

FIBRA Macquarie



FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES

CIUDAD DE MÉXICO, 26 de marzo de 2021 — FIBRA Macquarie México (**FIBRA Macquarie** o el **Fideicomiso**) (BMV: FIBRAMQ) anunció el día de hoy por medio de la publicación de una convocatoria (la “Convocatoria”), que el próximo viernes 23 de abril de 2021 a las 11:00 horas (horario de la Ciudad de México) celebrará su asamblea ordinaria anual de tenedores (la “Asamblea”) de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FIBRAMQ 12” (**CBFIs**), en las oficinas del Representante Común ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, para tratar los asuntos contenidos en el orden del día que se indica a continuación, de conformidad con la Convocatoria (el “Orden del Día”).

El Orden del Día de la Asamblea es:

- I. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 23 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) y de certificados bursátiles fiduciarios de largo o corto plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente al amparo del Contrato de Fideicomiso (el “Programa”), en los términos que sean presentados a la Asamblea por el Administrador; (ii) llevar a cabo la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs y los Cebures que podrán ser emitidos al amparo del Programa; (iii) autorizar al Administrador para que este instruya al Fiduciario la emisión de CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, de tiempo en tiempo, así como para determinar la forma y los términos bajo los cuales se llevarán a cabo las emisiones de los CBFIs y Cebures

- inscritos preventivamente, incluyendo si se llevarán a cabo a través de ofertas públicas o privadas en México o fuera de México, e incluyendo, además, las características, uso de los recursos, plazos, tasa, precio, valor de suscripción, registro, liquidación y demás términos y condiciones bajo los cuales se emitirán y colocarán dichos CBFIs y Cebures, según resulte aplicable; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario, según corresponda para que lleven a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente para llevar a cabo la emisión de los CBFIs o Cebures, según resulte aplicable, incluyendo cualquier trámite que resulte necesario ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y/o resoluciones al respecto.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para el incurrimento de Deuda por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en un monto total que represente veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los números correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo para efectos de refinanciar Deuda existente, en los términos y plazos que el Administrador determine, lo cual podrá incluir los recursos de emisiones bajo el Programa en los términos presentados a la Asamblea por el Administrador de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.3 (b) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y/o resoluciones al respecto.
 - VI. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
 - VII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
 - VIII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
 - IX. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
 - X. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
 - XI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores

Una copia de la presentación a ser proporcionada a la Asamblea se adjunta al presente. La Convocatoria y los materiales que se presentarán en la Asamblea estarán disponibles en la página de internet de FIBRA Macquarie en www.fibramacquarie.com.

Programa Multivalor

FIBRA Macquarie está buscando establecer un Programa Multivalor o el Programa, como se definió anteriormente, con el fin de agregar flexibilidad y opcionalidad a su plan de capital a medida que continúa ejecutando su estrategia a largo plazo. FIBRA Macquarie tiene un historial constante de gestión de capital, incluyendo el abastecimiento y despliegue de capital de forma disciplinada y, lo que es más importante, cuando y si se emiten valores bajo el Programa, se hará de manera disciplinada. Para mayor información, por favor consulte la presentación adjunta a este comunicado.

Instrucciones para Asistencia

Los Tenedores que deseen asistir a la Asamblea deberán entregar a más tardar el día hábil anterior a la fecha de la celebración de la misma: (i) la constancia de depósito que expida la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) el listado de Tenedores que al efecto expida el intermediario financiero correspondiente, en su caso, y (iii) de ser aplicable, la carta poder firmada ante dos testigos para hacerse representar en la Asamblea o, en su caso, el mandato general o especial suficiente, otorgado en términos de la legislación aplicable, en las oficinas del Representante Común, ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México, a la atención del Lic. José Roberto Flores Coutiño y/o el Lic. Ricardo Ramírez Gutiérrez, en el horario comprendido de las 10:00 a las 15:00 horas, de lunes a viernes, a partir de la fecha de publicación de la convocatoria a la Asamblea.

Al entregar la documentación a que se refiere el presente párrafo, el Representante Común les proporcionará a los Tenedores de los Certificados la información relacionada con la plataforma telefónica y/o digital que podrán utilizar sus invitados para participar en la Asamblea de manera que puedan conectarse por vía remota a la misma, en el entendido, de que los Tenedores deberán emitir sus votos respectivos directamente o a través de su apoderado correspondiente en las oficinas del Representante Común. De igual manera, se invita a los Tenedores a ponerse en contacto con el Representante Común, ya sea vía correo electrónico (jrfloresc@monex.com.mx) o vía telefónica (+5255) 5231-0141 en caso de que tengan alguna duda relacionada con el alcance de los asuntos que integran el orden del día de la Asamblea. Los tenedores de CBFIs deberán contactar a su custodio para realizar los trámites necesarios. Para más información, incluyendo los detalles de contacto de los custodios, favor de referirse a la página de internet de FIBRA Macquarie en 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 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana, al 31 de diciembre de 2020. 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 en 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.

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 FleishmanHillard México
Tel: +52 (55) 5520 5460 E
Email: flavio.diaz@fleishman.com

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANNOUNCES ANNUAL ORDINARY HOLDERS' MEETING

MEXICO CITY, March 26, 2021 — FIBRA Macquarie México (**FIBRA Macquarie** or the **Trust**) (BMV: FIBRAMQ) announced on this day by means of the publication of a call notice (the "Call Notice") that it will hold its annual ordinary meeting (the "Meeting") of holders of the real estate trust certificates identified with ticker "FIBRAMQ 12" (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios or CBFIs), on April 23, at 11:00 am (Mexico City time) at the offices of the Common Representative located at Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City, to attend the matters set forth in the agenda (the "Agenda").

The Agenda of the Meeting is:

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Trust's annual audited financial statements for the 2020 fiscal year, in accordance with Section 4.3(a)(i) of the Trust Agreement.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Trust's Annual Report for the 2020 fiscal year, in accordance with Section 4.3(a)(ii) of the Trust Agreement.
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the extension of the Repurchase Program for an additional year, as well as the maximum amount of funds that may be allocated during the term of such Repurchase Program, which was authorized at the Ordinary Holder Meeting held on June 23, 2020, in accordance with Section 4.3(g) of the Trust Agreement.
- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval for (i) the establishment of a multi-securities program for the issuance of real estate trust certificates ("CBFIs") and long or short-term trust certificates ("Cebures") to be issued by the Trustee, as recurrent issuer under the Trust Agreement (the "Program"), in the terms introduced to the Meeting by the Manager; (ii) carrying out the preventive registration in the National Securities Registry of the National Banking and Securities Commission of the CBFIs and Cebures that may be issued under the Program; (iii) authorizing the Manager to instruct the Trustee the issuance of CBFIs and Cebures preventively registered, from time to time, as well as to determine the form and terms under which the issuances of CBFIs and Cebures preventively registered will be carried out, including if they will be carried out through private or public offerings in Mexico or abroad, and including, further, the characteristics, use of proceeds, terms, rate, price, subscription value, registration, settlement and other terms and conditions under which such CBFIs and Cebures will be placed, as applicable; and (iv) authorizing the Manager and the Trustee, as applicable, to carry out any and all necessary or convenient acts to carry out the issuance of CBFIs or Cebures, as applicable, including any filing which may result necessary before the National Banking and Securities Commission. Actions and resolutions on this regard.
- V. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the incurrence of Indebtedness by the Trust and/or any Investment Trust in a total amount that represents twenty percent (20%) or more of the value of the Trust Estate based on the relevant closing

numbers of the immediately preceding quarter, including for purposes of refinancing existing Indebtedness, on such terms and at such time as the Manager may determine, which may include the proceeds of issuances under the Program under the terms introduced to the Meeting by the Manager, pursuant to the provisions of Section 4.3 (b) of the Trust Agreement. Actions and resolutions on this regard.

- VI. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Juan Antonio Salazar Rigal as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- VII. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Dr. Alvaro de Garay Arellano as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- VIII. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Luis Alberto Aziz Checa as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- IX. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Jaime de la Garza as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- X. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Michael Brennan as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- XI. Designation of delegates that, as needed, formalize and give effect to the resolutions adopted at the Meeting with respect to the aforementioned points.

A copy of the presentation to be provided to the Meeting is attached to this announcement. The Call Notice and materials to be presented at the Meeting will be available in FIBRA Macquarie's website at www.fibramacquarie.com

Shelf Registration Program

FIBRA Macquarie is seeking to establish a Shelf Registration Program or, the Program, as defined above, in order add flexibility and optionality to its capital plan as it continues to execute on its strategy. FIBRA Macquarie has a consistent track record of capital management, including the disciplined sourcing and deployment of capital and importantly when and if securities are issued under the Program, it will be done in a disciplined manner. For further information please refer to the presentation attached to this announcement.

Attendance and Voting Instructions

Holders who wish to attend the Meeting must deliver no later than on the business day immediately preceding to the date of the Meeting: (i) the depositary certificate issued by the S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (ii) the Holders' list issued by the relevant financial intermediary, as the case may be, and (iii) if applicable, the proxy letter executed

before two witnesses to be represented at the Meeting or, as the case may be, the sufficient general or special mandate, granted in terms of the applicable law, at the offices of the Common Representative, located at. Av. Paseo de la Reforma No. 284, Piso 9, Col. Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Mexico City, to the attention of Mr. José Roberto Flores Coutiño and/or Mr. Ricardo Ramírez Gutiérrez from 10:00 to 15:00, from Monday to Friday, as of the date on which this call to the Meeting had been published.

Simultaneously with the delivery of the documents referred to in this paragraph, the Common Representative shall provide to Holders of Certificates the information related to the telephone and/or digital platform that guests may use to participate in the Meeting, so they are able to connect to the Meeting. Provided, that Holders shall issue their corresponding votes directly or by means of their relevant attorney-in-fact, at the offices of the Common Representative. Likewise, the Holders are welcome to contact the Common Representative, whether via email (jrfloresc@monex.com.mx) or telephone (+52 (55) 5231-0141) in case they have any queries related to the scope of the matters that comprise the Agenda of the Meeting.

CBFI holders must contact their custodian to make the necessary arrangements. Please refer to FIBRA Macquarie's website at www.fibramacquarie.com for further information, including custodian contact details.

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 properties, located in 20 cities across 16 Mexican states as of December 31, 2020. 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

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

For press queries, please contact:

Flavio J. Díaz-Tueme FleishmanHillard México

Tel: +52 (55) 5520 5460

Email: flavio.diaz@fleishman.com



FIBRA Macquarie México

Asamblea Anual Ordinaria

Abril 23, 2021

Información Importante

Este documento ha sido preparado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), 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 MMREM como administrador, actuando en representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

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 en 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 limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Ninguna de las entidades señaladas en este documento es una institución autorizada para recibir depósitos de conformidad con la Ley Bancaria de 1959 de Australia (Banking Act 1959 of the Commonwealth de Australia). Las obligaciones de estas entidades no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("MBL"). MBL no garantiza ni hacen ninguna declaración relacionada con las obligaciones de estas entidades.

Este documento no es para liberación en cualquier estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Introducción

Esta Asamblea Ordinaria de Tenedores se lleva a cabo con el propósito de solicitar:

1. Aprobación del Reporte Anual 2020 de FIBRA Macquarie y los estados financieros auditados
2. Aprobación del programa de recompra de certificados 2020-2021 para su cancelación
3. Aprobación del establecimiento de un programa multivalor de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) y de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (“Cebures”)
4. Aprobación para el incurrimento de Deuda por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en un monto total que represente veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso
5. Anuencia para la renovación del nombramiento anual de los miembros independientes del Comité Técnico, los Sres. Salazar, de Garay, Aziz, De la Garza y Brennan

Puntos Clave de FIBRA Macquarie

Portafolio

Plataforma Dual
de Activos de
Alta Calidad
Sustentada en
los Motores
Económicos de
México

253 Propiedades
Industriales y
Comerciales.
86% de los
Activos
Industriales

79% de las
Rentas están
Denominadas en
Dólares

Asignación de Capital

US\$2.3 mil
millones
Invertidos desde
su Origen a una
Tasa de
Capitalización
de **8.5%**

Sólido Historial
de Inversión de
Capital

Administrador
Institucional de
Calidad
Alineado con
los Tenedores
de Certificados

Desempeño y Crecimiento

Desempeño
Operativo y
Financiero
Consistente

Ajuste de la
Estructura de
Capital **Para**
Respaldar el
Crecimiento a
Futuro

Múltiples Canales
de Crecimiento,
Orgánico,
Desarrollo,
Expansiones y
Adquisiciones

Resumen Ejecutivo del 2020

Distribución de 2020 de Ps. 1.90 por certificado, 6.7% más alta A/A; avance en el programa de ESG, incluyendo la mejora a 3 Green Stars de GRESB y la finalización de certificados de edificios “verdes” para propiedades tanto comerciales como industriales

Resumen

- **Desempeño Financiero**
 - AFFO por certificado incrementó 0.6% A/A y NOI incrementó 8.5% A/A, impulsados principalmente por la depreciación del Peso que impactó positivamente los ingresos de las propiedades, contrarrestado principalmente por la caída en ocupación promedio, los descuentos ofrecidos como parte del programa de apoyo de rentas por la pandemia COVID-19 y mayores provisiones de incobrables
 - La actividad de recompra también ayudó a incrementar el AFFO por certificado por 0.8% A/A
 - Contrarrestado por una caída de AFFO del 5.4% debido a gastos por debajo del NOI incluyendo mayores costos de deuda así como capex de mantenimiento normalizado y una mayor cuota de administración (mayor precio de certificado durante el periodo de cálculo)
 - Distribución anual de Ps 1.90 por certificado, subió 6.7% A/A incluyendo la distribución declarada del 4T20 de Ps 0.4750 por certificado; Razón de pago de AFFO de 2020 de 73.2%
 - Margen NOI de 2020 de 87.4% y margen de AFFO de 2020 de 46.8%, representando una caída de 37pb y 430pb A/A, respectivamente
- **Desempeño Operativo**
 - Las rentas promedio industriales incrementaron 2.5% mientras que las rentas promedio comerciales de mismas tiendas incrementaron 0.6% A/A
 - La ocupación consolidada disminuyó 170pb A/A a 93.9%; la ocupación promedio disminuyó 70 pb A/A a 94.5%
- **Iniciativas Estratégicas**
 - Desarrollo Industrial:
 - Terminación y renta total del proyecto de desarrollo de dos propiedades en Cd. Juárez (LEED Silver y LEED Gold)
 - Adquisición de terrenos en zonas estratégicas en ZMCDMX y Monterrey con planeación y permisos en proceso
 - Pago de la totalidad del crédito revolvente representando ~US\$240m disponibles después de la disposición de US\$180m como medida de precaución en marzo 2020
 - Mejoras en sustentabilidad:
 - Puntuación de GRESB de “Three Green Star”, representando un incremento respecto de la puntuación de “Two Green Star” en 2019
 - Obtención de certificados “verdes” con dos edificios industriales recibiendo certificados LEED y seis propiedades comerciales completamente propias recibiendo la certificación de BOMA Best Bronze
 - Remodelación comercial: Terminación de la remodelación de Coacalco Power Center (ZMCDMX); remodelación de City Shops Valle Dorado (ZMCDMX) en proceso

2020 Métricas Clave

 **Ps. 1,975.6m**
(Ps. 2.5911 por certificado)
AFFO Consolidado 2020
(2019 Ps. 1,979.7m – Ps. 2.5758 por certificado)

 **0.6%**
2020 AFFO por certificado A/A

 **46.8%**
Margen AFFO 2020
(Margen AFFO 2019: 51.1%)

 **73.2%**
Razón de pago AFFO 2020
(Razón de pago AFFO 2019: 68.9%)

 **37.6%**
Índice de Apalancamiento Inmobiliario Neto 2020
(2019: 36.4%)



Asamblea Ordinaria de Tenedores

1

Estados Financieros Anuales Auditados y Reporte Anual

Estados Financieros Anuales Auditados

- FIBRA Macquarie presenta sus estados financieros anuales auditados 2020 para consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores y propone la aprobación de los mismos

Reporte Anual

- FIBRA Macquarie presenta su reporte anual 2020 para consideración de la Asamblea Ordinaria de Tenedores y propone la aprobación del mismo

Fondo para la Recompra de Certificados

FIBRA Macquarie considera que la habilidad para recomprar sus propios certificados es una herramienta importante para generar valor a largo plazo para sus tenedores de certificados y propone la aprobación del Programa de Recompra

Ciertas Características del Programa de Recompra:

- Periodo: Junio 26, 2021 a Junio 25, 2022
- Limite de monto: Ps. 1,000,000,000
- Cancelación: cualquier certificado recomprado bajo este programa será cancelado en intervalos periódicos posteriores a su adquisición.
- Políticas: las políticas operativas para el programa de recompra de certificados estarán sujetas a la aprobación del consejo de administración del Administrador.

Programa Multivalor

El programa multivalor le proporciona a FIBRA Macquarie la capacidad de realizar de manera eficiente transacciones de mercados de capital

- FIBRA Macquarie tiene un historial constante de gestión de capital, incluido el abastecimiento disciplinado y el despliegue de capital.
- Para ayudar en la continuación de este exitoso historial, el Administrador está buscando la aprobación de un Programa Multivalor que brinde a FIBRA Macquarie una mayor flexibilidad para acceder de manera eficiente a los mercados locales de deuda y capital social.
- El Administrador tiene la intención de utilizar este Programa de manera consistente con su estrategia de administración de capital, que incluye:
 - Con respecto a las emisiones de acciones, un enfoque continuo en maximizar los rendimientos por certificado. **Para evitar dudas, el Administrador no tiene la intención inmediata de emitir certificados**, este Programa Multivalor se está implementando principalmente para brindar flexibilidad a largo plazo para permitir un proceso de ejecución más eficiente.
 - Con respecto a las emisiones de deuda, un enfoque continuo en el uso prudente del apalancamiento mientras se tiene la capacidad de acceder de manera eficiente a una variedad de mercados de capital de deuda, incluido el mercado de bonos mexicano para transacciones que respaldan el balance, incluido el refinanciamiento de deuda existente.

Programa Multivalor

Componentes clave del Programa propuesto mostrados por tipo de certificado

Componente	CBFI (capital social)	Cebure (deuda)
Duracion	Cinco años	Cinco años
Monto Maximo	Hasta 10,000,000,000 Pesos / 300,000,000 CBFI	Hasta 10,000,000,000 Pesos (o equivalente dependiendo del tipo de cambio)
Monto Maximo del Programa	20,000,000,000 Pesos	
Tipo de Oferta	Ofertas públicas o privadas en México o en el exterior	Ofertas públicas o privadas en México o en el exterior
Tipo de Cambio	Pesos	USD, Pesos o UDIs
Derechos delegados del Administrador	Autoridad para instruir al Fiduciario la emisión de certificados, de vez en cuando, así como determinar la forma y términos bajo los cuales se llevarán a cabo las emisiones de CBFI y Cebures registrados de manera preventiva, incluyendo si se realizarán a través de ofertas públicas o privadas en México o en el exterior, e incluyendo, además, las características, uso de los recursos, términos, tasa, precio, valor de suscripción, registro, liquidación y otros términos y condiciones bajo los cuales se colocarán dichos CBFI y Cebures, según corresponda	

Endeudamiento

Se busca flexibilidad para emprender oportunidades de refinanciamiento oportunistas

- FIBRA Macquarie busca la aprobación de los inversionistas para incurrir en endeudamiento de hasta US\$500.0 millones durante los próximos doce meses, lo que representa un valor total de transacción superior al 20% del patrimonio fiduciario.
- El Administrador espera que dichos ingresos se utilicen principalmente para el refinanciamiento de la deuda existente, con un enfoque a corto plazo en el refinanciamiento de la línea de crédito no garantizada de FIBRA Macquarie que es de aproximadamente US\$423.0 millones, compuesto por:
 - Prestamo a plazo US\$180.0 millones
 - Credito revolvente (USD) US\$180.0 millones
 - Credito revolvente (MXN) Ps 1.3 billion (cUS\$63.0 millones)
 - Vencimiento April 1, 2024
- A través de estas transacciones de refinanciamiento, el Administrador tiene la intención de continuar con su historial de mantener una liquidez sólida junto con un uso prudente de la deuda.
- Se espera que los ingresos del refinanciamiento provengan de una o más opciones, incluidos los prestamistas bancarios y de seguros, el mercado de bonos local / internacional y / o los pagarés de colocación privados.
- Tener la capacidad de llevar a cabo refinanciamientos oportunistas de manera proactiva le brinda al Administrador una capacidad continua para administrar responsablemente el balance general de FIBRA Macquarie, asegurando resultados óptimos de liquidez a través de efectivo y / o líneas de crédito revolventes no utilizadas, y la garantía o el atractivo costo total de la deuda y plazo de un grupo diversificado de fuentes de financiación garantizadas y no garantizadas.

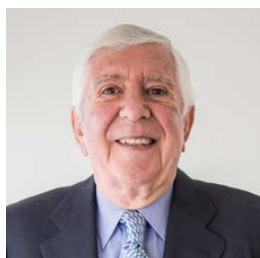
Miembros Independientes del Comité Técnico

FIBRA Macquarie recomienda la renovación del nombramiento de los Miembros Independientes del Comité Técnico

- La anuencia de la Asamblea Ordinaria anual de Tenedores es solicitada para la renovación del nombramiento anual de cada uno de los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por el Administrador. Por lo tanto, se solicita dicha anuencia durante esta asamblea para que los cinco Miembros Independientes actuales continúen en su cargo hasta la siguiente Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- Los Miembros Independientes existentes cuentan con diversas habilidades que se complementan entre sí, además de una amplia experiencia derivada de su servicio en el Comité Técnico.
- Cada uno de ellos satisface los requerimientos de independencia de acuerdo al Contrato de Fideicomiso, la ley aplicable y las políticas del Administrador.
- Las biografías de los miembros fueron incluidas para información adicional.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Sr. Juan Antonio Salazar



El señor Salazar trabajó en Ford México por 35 años, siendo su última posición la de Vicepresidente de Finanzas y Asuntos Gubernamentales. Su experiencia en Ford incluye su actuación como miembro del Grupo Ejecutivo de Ford Motor Company, vicepresidente del consejo de administración de Ford México al igual que como representante de Ford México en el consejo de administración de doce compañías, incluyendo filiales de Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon y New Holland. El señor Salazar tiene amplia experiencia internacional en los países parte del TLCAN, así como en las regiones de Latinoamérica y Asia Pacífico. Desempeñó un papel de liderazgo clave en el desarrollo de la política automotriz y en los acuerdos de libre comercio para la industria automotriz con los países del TLCAN y con la Unión Europea. Fue miembro, representante y dirigente de la Asociación Mexicana de la Industria Automotriz. Desde su retiro, el Sr. Salazar ha sido asesor de diversas compañías incluyendo Ford México, Pilgrim's Pride en México y Metalsa.

El Sr. Salazar es licenciado en Finanzas y Contabilidad de la Universidad de St. Mary de San Antonio, Texas y realizó estudios de posgrado en Harvard Business School.

El Sr. Salazar ha sido miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde 2012. Además de su papel en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Salazar forma parte del Comité de Auditoría y del Comité de Endeudamiento.

Dr. Álvaro De Garay



El Dr. de Garay ha ocupado cargos ejecutivos en diversas compañías mexicanas, tales como: Director Regional de Manejo de Riesgo y Cumplimiento de la División de Gestión de Activos de Citigroup, Latinoamérica; Director Ejecutivo de Análisis de Crédito y Planeación Estratégica de Grupo Financiero GBM-Atlántico; Subdirector de Estudios Económicos de Citibank México y Director de planificación de Teléfonos de México. Actualmente, el Sr. De Garay funge como Asesor de Riesgo Crediticio Independiente para Nexxus Mezzanine Fund de NExxus Capital en la Ciudad de México. El Dr. de Garay es un ex-miembro independiente del consejo de Royal Bank of Scotland (México) y miembro independiente del consejo de Petremex. El Dr. de Garay fue Director Académico de EGADE Business School, la escuela de negocios del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

El Dr. de Garay se especializa en las áreas de economía, gobierno corporativo y administración de riesgos y cuenta con un doctorado en Desarrollo Regional otorgado por la University of Aston en Birmingham, Reino Unido.

El Dr. De Garay ha sido miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde 2012. Además de su papel en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Garay forma parte del Comité de Endeudamiento [Presidente] y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

El Dr. De Garay se desempeña como Director de Manejo de Riesgo de Nexxus Mezzanine Fund I(NXXMFCK18) y como miembro independiente de su comité de riesgo crediticio.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Sr. Luis Alberto Aziz



El Sr. Aziz es un socio fundador de Aziz & Kaye Abogados, S.C. y fue socio fundador de SAI Derecho & Economía, compañía en la que permaneció por 19 años. Durante este tiempo, se dedicó a asesorar a compañías mexicanas y multinacionales en cuanto al diseño y negociación de diversas transacciones de negocios. También formó parte del equipo jurídico durante la negociación del Tratado de Libre Comercio de América del Norte y fundó el Centro de Arbitraje de México (CAM). Sus áreas de especialización son: Fusiones y Adquisiciones, Competencia Económica, y Derecho Corporativo. A lo largo de su carrera ha desarrollado amplia experiencia en derecho empresarial, incluyendo derecho corporativo y asuntos de fusiones y adquisiciones. En términos de Competencia Económica, ha brindado asesoría a compañías líder en la notificación de fusiones a nivel global y nacional, y en cuanto a la defensa de compañías sujetas a investigación por supuestas prácticas antimonopolio en diversos sectores. Se graduó con honores de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y obtuvo su Maestría en Derecho Internacional y Derecho Comunitario Europeo en la University of Georgetown y el Collège d'Europe, respectivamente. Actualmente, imparte cursos sobre Competencia Económica en diversas universidades de México, y forma parte de los consejos de administración de varias compañías nacionales y extranjeras. Luis Alberto ha sido reconocido por la Chambers Magazine, Legal 500 y Latin Lawyers como uno de los mejores abogados en materia de Competencia Económica y Arbitraje en México.

En su labor como voluntario, durante un periodo de 19 años formó parte del consejo de la Fundación JUCONI, una organización que trabaja en la prevención de la violencia intrafamiliar en México y en el mundo. En 2018 recibió el premio Robert Herzstein de la Fundación AppleSeed, por su trayectoria de vida. En 2018, le otorgaron el Premio Nacional de Acción Voluntaria y Solidaria (mención honorífica), el cual es un premio nacional que reconoce el voluntariado.

El Sr. Aziz ha sido miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde 2012. Además de su papel en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Aziz forma parte del Comité de Auditoría y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo [Presidente].

Sr. Jaime De la Garza



El Sr. de la Garza fue Presidente y Director General de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de Presidente y Director General, el Sr. De la Garza se desempeñó como Director Financiero de CPA. Durante su gestión, de 2003 a 2015, CPA creció de dos millones de pies cuadrados de ABA a 33 millones de pies cuadrados de ABA, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de bienes raíces industriales en México. Durante este periodo, CPA recaudó más de 1.500 millones de dólares en financiamiento y gestionó 1.000 millones de dólares de compromisos de capital. Durante los últimos cinco años, el Sr. De la Garza ha asesorado a varios clientes en inversiones inmobiliarias y de capital privado, y ha formado parte de varios directorios tanto en México como en EE. UU.

La amplia experiencia del Sr. De la Garza, antes de participar en CPA, incluye: Director Financiero para América Latina con International Water Ltd., Oficial de Inversiones para la Corporación Financiera Internacional (IFC) y Gerente de Operaciones con Schlumberger. También se ha desempeñado como Consultor Independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente es miembro de diversos consejos directivos de empresas. El Sr. de la Garza tiene una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Mecánica y Eléctrica con Honores del Tecnológico de Monterrey (ITESM) y una Maestría en Administración y Dirección de Empresas del INSEAD.

El Sr. De la Garza ha sido miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde 2016. Además de su papel en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. De la Garza forma parte del Comité de Auditoría [Presidente] y del Comité de Endeudamiento.

Miembros Independientes del Comité Técnico

Sr. Michael Brennan



El Sr. Brennan es Cofundador, Presidente y Director General de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi EU\$3.0 mil millones en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha orquestado más de EU\$14.0 mil millones en transacciones de bienes raíces industriales a lo largo de sus 34 años de carrera. Antes de formar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994, y se desempeñó como Presidente, Director General y miembro del Consejo de Administración hasta finales de 2008. Antes de cofundar First Industrial, el Sr. Brennan fue Presidente y Socio de The Shidler Group, una prominente firma de bienes raíces a nivel nacional especializada en transacciones de bienes raíces de valor agregado. Fue miembro de la Junta Directiva de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en bienes raíces industriales en 1984, como Especialista en Inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame en 1979. El Sr. Brennan actualmente se desempeña como Director Ejecutivo del Centro de Bienes Raíces James A. Graaskamp de la Universidad de Wisconsin, un programa que está constantemente clasificado entre los mejores programas de bienes raíces del mundo.

El Sr. Brennan ha sido miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde 2017. Además de su papel en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Brennan forma parte del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Agenda

- I. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 23 de junio de 2020, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (i) el establecimiento de un programa multivalor de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) y de certificados bursátiles fiduciarios de largo o corto plazo (“Cebures”) a ser emitidos por el Fiduciario, como emisor recurrente al amparo del Contrato de Fideicomiso (el “Programa”), en los términos que sean presentados a la Asamblea por el Administrador; (ii) llevar a cabo la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de los CBFIs y los Cebures que podrán ser emitidos al amparo del Programa; (iii) autorizar al Administrador para que este instruya al Fiduciario la emisión de CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, de tiempo en tiempo, así como para determinar la forma y los términos bajo los cuales se llevarán a cabo las emisiones de los CBFIs y Cebures inscritos preventivamente, incluyendo si se llevarán a cabo a través de ofertas públicas o privadas en México o fuera de México, e incluyendo, además, las características, uso de los recursos, plazos, tasa, precio, valor de suscripción, registro, liquidación y demás términos y condiciones bajo los cuales se emitirán y colocarán dichos CBFIs y Cebures, según resulte aplicable; y (iv) autorizar al Administrador y al Fiduciario, según corresponda para que lleven a cabo cualquier acto que resulte necesario o conveniente para llevar a cabo la emisión de los CBFIs o Cebures, según resulte aplicable, incluyendo cualquier trámite que resulte necesario ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Acciones y/o resoluciones al respecto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores

Agenda

- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para el incurrimento de Deuda por el Fideicomiso y/o cualquier Fideicomiso de Inversión en un monto total que represente veinte por ciento (20%) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en los números correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, incluyendo para efectos de refinanciar Deuda existente, en los términos y plazos que el Administrador determine, lo cual podrá incluir los recursos de emisiones bajo el Programa en los términos presentados a la Asamblea por el Administrador de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.3 (b) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y/o resoluciones al respecto.
- VI. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Juan Antonio Salazar Rigal como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- VII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Dr. Álvaro de Garay Arellano como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- VIII. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Luis Alberto Aziz Checa como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- IX. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- X. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.
- XI. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores

FIBRA Macquarie México

Ordinary Holders' Meeting

April 23, 2021

Important notice

This document has been prepared by Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. ("MMREM"), as manager, acting in the name and on behalf of CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), as trustee, of FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

As used herein, the name "Macquarie" or "Macquarie Group" refers to Macquarie Group Limited and its worldwide subsidiaries, affiliates and the funds that they manage. Unless otherwise noted, references to "we" "us", "our" and similar expressions are to MMREM, as manager, acting in the name and on behalf of CIBanco, as trustee, of FIBRA Macquarie.

This document does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer to buy any 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 document is an outline of matters for discussion only and no representations or warranties are given or implied. This document does not contain all the information necessary to fully evaluate any transaction or investment, and you should not rely on the contents of this document. Any investment decision should be made based solely upon appropriate due diligence and, if applicable, upon receipt and careful review of any offering memorandum or prospectus.

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.

No risk control mitigant is failsafe. Notwithstanding the mitigants described herein, losses may occur as a result of identified or unidentified risks. Past performance is no indication of future performance.

Certain information in this document identified by footnotes has been obtained from sources that we consider to be reliable and is based on present circumstances, market conditions and beliefs. We have not independently verified this information and cannot assure you that it is accurate or complete. The information in this document is presented as of its date. It does not reflect any facts, events or circumstances that may have arisen after that date. We do not undertake any obligation to update this document or correct any inaccuracies or omissions in it. Any financial projections have been prepared and set out for illustrative purposes only and do not in any manner constitute a forecast. They may be affected by future changes in economic and other circumstances and you should not place undue reliance on any such projections.

Recipients of this document should neither treat nor rely on the contents of this document as advice relating to legal, taxation or investment matters and are advised to consult their own professional advisers.

No member of the Macquarie Group accepts any liability whatsoever for a direct, indirect, consequential or other loss arising from any use of this document and/or further communication in relation to this document.

Any discussion in this document of past or proposed investment opportunities should not be relied upon as any indication of future deal flow.

None of the entities noted in this document is an authorized deposit-taking institution for the purposes of 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 document is not for release in any member state of the European Economic Area.

Introduction

We are holding this Ordinary Holders' Meetings to seek:

1. Approval of the 2020 FIBRA Macquarie Annual Report and audited financial statements
2. Approval of the 2021-2022 program for the repurchase of certificates for cancellation
3. Approval of the establishment of a multi-securities program for the issuance of real estate trust certificates ("CBFIs") and long-term trust certificates ("Cebures")
4. Approval for the incurrence of indebtedness by the Trust and/or any Investment Trust in a total amount that represents twenty percent (20%) or more of the value of the Trust Estate
5. Consent for the renewal of the annual appointment of the independent members of our Technical Committee, Messrs. Salazar, de Garay, Aziz, De la Garza and Brennan

FIBRA Macquarie Highlights

Portfolio

High Quality
Dual Asset
Platform
Leveraged to
Mexico's
Economic Drivers

253
Industrial and
Retail Properties.
86% of NOI from
Industrial Assets

79%
of Revenues
are US Dollar
Denominated¹

Capital Management

US\$2.3b
Deployed Since
Inception at
8.5% Cap Rate²

Prudent
leverage and
AFFO payout
ratios

Quality
Institutional
Manager Closely
Aligned with
Certificate
Holders

Performance And Growth

Consistent
Operational
and **Financial**
Performance

Flexible Capital
Structure
to Support
Future Growth

Multiple Growth
Avenues
**Organic,
Development,
Expansions and
Acquisitions**

¹. Results for the nine retail properties held through a 50/50 joint venture are shown at 50% ². Includes US\$84m investment in expansions and development with an NOI Yield of 11.6%

FY20 Executive Summary

Full year FY20 distribution of Ps. 1.90 per certificate, up 6.7% YoY; Advancement in ESG program, including improvement to 3 GRESB Green Stars and completion of green building certifications for selected industrial and retail properties

Summary

- **Financial Performance**
 - AFFO per certificate up 0.6% YoY and NOI up 8.5% YoY, mainly driven by Peso depreciation positively impacting property rental income, partially offset by lower average occupancy, discounts granted as part of the COVID relief program and higher provision for bad debt expense
 - Buy back activity also improved AFFO per certificate results by 0.8% YoY
 - Offset by a 5.4% negative impact to AFFO due to increase in below-NOI expenses including net financing costs and normalized maintenance capex, as well as higher management fee (higher certificate price during calculation period)
 - Annual distribution of Ps 1.90 per certificate, up 6.7% YoY including declared 4Q20 distribution of Ps 0.4750 per certificate; FY20 AFFO payout ratio of 73.2%
 - FY20 NOI margin of 87.4% and FY20 AFFO margin of 46.8%, down 37bps and 430bps YoY, respectively
- **Operational Performance**
 - Industrial average rental rate grew 2.5% YoY while Retail's same store average rental rate increased 0.6% YoY
 - Consolidated occupancy decreased 170bps YoY to 93.9%; average occupancy decreased 70bps YoY to 94.5%
- **Strategic Initiatives**
 - Industrial Development
 - Completion and 100% lease up of Ciudad Juárez two property development project (LEED Silver & LEED Gold)
 - Acquisition of strategic land parcels in MCMA and Monterrey, with planning and permitting currently underway
 - Full repayment of revolving credit facility with ~US\$240m available, following precautionary US\$180.0 million drawdown in March 2020
 - Enhancements to sustainability with:
 - Three GRESB Green Star rating, an increase from GRESB Two Green Star rating in FY19
 - Increased green building certifications with two industrial buildings receiving LEED certifications and six wholly owned retail properties receiving BOMA Best Bronze certifications
 - Retail remodeling: Completion of Coacalco Power Center (MCMA) remodeling project; remodeling of City Shops Valle Dorado (MCMA) in progress

FY20 Key Metrics

 **Ps. 1,975.6m**
(Ps. 2.5911 per certificate)
Consolidated FY20 AFFO
(FY19 Ps. 1,979.7m – Ps. 2.5758 per certificate)

 **0.6%**
FY20 YoY AFFO per Certificate Change

 **46.8%**
FY20 AFFO Margin
(FY19 AFFO Margin: 51.1%)

 **73.2%**
FY20 AFFO Payout Ratio
(FY19 AFFO Payout Ratio: 68.9%)

 **37.6%**
FY20 Real Estate Net LTV
(FY19 Real Estate Net LTV: 36.4%)



1

Ordinary Holders' Meeting

Audited Financial Statements and Annual Report

Audited Financial Statements

- FIBRA Macquarie presents its audited annual financial statements for 2020 for consideration at the Ordinary Holders Meeting and proposes that they be approved

Annual Report

- FIBRA Macquarie presents its Annual Report for 2020 for consideration at the Ordinary Holders Meeting and proposes that it be approved

Fund for the Repurchase of Certificates

FIBRA Macquarie considers that the ability to repurchase its own certificates is an important tool to generate long-term value for certificate holders and proposes that it be approved

Certain Repurchase Program Features:

- Period: June 26, 2021 to June 25, 2022
- Limit by Amount: Ps. 1.0bn
- Cancellation: any certificates repurchased under this program will be canceled in periodic intervals following acquisition
- Policies: operational policies for the certificate repurchase program will be subject to approval by the board of our Manager

Shelf Registration Program

Shelf registration program provides FIBRA Macquarie capability to efficiently conduct time-sensitive capital markets transactions

- FIBRA Macquarie has a consistent track record of capital management, including the disciplined sourcing and deployment of capital.
- To assist in the continuation of this successful track record, the Manager is seeking approval for a Shelf Registration Program to provide FIBRA Macquarie with enhanced flexibility to efficiently access local debt and equity capital markets.
- The Manager intends to use this Program in a manner that is consistent with its capital management strategy, including:
 - With respect to equity issuances, an ongoing focus on maximizing returns on a per certificate basis. **For avoidance of doubt, the Manager has no immediate intent to issue certificates**, this Shelf Registration Program is primarily being implemented to provide flexibility over the longer term to allow for a more time-efficient execution process.
 - With respect to debt issuances, an ongoing focus on the prudent use of leverage whilst having the capability to efficiently access a variety of debt capital markets, including the Mexican bond market for transactions that support the balance sheet, including the refinancing of existing debt.

Shelf Registration Program

Key components of proposed Program shown by type of certificate

Component	CBFI (equity) shelf program	Cebure (debt) shelf program
Duration	Five years	Five years
Maximum Amount	Up to 10,000,000,000 Pesos / 300,000,000 CBFIs	Up to 10,000,000,000 Pesos (or currency equivalent)
Maximum Amount of Program	20,000,000,000 Pesos	
Type of offering	Private or public offerings in Mexico or abroad	Private or public offerings in Mexico or abroad
Currency	Pesos	USD, Pesos or UDIs
Manager delegated rights	Authority to instruct the Trustee the issuance of certificates, from time to time, as well as to determine the form and terms under which the issuances of CBFIs and Cebures preventively registered will be carried out, including if they will be carried out through private or public offerings in Mexico or abroad, and including, further, the characteristics, use of proceeds, terms, rate, price, subscription value, registration, settlement and other terms and conditions under which such CBFIs and Cebures will be placed, as applicable	

Indebtedness

Flexibility being sought to undertake opportunistic refinancing opportunities

- FIBRA Macquarie is seeking investor approval for incurrence of indebtedness of up to US\$500.0 million over the next twelve months, representing a total transaction value of greater than 20% of the Trust Estate.
- The Manager expects that such proceeds would be primarily used for the refinancing of existing debt, with a near term focus on the refinancing of FIBRA Macquarie's unsecured bank facility that is approximately US\$423.0 million, comprised of:
 - Term loan US\$180.0 million
 - USD Revolver US\$180.0 million
 - Peso Revolver Ps 1.3 billion (cUS\$63.0 million)
 - Facility Expiration April 1, 2024
- Through such refinancing transactions, the Manager is intending to continue its track record of maintaining strong liquidity along with a prudent use of debt.
- Refinancing proceeds are expected to be sourced from one or more options, including bank and insurance lenders, local/ international bond market and/or the private placement notes.
- Having the ability to proactively conduct opportunistic refinancings provides the Manager with an ongoing ability to responsibly manage FIBRA Macquarie's balance sheet, ensuring optimized results for liquidity via cash and/or undrawn revolving credit lines, and the securing or attractive all-in cost of debt and tenor from a diversified pool of secured and unsecured financing sources.

Independent Members of the Technical Committee

FIBRA Macquarie recommends the reappointment of the Independent Members of the Technical

- The consent of the Annual Ordinary Holders' Meeting is requested for the renewal of the annual appointment of each of the Independent Members of the Technical Committee appointed by the Manager. Therefore, this consent is requested during this meeting so that the five existing Independent Members continue in their position until the next Annual Ordinary Meeting of certificate holders.
- During fiscal year 2020, no incumbent member of the Technical Committee attended fewer than 75% of the aggregate of the total number of Technical Committee meetings and its sub-committees of which he was a member.
- The existing Independent Members have a wide array of skills that complement each other, as well as extensive experience derived from their service on the Technical Committee.
- Each of them comply with the independence requirements according to the Trust Agreement, applicable law and the Manager's policies.
- Their biographies are included for additional information.

Independent Members of the Technical Committee

Mr. Juan Antonio Salazar



Mr. Salazar worked for Ford Mexico for 35 years, where he retired as Vice President of Finance and Governmental Affairs. His experience at Ford includes acting as a member of Ford Motor Company's Corporate Executive Roll, Vice President of Ford Mexico's board of directors and as its nominee director on the boards of twelve companies, including affiliates of Alfa, Visa, Vitro, Nafinsa, Visteon and New Holland. Mr. Salazar has extensive international experience in NAFTA countries, as well as in Latin America and the Asia-Pacific region. He played a key leadership role in the development of Mexico's automotive policy and automotive free trade agreements with the U.S. and Canada (NAFTA) and with the European Union. He was a member, representative and leader of the Mexican Automotive Industry Association (AMIA). Since his retirement from Ford, Mr. Salazar has served as an advisor to several companies including Ford Mexico, Pilgrim's Pride in Mexico, Metalsa, Empresas Elsa and Cummins of Mexico.

Mr. Salazar holds a degree in Finance and Accounting from St. Mary's University of San Antonio, Texas and has completed post-graduate work at Harvard Business School.

Mr. Salazar has been a member of the FIBRA Macquarie Technical Committee since 2012. In addition to their role on the FIBRA Macquarie Technical Committee, Mr. Salazar forms part of the Audit Committee and the Indebtedness Committee.

Dr. Álvaro de Garay



Dr. de Garay has held executive positions in numerous Mexican companies and organizations, such as: Regional Risk and Compliance Director in the Asset Management Division of Citigroup, Latin America; Executive Director of Credit Analysis and Strategic Planning at GBM-Atlántico Financial Group; Deputy Director of Economic Studies at Citibank México and Planning Manager at Teléfonos de México. Currently, Mr. de Garay serves as an Independent Credit Risk Adviser for the Nexxus Mezzanine Fund of Nexxus Capital in Mexico City.

Dr. de Garay is a former independent board member of the Royal Bank of Scotland (México) and independent board member of Petremex. Dr. de Garay was formerly the Director of EGADE Business School, the graduate business school of Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) in Mexico City.

Dr. de Garay specializes in economics, corporate governance and risk management and holds a Ph.D. in Regional Development from The University of Aston in Birmingham, United Kingdom.

Mr. Garay has been a member of the FIBRA Macquarie Technical Committee since 2012. In addition to their role on the FIBRA Macquarie Technical Committee, Mr. Garay forms part of the Indebtedness Committee [Chair] and the Ethics and Corporate Governance Committee.

Mr. Garay serves as a Chief Risk Manager of Nexxus Mezzanine Fund I (NXXMFCK18) and as independent member of its credit risk committee.

Independent Members of the Technical Committee

Mr. Luis Alberto Aziz



Mr. Aziz is a founding partner of Aziz & Kaye Abogados, S.C. and was a founding partner of SAI Derecho & Economía, remaining in the firm for 19 years. During this time, he was dedicated to advising Mexican and multinational companies in the design and negotiation of various business transactions. He was also part of the legal team during the negotiation of the North American Free Trade Agreement and founded the Mexican Arbitration Center (CAM). His areas of expertise are: Mergers and Acquisitions, Economic Competition, and Corporate Law. In his career, he has developed extensive expertise in business law, including corporate work and M&A Issues. In terms of Economic Competition, he has advised leading companies in the notification of global and domestic mergers, and in the defense of companies under investigations initiated for alleged antitrust practices in various sectors. He graduated with honors from the Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) and earned his Master's degrees in International Law and European Community Law at the University of Georgetown and the Collège d'Europe, respectively. He currently teaches Economic Competition courses in various universities in Mexico and serves on the board of directors of several national and foreign companies. Luis Alberto has been recognized by *Chambers magazine*, *Legal 500* and *Latin Lawyers* as one of the best lawyers in Economic Competition and Arbitration in Mexico.

In his Pro Bono work, for over 19 years he has been part of the board of JUCONI Foundation, an organization working with preventing family violence in Mexico and the world. In 2018 he received the Robert Herzstein lifetime achievement award from AppleSeed Foundation. In 2018 he was awarded by the Mexican Government the Premio Nacional de Acción Voluntaria y Solidaria (honorific mention) which is the national prize recognizing voluntary work.

Mr. Aziz has been a member of the FIBRA Macquarie Technical Committee since 2012. In addition to their role on the FIBRA Macquarie Technical Committee, Mr. Aziz forms part of the Audit Committee and the Corporate Governance Committee [Chair].

Mr. Jaime De la Garza



Mr. De la Garza is the former President and Chief Executive Officer of Corporate Properties of the Americas (CPA). Prior to his role as President and CEO, Mr. De la Garza served CPA as its Chief Financial Officer. During his tenure, from 2003 to 2015, CPA grew from two million square feet of GLA to 33 million square feet of GLA, becoming one of the largest owners of industrial real estate in Mexico. During this period, CPA raised more than US\$1.5bn in financing and managed US\$1.0bn of equity commitments. During the last five years, Mr De la Garza has advised multiple clients on real estate and private equity investments and served on multiple boards both in Mexico and the USA.

Prior to CPA, Mr. De la Garza's broad experience includes: Finance Director for Latin America with International Water Ltd., Investment officer for the International Finance Corporation (IFC) and Operations Manager with Schlumberger. He has also served as Independent Consultant to institutions such as the North American Development Bank, Hewlett Packard and Alterra Partners, and currently serves on several company boards. Mr. De la Garza holds a B.Sc. in Mechanical and Electrical Engineering with Honors from Tecnológico de Monterrey (ITESM) and an MBA from INSEAD.

Mr. De la Garza has been a member of the FIBRA Macquarie Technical Committee since 2016. In addition to their role on the FIBRA Macquarie Technical Committee, Mr. De la Garza forms part of the Audit Committee [Chair] and the Indebtedness Committee.

Independent Members of the Technical Committee

Mr. Michael Brennan



Mr. Brennan is a Co-Founder, Chairman, and Managing Principal of Brennan Investment Group, a private investment firm with nearly US\$3.0 billion of industrial real estate assets. Mr. Brennan has orchestrated more than US\$14.0 billion in industrial real estate transactions in the course of his 34-year career. Prior to forming Brennan Investment Group, Mr. Brennan co-founded First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) in 1994, and served as President, Chief Executive Officer and a member of the Board of Directors until late 2008. Before co-founding First Industrial, Mr. Brennan was a President and Partner in The Shidler Group, a nationally prominent real estate firm specializing in value-add real estate transactions. He is a former member of the Board of Directors for Pacific Office Properties (AMEX: PCE), an office REIT that owns institutional quality properties in Honolulu, California, and Arizona. He began his industrial real estate career in 1984, as an Investment Specialist with CB Commercial.

Mr. Brennan earned his Bachelor's degree in Finance from the University of Notre Dame in 1979. Mr. Brennan currently serves as Executive Director of the University of Wisconsin's James A. Graaskamp Center for Real Estate, a program that is consistently ranked among the best real estate programs in the world.

Mr. Brennan has been a member of the FIBRA Macquarie Technical Committee since 2017. In addition to their role on the FIBRA Macquarie Technical Committee, Mr. Brennan forms part of the Corporate Governance Committee.

Annual Holders' Meeting

Agenda

- I. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Trust's annual audited financial statements for the 2020 fiscal year, in accordance with Section 4.3(a)(i) of the Trust Agreement.
- II. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the Trust's Annual Report for the 2020 fiscal year, in accordance with Section 4.3(a)(ii) of the Trust Agreement.
- III. Proposal, discussion and, if applicable, approval of the extension of the Repurchase Program for an additional year, as well as the maximum amount of funds that may be allocated during the term of such Repurchase Program, in accordance with Section 4.3(g) of the Trust Agreement.
- IV. Proposal, discussion and, if applicable, approval for (i) the establishment of a multi-securities program for the issuance of real estate trust certificates ("CBFIs") and long or short-term trust certificates ("Cebures") to be issued by the Trustee, as recurrent issuer under the Trust Agreement (the "Program"), in the terms introduced to the Meeting by the Manager; (ii) carrying out the preventive registration in the National Securities Registry of the National Banking and Securities Commission of the CBFIs and Cebures that may be issued under the Program; (iii) authorizing the Manager to instruct the Trustee the issuance of CBFIs and Cebures preventively registered, from time to time, as well as to determine the form and terms under which the issuances of CBFIs and Cebures preventively registered will be carried out, including if they will be carried out through private or public offerings in Mexico or abroad, and including, further, the characteristics, use of proceeds, terms, rate, price, subscription value, registration, settlement and other terms and conditions under which such CBFIs and Cebures will be placed, as applicable; and (iv) authorizing the Manager and the Trustee, as applicable, to carry out any and all necessary or convenient acts to carry out the issuance of CBFIs or Cebures, as applicable, including any filing which may result necessary before the National Banking and Securities Commission. Actions and resolutions on this regard.

Annual Holders' Meeting

Agenda

- v. Proposal, discussion and, if applicable, approval for the incurrence of Indebtedness by the Trust and/or any Investment Trust in a total amount that represents twenty percent (20%) or more of the value of the Trust Estate based on the relevant closing numbers of the immediately preceding quarter, including for purposes of refinancing existing Indebtedness, on such terms and at such time as the Manager may determine, which may include the proceeds of issuances under the Program under the terms introduced to the Meeting by the Manager, pursuant to the provisions of Clause 4.3 (b) of the Trust Agreement. Actions and resolutions on this regard.
- vi. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Juan Antonio Salazar Rigal as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- vii. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Dr. Alvaro de Garay Arellano as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- viii. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Luis Alberto Aziz Checa as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- ix. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Jaime de la Garza as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- x. Proposal, discussion and, if applicable, consent for the renewal of the appointment of Mr. Michael Brennan as an Independent Member of the Technical Committee until the next annual Ordinary Holders' Meeting.
- xi. Designation of delegates that, as needed, formalize and give effect to the resolutions adopted at the Meeting with respect to the aforementioned points.