

BMV/Comunicado de Prensa

FIBRA MACQUARIE ANUNCIA EL ARRENDAMIENTO DE SU NUEVO EDIFICIO DE 210,000 PIES CUADRADOS RECIENTEMENTE ENTREGADO EN APODACA, NUEVO LEÓN, CON UN RETORNO ESPERADO DE 11.9%

- ▶ Rendimiento del Ingreso Neto Operativo (NOI) del desarrollo de 11.9% en dólares en un arrendamiento a 10 años.
- ▶ Propiedades adicionales en construcción en este parque industrial Clase A en Apodaca, Nuevo León.

CIUDAD DE MÉXICO, Octubre 22, 2023 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció la celebración de un contrato de arrendamiento para su edificio de 210 mil pies cuadrados recientemente entregado en Apodaca, Nuevo León, en el área metropolitana de Monterrey. El contrato de arrendamiento a 10 años, denominado en dólares estadounidenses, se celebró con un fabricante mundial de autopartes, que es un valioso cliente existente. Esta propiedad, arrendada al 100%, ofrece un rendimiento del Ingreso Neto Operativo (NOI) de 11.9% para FIBRA Macquarie.

Se espera que la propiedad contribuya un Ingreso Neto Operativo (NOI) de aproximadamente US\$2.7 millones anualmente, a partir de mediados de 2024. La inversión total, incluyendo el terreno contribuido, los costos de construcción y las mejoras para el inquilino, es de aproximadamente US\$22.2 millones.

El contrato de renta está alineado con los estándares de arrendamiento verde de FIBRA Macquarie y la construcción del edificio se adhiere a los lineamientos de Core and Shell Development de LEED® v4.0 por el U.S. Green Building Council, y FIBRA Macquarie espera obtener una certificación de nivel Oro o Platino.

La propiedad está ubicada en un parque industrial Clase A que está siendo desarrollado por FIBRAMQ y tiene un ABA potencial total de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ya ha arrendado 390 mil pies cuadrados, y tiene un edificio adicional de 200 mil pies cuadrados en construcción.

"La entrega exitosa y el pronto arrendamiento de este desarrollo demuestran nuestra capacidad para satisfacer la demanda de bienes raíces industriales de alta calidad en los mercados del norte de México. Así mismo, con

nuestra dedicación para fomentar relaciones sólidas con los clientes, nos complace haber ampliado nuestro portafolio con un cliente de primer nivel existente", expresó Simon Hanna, Director General de FIBRA Macquarie. "Nuestra plataforma de desarrollo industrial representa una inversión de capital para crecimiento atractiva para FIBRA Macquarie, ya que seguimos logrando atractivos retornos en nuestras inversiones que contribuirán a las ganancias por certificado y al crecimiento del VNA en los próximos trimestres. Al día de hoy, tenemos aproximadamente 2.0 millones de pies cuadrados de ABA de crecimiento en progreso, de los cuales 720 mil pies cuadrados han sido arrendados con retornos de casi 12%, lo cual refleja nuestra capacidad para ofrecer productos líderes en el mercado con atractivos rendimientos para nuestros inversionistas".

Este desarrollo continúa el exitoso programa de inversión de capital de crecimiento de FIBRA Macquarie, y su sólido historial de desarrollo y arrendamiento de activos industriales de primera calidad, con la actividad reciente que se resume a continuación.

Ubicación	GLA (pies cuadrados)	Métrica	Costo total (US\$m)	Resto por desplegar (US\$m)	NOI Anual (US\$m)	NOI Anual (Ps./CBFI)	NOI inicial periodo de contribución	Rendimiento por desarrollo	Estándares de desarrollo verde	Certificación LEED
Estabilizados										
Apodaca, Nuevo León	183,000	Actual	12.7	-	1.4	0.0322	2H22	10.4%	10Y, USD	Platinum
En estabilización										
Cuautitlán, ZMCM	510,000	Actual	37.2	6.8	4.4	0.1040	2H23	11.8%	10Y, USD	Gold/Platinum
Apodaca, Nuevo León	210,000	Estimado	22.2	10.3	2.7	0.0634	mid-FY24	11.9%	10Y, USD	Gold/Platinum
Total - En estabilización	720,000	Estimado	59.4	17.1	7.1	0.1674		11.9%		
En desarrollo										
5 propiedades diversificadas en los principales mercados industriales:										
Tijuana, Apodaca, Ciudad Juárez, ZMCM, Reynosa	1,240,000	Objetivo	98.4	48.8	9.2 - 11.3	0.22 - 0.27	FY24/FY25	9% - 11%		Gold/Platinum

Para efectos de esta presentación, se asume un tipo de US\$ - Ps. de 18.0, un número de certificados de FIBRA Macquarie de 761.3 millones y una participación pronosticada de 80% en los activos de la coinversión ZMCM.

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 2023 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 238 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.

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:

Fleishman Hillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com