principales mercados en México, MPA tiene la capacidad de atender las necesidades de sus clientes 24/7

Capacidades



Administración de Propiedades



Arrendamiento



Construcción y Desarrollo



Sustentabilidad



Contabilidad y Finanzas



Legal



TI



Salud y Seguridad

La Creación de Valor Permanece Dentro de la FIBRA

1

Escalabilidad

- Bajo costo marginal derivado del incremento en ABR
- La relación directa con los inquilinos permite nuevas oportunidades de negocio
- Oportunidades de crecimiento

2

Ventajas de costos

- Servicios administrativos pagados al costo
- Sin comisiones de arrendamiento
- Manejo efectivo de costos
- Economías de escala

3

Alineación con los inversionistas

- Capacidades internas a costos de mercado para los inversionistas
- Sin comisiones de desarrollo



FIBRA
Macquarie
México

03

Fundamentales de la Operación



La oferta de FIBRAMQ a los tenedores de Terrafina, es más atractiva que otras ofertas publicadas a la fecha

Nuestra Oferta vs. Ofertas en Efectivo

- ✓ Beneficios adicionales debido al incremento en la liquidez de los CBFIs
- ✓ Potencial revaluación del precio de los CBFIs para los tenedores
- ✓ Oportunidad de capitalizar oportunidades de crecimiento impulsadas por el *nearshoring*
- ✓ Elimina el riesgo de reinversión de las ofertas en efectivo
- ✓ Generación de sinergias tras la combinación de ambas entidades

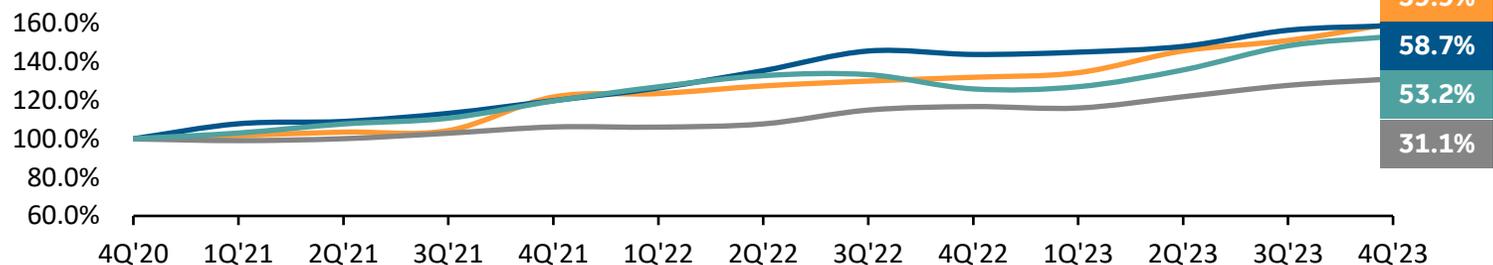
Nuestra Oferta vs. Otras Ofertas con Intercambio de CBFIs

- ✓ Más rentable para los tenedores de Terrafina que otras ofertas, debido a valuaciones relativas
- ✓ Más sinergias dada la Plataforma de administración de propiedades interna de FIBRAMQ, MPA
- ✓ Mayor participación accionaria para los tenedores de Terrafina en la entidad combinada
- ✓ Alto nivel de institucionalización de la nueva FIBRA - entidad combinada sin un grupo de control

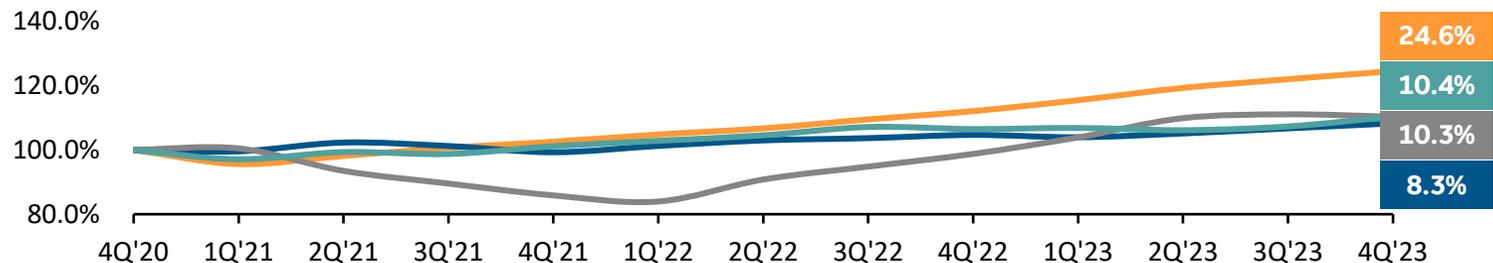
FIBRAMQ cuenta con una demostrada creación de valor de largo plazo

Respaldo por un Sólido Rendimiento Histórico

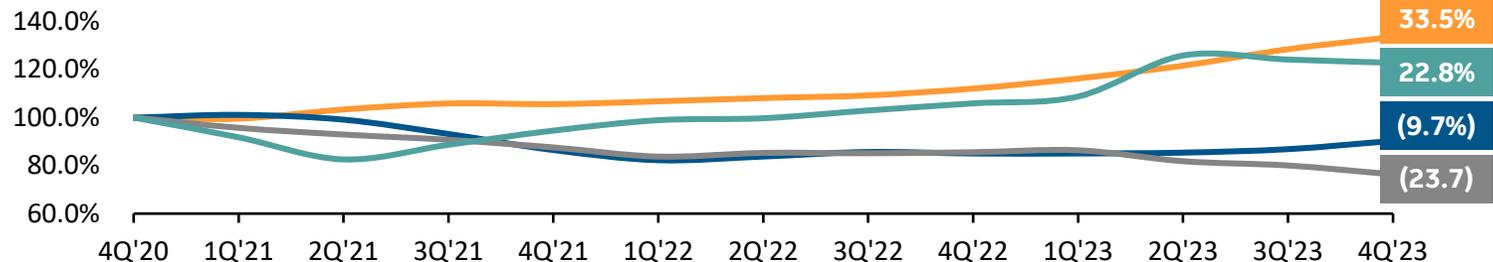
NAV/CBFI (US\$, Indexado)



FFO/CBFI (US\$, Indexado)



Distribuciones/CBFI (US\$, Indexado)



■ FIBRAMQ ■ Terrafina ■ FIBRAPL ■ VESTA

Los tenedores de Terrafina tendrán acceso a una plataforma con un historial de crecimiento continuo y rentable:

Crecimiento orgánico de FIBRAMQ a través de desarrollos con rendimientos del

9% - 11%

La Operación crea una oportunidad de revaluación, realizando el valor implícito para todos los tenedores

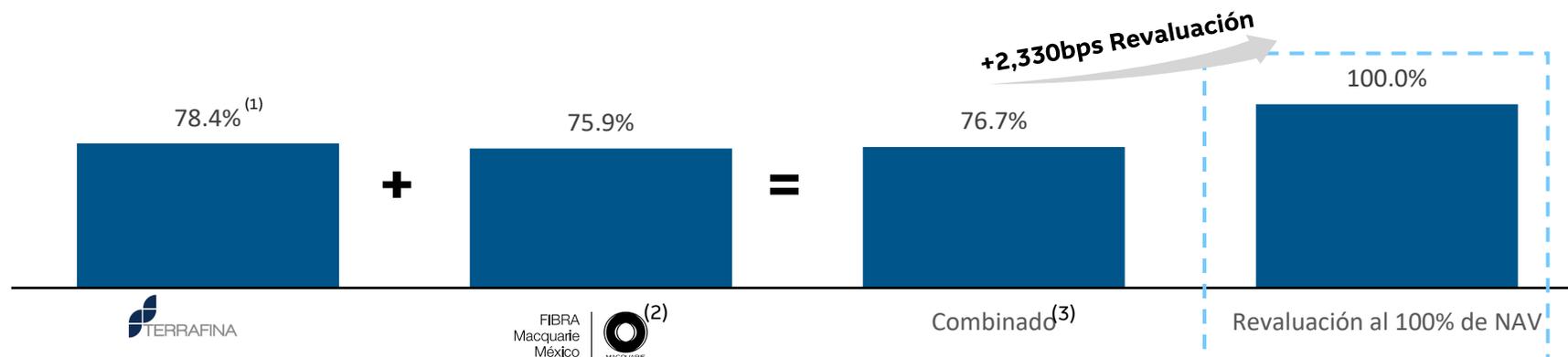
Potencial de generación de valor de largo plazo

Factores Ilustrativos de Revaluación

- ✓ Incremento en escala
- ✓ Potencial de sinergias
- ✓ Mejora en el perfil de liquidez
- ✓ Acceso a una mayor base de inversionistas institucionales
- ✓ Incrementar la capacidad de compra
- ✓ Rentabilidad y acumulación para los accionistas

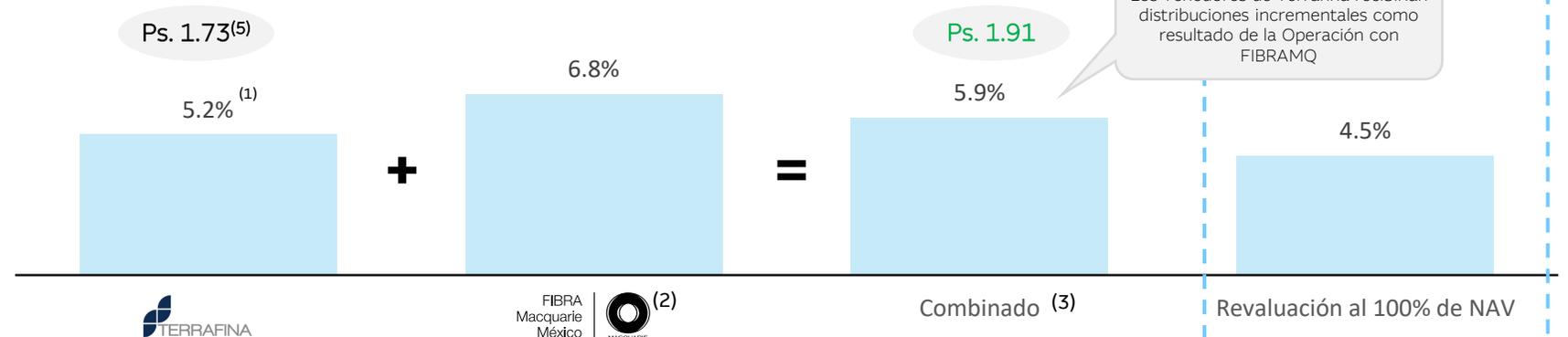
Eliminar las restricciones de acceso a capital, acelerando el crecimiento potencial de la plataforma

P/NAV



Rendimiento de Distribuciones⁽⁴⁾

\$ (Distribución por CBFi)



Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 12 de abril de 2024.

Nota: Considera el NAV reportado por FIBRAMQ y TerraFina al 4T'23, ajustado por las distribuciones ordinarias y extraordinarias pagadas durante el 1T'24.

1. Considera el precio no afectado de Ps. 32.97 por CBFi al 18 de Enero de 2024 (precio promedio ponderado por volumen de 60 días).

2. Considera un precio por CBFi de Ps. 31.04 al 12 de abril de 2024.

3. Considera la emisión de certificados considerando un factor de intercambio de 1.05x. Considera un precio por CBFi de Ps. 31.04 al 12 de abril de 2024.

4. Última distribución ordinaria anualizada.

5. Considera 772.5 millones de CBFis en circulación al 4T'23 y 13.8 millones de CBFis emitidos en relación con la comisión de desempeño pagada al asesor de TerraFina y el plan de incentivos a largo plazo el 20 de marzo de 2024.

La oferta de FIBRAMQ es competitiva frente a otras ofertas públicas de intercambio de CBFIs realizadas hasta la fecha



Nuestra oferta de intercambio de CBFIs representa una fusión de entidades con características similares

	Ambas Compañías al 100% de NAV ⁽¹⁾	Oferta de Fibra Macquarie
NAV Ajustado por CBFI de Terrafina (Ps.)		\$42.1 ⁽²⁾
NAV Ajustado por CBFI de FIBRAMQ (Ps.)		40.9 ⁽³⁾
<i>Factor de Intercambio Propuesto</i>		1.05x
<u>CBFIs en Circulación Pro Forma (m)</u>		
CBFIs en Circulación de Terrafina	Considera 772.5 millones de CBFIs en circulación al 4T'23 y 13.8 millones de CBFIs emitidos en relación con la comisión de desempeño pagada al asesor de Terrafina y el plan de incentivos a largo plazo el 20 de marzo de 2024	786.3
Factor de Intercambio Implícito		1.05x
CBFIs Emitidos		
		825.6
(+) CBFIs en Circulación de FIBRAMQ	Considera los CBFIs del 4Q'23 y los dividendos pro forma pagados durante el 1T'24	797.3
CBFIs en Circulación Pro Forma		1,622.9
<u>Métricas Financieras Clave 2023 (Ps.m)</u>		
AFFO Terrafina (Exc. Comisión por Administración)	AFFO reportado de Ps. 1,908.2m más comisión por administración de Ps. 259.7m	\$2,167.9
AFFO de FIBRAMQ (Exc. Comisión por Administración)	AFFO reportado de Ps. 1,964.2m más comisión por administración de Ps. 225.9m	2,190.1
Comisión por Administración Pro Forma	Considera una comisión por administración pro forma en línea con la estructura de comisión de FIBRAMQ	(503.7)
AFFO Pro Forma		\$3,854.3
<u>Análisis de Rentabilidad / (Dilución) 2023 (Ps.)</u>		
AFFO por CBFI de Terrafina (reportado)		\$2.43 ⁽⁴⁾
AFFO por CBFI Pro Forma (Considerando la Estructura de Comisión por Administración Pro Forma)		2.49
Rentabilidad / (Dilución) Exc. Sinergias		2.8%
La captura de sinergias posterior a la combinación representa creación de valor y rendimientos incrementales para ambos tenedores		

Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 12 de abril de 2024.

1. Considera el NAV reportado por FIBRAMQ y Terrafina al 4T'23, ajustado por las distribuciones ordinarias y extraordinarias pagadas durante el 1T'24.
2. El NAV de Terrafina al 4T'23 se calcula como propiedades de inversión inc. reserva territorial (Ps. 50,732.9m), más efectivo (Ps. 635.6 millones), menos deuda (Ps. 16,737.7 millones). Considera ajuste pro forma al NAV del 4T'23 de Ps. 1,560.8m por las distribuciones ordinarias y extraordinarias pagadas durante el 1T'24. Considera 772.5 millones de CBFIs en circulación al 4T'23 y 13.8 millones de CBFIs emitidos en relación con la comisión de desempeño pagada al asesor de Terrafina y el plan de incentivos a largo plazo el 20 de marzo de 2024.
3. El NAV FIBRAMQ al 4T'23 se calcula como el NAV reportado por CBFI de Ps. 44.56 multiplicado por 761.3m de CBFIs en circulación. Considera ajuste pro forma al NAV 4T'23 de Ps. 1,315.5 millones por distribuciones ordinarias y extraordinarias pagadas durante el 1T'24. El NAV pro forma por CBFI considera 36.0m de CBFIs adicionales en circulación pagados como parte de la distribución extraordinaria.
4. Considera 786.3m de CBFIs en circulación.



FIBRA
Macquarie
México

04

Plataforma Combinada
Perfectamente
Posicionada para Crecer

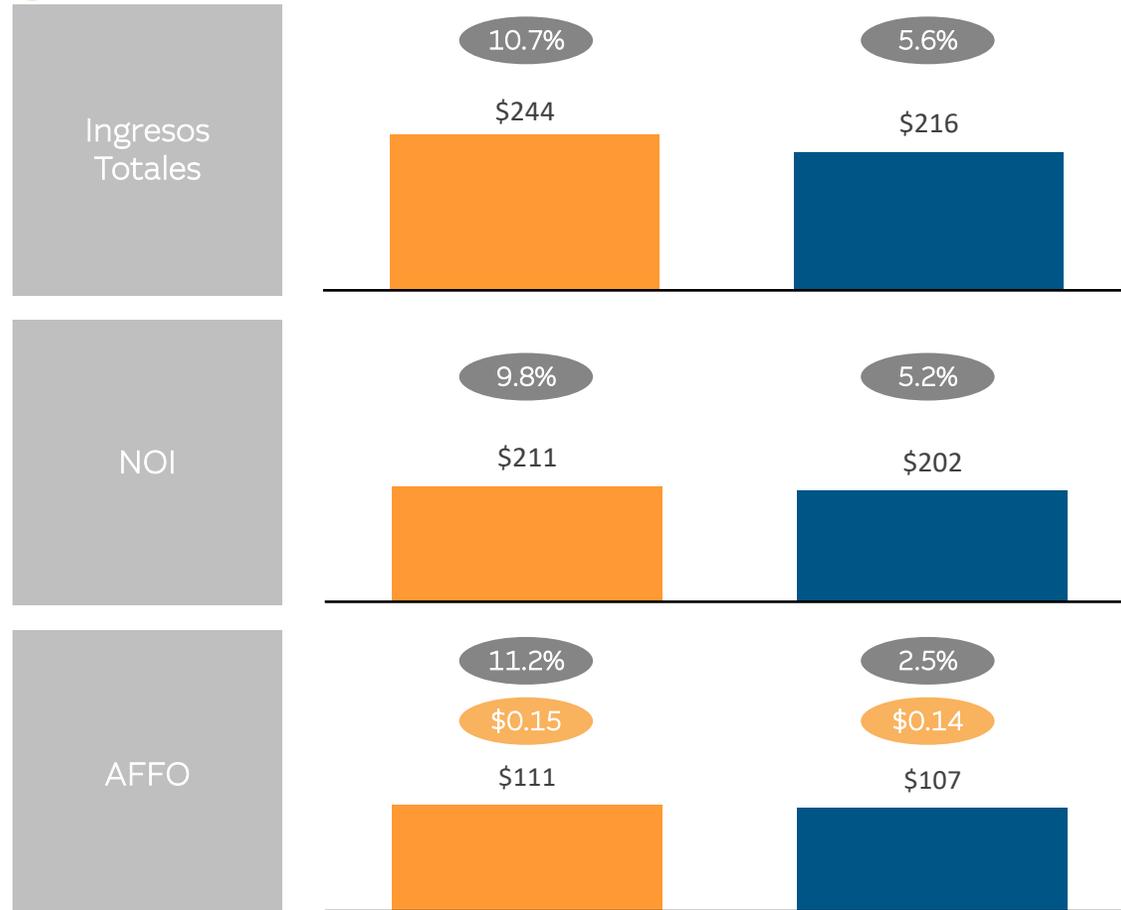


El gran desempeño operativo y financiero histórico que han tenido FIBRAMQ y Terrafina resulta en una plataforma sólida para crecimiento continuo

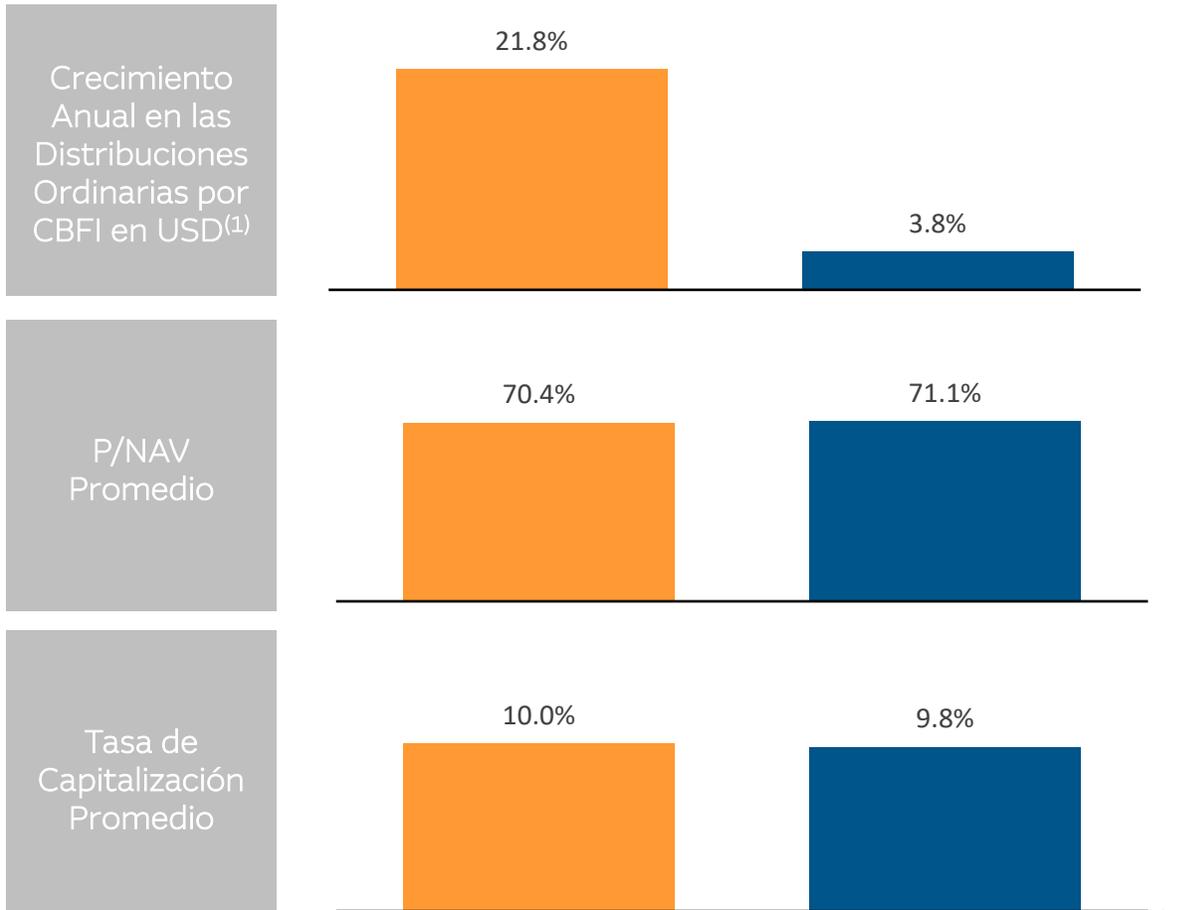
Desempeño Operativo

(2023, Cifras en US\$m)

- '21 - '23 TACC
- AFFO pOr CBFi, US\$



Desempeño Últimos Doce Meses ("UDM") Previo a Distorsiones de Mercado

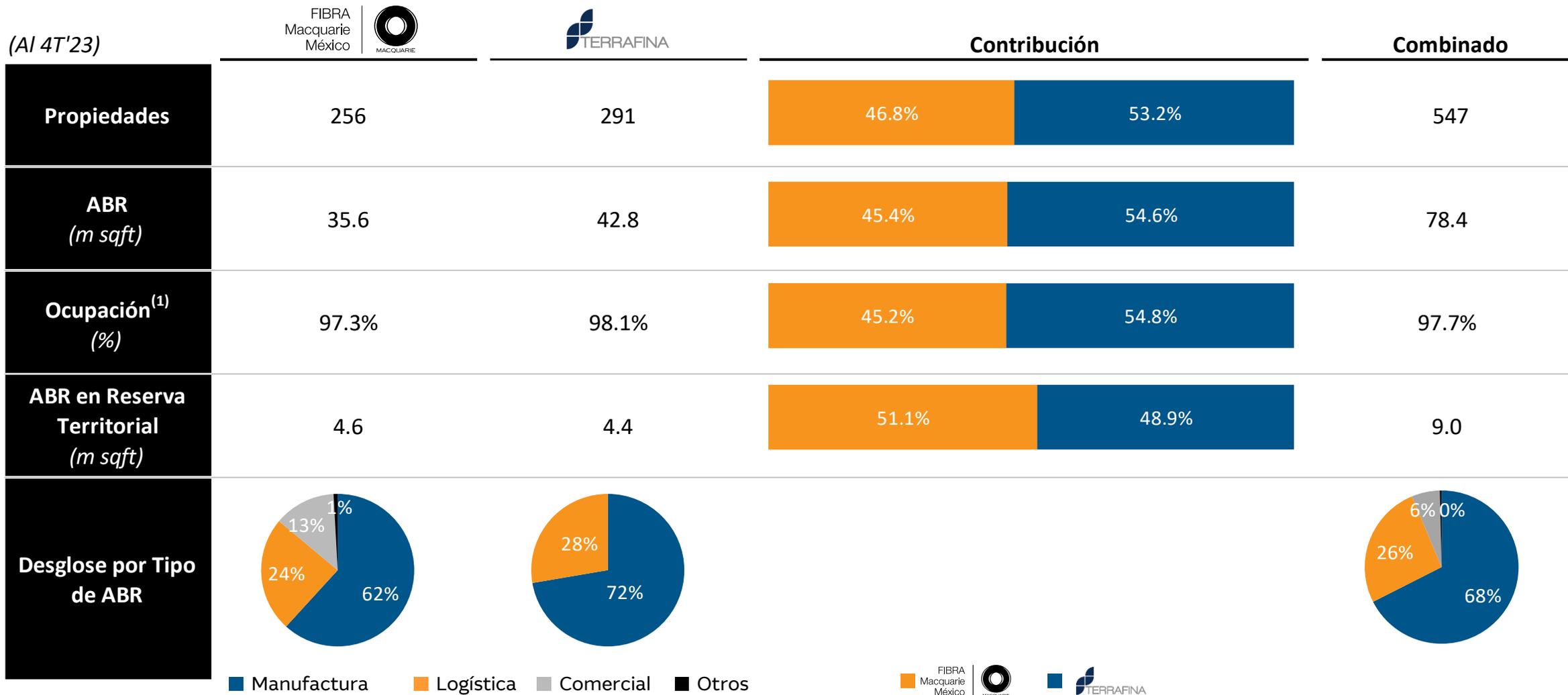


Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 12 de abril de 2024.

- Cifras del periodo 2022 - 2023 convertidas al tipo de cambio spot en cada fecha de pago. Excluye el pago de distribuciones extraordinarias.
- Considera los precios de cierre de los últimos doce meses que finalizan el 18 de enero del 2024, un día antes del posible anuncio de internalización de Terrafina.

Ene 18, 2023 - Ene 18, 2024⁽²⁾

Fusión entre pares | La combinación de portafolios complementarios crea una plataforma más sólida



Fuente: Reportes de la Compañía.

1. Contribución y ocupación pro forma calculadas con el ABR promedio ponderado.

Fusión entre pares | Mayor escala, aumentando el potencial de crecimiento rentable

(US\$m al 4T'23)			Contribución		Combinado
Ingresos Totales 2023	\$244	\$216	53.0%	47.0%	\$461
NOI 2023	\$211	\$202	51.1%	48.9%	\$412
AFFO 2023	\$111	\$107	50.7%	49.3%	\$218
Propiedades de Inversión	\$3,053	\$3,003	50.4%	49.6%	\$6,056
Capitalización de Mercado No Afectada⁽¹⁾	\$1,496	\$1,525	49.5%	50.5%	\$3,020
Deuda Neta	\$923	\$953	49.2%	50.8%	\$1,876
LTV	31.4%	31.7%			~31.5%
Valor Empresa No Afectado⁽¹⁾	\$2,436	\$2,478	49.6%	50.4%	\$4,914

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 12 de abril de 2024.

Nota: Cifras del balance general convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.93 por cada US\$, al 31 de Diciembre de 2023.

1. Considera el precio no afectado al 18 de Enero de 2024 (precio promedio ponderado por volumen de 60 días).

Plataforma de escala | Establecimiento de la plataforma inmobiliaria industrial más importante de México

FIBRA
Macquarie
México



	FIBRA Combinada	F U N O Industrial	FIBRA PROLOGIS*	VESTA
Capitalización de Mercado (US\$bn) ⁽¹⁾	\$3.4	n.a.	\$5.4	\$3.1
Float	97.6% ⁽³⁾	n.a.	58.8% ⁽⁴⁾	93.6%
P/NAV	< 100%	n.a.	113.8% ⁽⁴⁾	108.5%
Número de Propiedades	547	180	235	213
ABR (m sqft)	78.4	65.0	46.9	37.3
Activos Brutos 2023 (US\$bn)	\$6.4	n.a.	\$5.8 ⁽⁴⁾	\$3.8
Activos Netos 2023 (US\$bn) ⁽²⁾	\$4.4	n.a.	\$4.8 ⁽⁴⁾	\$2.9
Ingresos 2023 (US\$m)	\$461	\$436	\$315	\$215
NOI 2023 (US\$m)	\$412	\$405	\$270	\$201
Capacidad de Desarrollo	Interna	Externa	Externa	Interna
Capacidad Operativa	Interna	Externa	Externa	Interna

Fuente: Reportes de las compañías al 4T'23 y FactSet al 12 de abril de 2024.

Nota: Cifras del balance general convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.93 por cada US\$, al 31 de Diciembre de 2023. Otras cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 17.00 por cada US\$.

1. Capitalización de mercado al 12 de abril de 2024. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 17.00 por cada US\$.
2. Calculado como activos brutos menos deuda.
3. Considera que los CBFIs se emiten a un factor de intercambio de 1.05x. Favor de referirse a la página 17 para el detalle de los cálculos.
4. Pro forma al *follow-on* de Marzo de 2024.

Creación de valor incremental como resultado las sinergias generadas por “MPA”, la plataforma de administración de propiedades verticalmente integrada de FIBRAMQ

Plataforma Internalizada con Capacidades Operativas y de Desarrollo



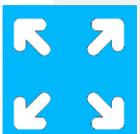
- La entidad combinada tendría acceso a la **plataforma interna de administración y desarrollo de propiedades de FIBRAMQ**, impulsando la eficiencia de costos y manteniendo la creación de valor dentro de la FIBRA combinada

Gastos Generales y Administrativos



- Ahorros en gastos generales y administrativos como resultado de apalancar la plataforma corporativa resultando en economías de escala

Inversiones de Capital y Mantenimiento



- Plataforma escalable con la capacidad de integrar propiedades adicionales con **incremento marginal en costos** sobre el ABR adicional e incremento en poder de negociación con proveedores

Perfil Crediticio



- Mejora en el perfil crediticio resultando en **métricas de crédito más robustas** como resultado de una plataforma con mayor escala

La plataforma de desarrollo interna de FIBRAMQ impulsará el crecimiento de la FIBRA combinada

Programa de Desarrollo de FIBRA Macquarie

- 1.5m sqft de ABR en desarrollo o en proceso de estabilización
- Inversiones por US\$253m en expansiones y desarrollos completados o comprometidos a un rendimiento del ~11.0%, resultando en un ABR incremental de 3.8m sqft

NOI estabilizado objetivo entre el 9% y 11%

Ubicaciones:
Reynosa (143k sqft)
MCMA (734k sqft)

Tijuana (406k sqft)
Ciudad Juárez (267k sqft)
Monterrey (410k sqft)



ABR Potencial (m sqft)



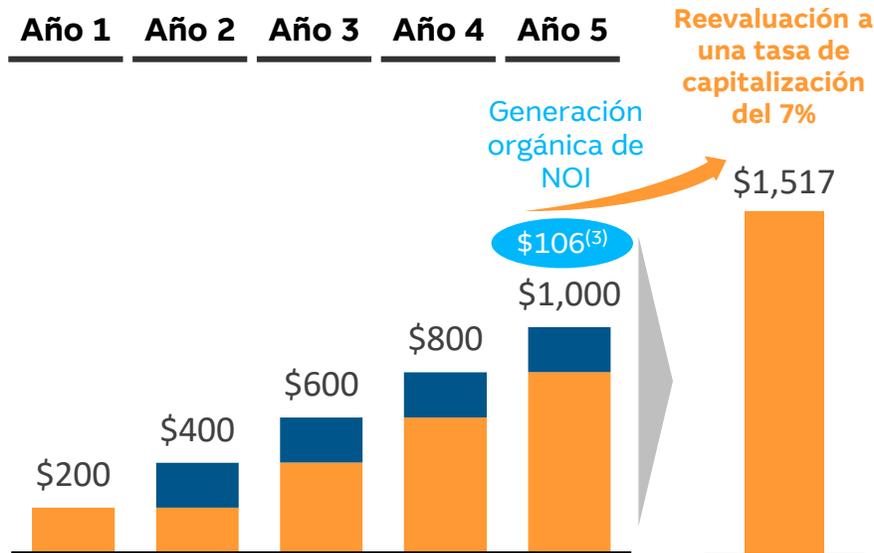
Crecimiento acumulativo a través de desarrollo para ofrecer mejores rendimientos

Objetivos de Plan de Inversión

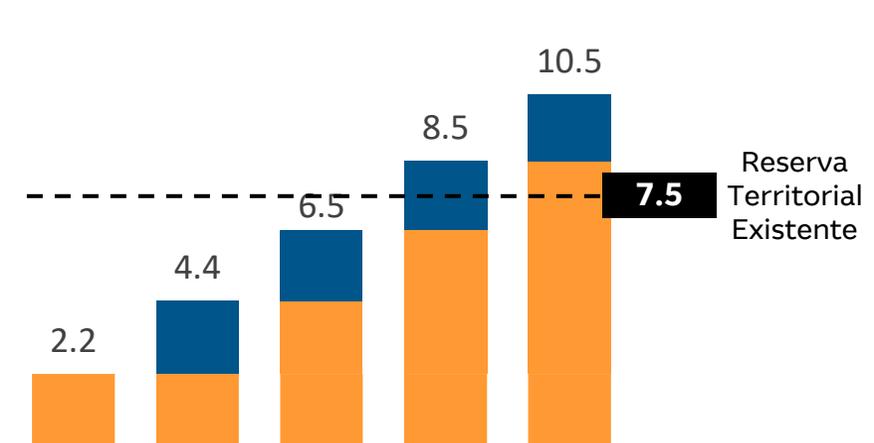
- Plataforma combinada con acceso a las capacidades de desarrollo internas de FIBRAMQ y sin comisiones adicionales

- ✓ Capex de desarrollo de US\$200m al año
- ✓ Reserva territorial combinada de 7.5m sqft para expansión del ABR
- ✓ Fuerte crecimiento de NAV/CBFI
- ✓ Rendimiento de desarrollo objetivo entre 9% y %11⁽¹⁾
- ✓ Creación de valor generada y preservada dentro de la FIBRA
- ✓ Plan de crecimiento con apalancamiento neutro y estable, LTV @35%

Plan de inversión a 5 años (US\$m)



Crecimiento de ABR⁽²⁾ (m sqft)



Creación de Valor
+US\$517m
+Ps. 5.41 por CBFI⁽⁴⁾

Contribución de NOI
US\$106m
+18.2%⁽⁵⁾

Crecimiento de ABR
10.5m sqft
+13.4%⁽⁶⁾

Crecimiento de NAV
+US\$856m⁽⁷⁾
+Ps. 8.97 por CBFI⁽⁴⁾

Fuerte creación de valor a través de un plan de crecimiento orgánico único, con potencial de crecimiento adicional proveniente de adquisiciones

Fuente: Reportes de la compañía.

1. Considera un rendimiento de desarrollo del 10% y una tasa de capitalización de revaluación de las propiedades al 7%.
2. Considera capex de desarrollo por sqft de US\$90 creciendo a una tasa anual del 3%.

3. Considera que el NOI del plan de inversión crece a una tasa anual del 3%.

4. Considera 1,622.9m CBFIs en circulación. Consulte la página 17 para ver el cálculo detallado de los CBFIs.
5. Considera que el NOI combinado de 2023, de US\$412m, crece a una tasa del 3% anual.

6. Considera un crecimiento sobre el ABR combinado a 2023 de 78.4m sqft.

7. Considera que los desarrollos se financian en un 25% con el flujo de caja de las operaciones y la parte restante se financia con deuda, lo que da como resultado un saldo de deuda incremental de US\$661m para el año 5.



FIBRA
Macquarie
México

Contactos:

Relación con inversionistas:

Juan Carlos Castro

Email: juancarlos.castro@macquarie.com

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas de prensa:

FleishmanHillard México

Arturo García Arellano

Tel: +52 (55) 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

