

FIBRA MACQUARIE MÉXICO FIRMA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 183,000 PIES CUADRADOS DE SU PROYECTO DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN APODACA

- En el 2022 se completaron o están por completarse 1.8 millones de pies cuadrados de proyectos de crecimiento del portafolio industrial
 - Comienza la construcción del segundo edificio del desarrollo en Apodaca

CIUDAD DE MÉXICO, 19 de octubre de 2022 - FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció la celebración de un contrato de arrendamiento de 183,000 pies cuadrados de la primera fase de su desarrollo industrial recién terminado en Apodaca, Nuevo León, dentro de la zona metropolitana de Monterrey. El edificio denominado MTY042 estará ocupado en su totalidad por un fabricante de componentes para vehículos eléctricos con sede en Estados Unidos. El contrato de arrendamiento es triple neto, tiene un plazo de vigencia de 10 años, está denominado en dólares estadounidenses y tiene una tasa de rentabilidad a nivel Ingreso Neto Operativo (NOI) de 10.4%. El edificio ha sido construido de acuerdo con las especificaciones de *Diseño y Construcción de Edificios LEED® v 4.1* desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (U.S. Green Building Council, USGBC® por sus siglas en inglés): *Desarrollo del Diseño y Construcción de la Estructura (Core and Shell Development)* y se espera que obtenga cuando menos la certificación nivel oro. El proyecto tiene un monto total de inversión de US\$ 12.7 millones y anticipamos que empezará a contribuir al NOI de FIBRA Macquarie en el 2T23. La terminación de este proyecto es muestra del compromiso de FIBRAMQ de desarrollar parques industriales bajos los mejores estándares en los principales mercados de México que contribuyan con retornos atractivos.

“La entrega y el arrendamiento de MTY042 ofrece un retorno atractivo a los inversionistas de FIBRA Macquarie y representa la exitosa ejecución de nuestra estrategia de desarrollo industrial”, dijo Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Nos complace anunciar el cierre de un contrato de arrendamiento más, además de estar profundamente orgullosos de realizarlo con un fabricante de la industria de vehículos eléctricos, lo que nos permite continuar diversificando nuestra base de inquilinos. En la región de Monterrey se mantienen fundamentales sólidos con una inercia positiva que continúa promoviendo la demanda actual de espacio, y estamos seguros de que las siguientes fases de este parque industrial en desarrollo serán bien recibidas por los prospectos interesados en establecer o expandir operaciones en la zona. Con una adición al crecimiento de la inversión de capital de 1.8 millones de pies cuadrados de ABA en los principales mercados industriales ya completados o en proceso, permanecemos comprometidos con nuestra estrategia de creación de valor y entrega de retornos atractivos para nuestros tenedores de certificados.”

Actualización del programa de inversión en crecimiento

Al momento de esta publicación, el programa de capital de crecimiento de FIBRA Macquarie consta de 1.8 millones de pies cuadrados de ABA, entre los cuales se incluye los proyectos completados durante el año y los que siguen en construcción. Esto comprende 1.4 millones de pies cuadrados de ABA de proyectos en desarrollo, 293,000 pies cuadrados de ABA de adquisiciones oportunistas y 115,000 pies cuadrados de ABA de expansiones *Build-to-Suit* (BTS).

Apodaca, Nuevo León

Tras el desempeño exitoso de la entrega y la renta del primer edificio industrial de 183,000 pies cuadrados, FIBRAMQ ha iniciado la construcción de un segundo edificio de clase A de aproximadamente 210,000 pies cuadrados de ABA, cuya terminación está prevista para el 2T23.

Además de estos dos edificios, este proyecto tiene un ABA potencial de hasta 407,000 pies cuadrados adicionales.

Cuautitlán, Área Metropolitana de la Ciudad de México

En el submercado industrial de Cuautitlán, FIBRAMQ tiene actualmente bajo construcción 734,000 pies cuadrados de ABA nueva en dos edificios, que se espera completar antes de finalizar el año.

Esta construcción forma parte de la adquisición previamente anunciada en julio de 2022 de una propiedad 100% ocupada en el submercado de Cuautitlán de 293,000 pies cuadrados de ABA.

Ciudad Juárez, Chihuahua

FIBRAMQ tiene en proceso el desarrollo de un edificio de 230,000 pies cuadrados de ABA en el mercado sureste de Ciudad Juárez con una fecha esperada de terminación para el 2T23. El plan de desarrollo de largo plazo de FIBRAMQ en Ciudad Juárez considera la construcción en fases a un plazo de varios años de un parque industrial Clase A que consta de 10 propiedades con un ABA potencial total de aproximadamente 2.5 millones de pies cuadrados.

Hermosillo, Sonora

FIBRAMQ completó en el tercer trimestre de 2022, la expansión de un proyecto BTS de 46,000 pies cuadrados de ABA. Esta ampliación requirió una inversión de US\$2.0 millones a un retorno inicial de 11.8%. El arrendamiento de esta expansión está denominado en dólares estadounidenses a una empresa del sector logístico.

Querétaro, Estado de Querétaro

Por último, FIBRAMQ firmó recientemente un proyecto de BTS para un cliente de manufactura, con sede en Alemania, la ampliación de sus instalaciones en Querétaro. El proyecto comprende la expansión de una instalación existente en 69,000 pies cuadrados, con una inversión total por parte de FIBRAMQ

de US\$4.3 millones. Se espera que el proyecto tenga un rendimiento de NOI del 10.5% y que comience a contribuir al NOI a partir del 1T23.

En el recién terminado edificio en Apodaca, Nuevo León, así como en su cartera de desarrollo activa, FIBRAMQ estima invertir aproximadamente US\$118.0 millones en proyectos terminados en 2022 y proyectos actualmente en construcción (Área Metropolitana CDMX US\$43.0 millones, Apodaca US\$35.0 millones, Ciudad Juárez US\$32.0 millones, Hermosillo/Querétaro US\$8.0 millones).

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. Al 30 de junio de 2022 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 236 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones y proyecciones a futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión

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 SEA MODIFICADA.

ESTE COMUNICADO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN NINGÚN ESTADO MIEMBRO DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO.

USGBC® y su logo relacionado son marcas registradas y sus derechos son propiedad del U.S. Green Building Council® y son usadas con permiso.

LEED® y su logo relacionado son marcas registradas y sus derechos son propiedad del U.S. Green Building Council® y son usadas con permiso.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7763
Nikki Sacks
Tel.: +1 203 682 8263
email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:

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

FIBRA MACQUARIE MÉXICO LEASES FIRST PHASE OF ITS APODACA INDUSTRIAL DEVELOPMENT PROJECT

- FY22 completed and in progress growth capex projects in the industrial portfolio now totaling 1.8 million sqft
 - Commences construction on second building in Apodaca development

MEXICO CITY, October 19th, 2022 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) announced the execution of a 183 thousand square foot lease for the first phase of its recently completed industrial development in Apodaca, Nuevo Leon in the Monterrey region of Mexico. The building will be 100%-occupied by a United States-based manufacturer of electric vehicle components. The triple-net 10-year lease is U.S. dollar denominated and represents an NOI yield of 10.4%. The building has been built in accordance with the U.S. Green Building Council's® *LEED® v4.1 Building Design and Construction: Core and Shell Development* specifications and is expected to achieve a minimum Gold level certification. The project has a total investment cost of US\$12.7 million and is expected to begin contributing to FIBRA Macquarie's NOI in 2Q23. The completion of this project demonstrates FIBRAMQ's commitment to delivering best-in-class developments in core markets with attractive returns.

"The delivery and lease-up of this building at an attractive yield represents the successful execution of our industrial development strategy," said Simon Hanna, FIBRA Macquarie's chief executive officer. "We are excited to complete an additional lease with a manufacturer in the EV industry as we continue to diversify our tenant base. Solid fundamentals persist in the Monterrey region as strong tailwinds support ongoing demand, and we are confident that subsequent phases of this project will be well received by prospective customers. With incremental growth capex of 1.8 million square feet of GLA in core industrial markets either completed or in progress, we remain encouraged by our strategy to create value and deliver accretive returns for our certificate holders."

Update on Growth Capex Program

As at the date of this release, FIBRA Macquarie's growth capex program comprises 1.8 million sqft of GLA, which includes projects completed in FY22 along with projects under construction. This takes into account development projects of 1.4 million sqft of GLA, opportunistic acquisitions of 293 thousand sqft of GLA and build-to-suit (BTS) expansions of 115 thousand sqft of GLA.

Apodaca, Nuevo León

Following the successful delivery and lease-up of the first 183 thousand sqft industrial property building, FIBRAMQ has commenced construction on an additional Class A property comprising approximately 210 thousand sqft of GLA, with an expected completion during 2Q23.

in addition to these two buildings, this project has the potential for up to 407 thousand sqft of additional GLA.

Cuautitlán, Mexico City Metropolitan Area

In the strategic industrial submarket of Cuautitlán, FIBRAMQ is currently constructing 734 thousand sqft of new GLA across two buildings with substantial completion expected at the end of this year.

This follows the previously disclosed acquisition in July 2022 of a 100%-occupied property in the Cuautitlán submarket comprising 293 thousand sqft of GLA.

Ciudad Juárez, Chihuahua

FIBRAMQ has an ongoing development of a 230 thousand sqft GLA building in the southeast market of Ciudad Juárez with an expected completion date in 2Q23. FIBRAMQ's long term development plan in Ciudad Juárez considers a phased, multi-year construction of a 10-property Class A industrial park with a total potential GLA of approximately 2.5 million sqft.

Hermosillo, Sonora

FIBRAMQ completed a BTS expansion comprising 46 thousand square foot of GLA in the third quarter of 2022. This expansion comprised a US\$2.0 million investment for a going-in yield of 11.8%. The expansion lease is denominated in US dollars.

Querétaro, State of Querétaro

Finally, FIBRAMQ recently signed a BTS expansion project for a German-based manufacturing customer in Querétaro. The project comprises the expansion of an existing facility by 69 thousand square feet with a total investment by FIBRAMQ of US\$4.3 million. The project is expected to deliver a NOI yield of 10.5%, with NOI contribution commencing in 1Q23.

Through the recently completed Monterrey building, as well its active development pipeline, FIBRAMQ estimates to deploy approximately US\$118.0 million across projects completed in 2022 and currently under construction (MCMA US\$43.0 million, Apodaca US\$35.0 million, Ciudad Juarez US\$32.0 million, Hermosillo/Queretaro US\$8.0 million).

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 June 30, 2022. 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 release may contain forward-looking statements. Forward-looking statements involve inherent risks and uncertainties. We caution you that a number of important factors could cause actual results to differ significantly from these forward-looking statements and we undertake no obligation to update any forward-looking statements.

Other than Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), any Macquarie Group entity noted in this document is not an authorized deposit-taking institution for the purposes of the Banking Act 1959 (Commonwealth of Australia). The obligations of these other Macquarie Group entities do not represent deposits or other liabilities of Macquarie Bank. Macquarie Bank does not guarantee or otherwise provide assurance in respect of the obligations of these other Macquarie Group entities. In addition, if this document relates to an investment, (a) the investor is subject to investment risk including possible delays in repayment and loss of income and principal invested and (b) none of Macquarie Bank or any other Macquarie Group entity guarantees any particular rate of return on or the performance of the investment, nor do they guarantee repayment of capital in respect of the investment.

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.

USGBC® and the related logo are trademarks owned by the U.S. Green Building Council® and are used with permission

LEED®, and its related logo, is a trademark owned by the U.S. Green Building Council® and is used with permission.

Contacts

Investor relations contact:

Tel: +52 (55) 9178 7763

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

For press queries, please contact:

FleishmanHillard México

Contact: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com