

BMV/Evento Relevante

FIBRA MACQUARIE MÉXICO INCREMENTA OFERTA POR FIBRA TERRAFINA Y MODIFICA LA ESTRUCTURA DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN

Continúa avanzando con los elementos necesarios para la transacción con Terrafina

CIUDAD DE MÉXICO, 17 de junio de 2024 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció que ha incrementado su oferta pública de adquisición no vinculante por el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como "Terrafina" (BMV: TERRA13), a una razón de un factor de intercambio de 1.125x por cada certificado de Terrafina, superior al factor de intercambio anterior de 1.05x. Estos factores de intercambio se han calculado con base en el Valor del Activo Neto "*Net Asset Value (NAV)*" por certificado reportado públicamente de FIBRA Macquarie y Terrafina. Adicionalmente, FIBRA Macquarie anunció una reducción en su estructura actual de comisiones por administración pagaderas a su Administrador, sujeta a la conclusión de la operación de adquisición de FIBRA Terrafina, o de cualquier otra fusión y/o adquisición de una FIBRA o compañía listada, por FIBRA Macquarie.

De conformidad con la nueva estructura de comisiones, la comisión por administración pagadera al Administrador se reducirá en 25 puntos básicos anuales para aquellos niveles de capitalización bursátil superiores a \$2 mil millones de dólares. Para los primeros \$2 mil millones de dólares de capitalización bursátil, la comisión por administración seguirá siendo de 100 puntos básicos anuales, y en los niveles superiores a \$2 mil millones de dólares, la comisión por administración será de 75 puntos básicos anuales. FIBRA Macquarie prioriza un mejor gobierno corporativo, con una estructura de comisiones calculada con base en la capitalización de mercado, única en su tipo en México, que acompañada por este nuevo arreglo de comisiones mejora y alinea los intereses de su Administrador con aquellos de sus tenedores de certificados.

FIBRA Macquarie sigue creyendo que una combinación con Terrafina ofrece una propuesta de valor única, diferenciada y convincente tanto para FIBRA Macquarie como para los tenedores de certificados de Terrafina, y está implementando estos cambios para mejorar aún más su propuesta y capturar eficiencias operativas a través de la reducción de comisiones.

"Seguimos confiando en que una combinación de FIBRA Macquarie y Terrafina crearía un valor significativo a largo plazo para todas las partes interesadas, ya que somos capaces de capitalizar mejor las oportunidades favorables del mercado, soportado por las tendencias de reubicación de la producción a territorio mexicano (*nearshoring*)", dijo Simon Hanna, director ejecutivo de FIBRA Macquarie. "Dada nuestra convicción en los méritos de nuestra propuesta, y las eficiencias que creemos que se obtendrán,

hemos aumentado nuestro factor de intercambio y modificado nuestra estructura de comisiones por administración en beneficio tanto de los titulares de certificados de FIBRA Macquarie como los de Terrafina. También estamos satisfechos con el constante progreso para alcanzar los hitos necesarios para la transacción y en el diálogo continuo con nuestros inversionistas para lograr las aprobaciones necesarias para llevar a cabo la misma.”

Beneficios de la propuesta de FIBRA Macquarie:

- Una oferta más redituable para los tenedores de certificados desde una perspectiva de ganancias por flujo de efectivo
- Atractivo y único potencial de revaluación para los inversionistas derivado de una importante oportunidad de creación de valor
- Un vehículo institucionalizado sin grupo de control que opera en beneficio de todos los inversionistas
- Amplio capital flotante en circulación cotizado en bolsa por ambas entidades, lo que mejora significativamente el perfil de liquidez comercial de la entidad combinada.
- Importantes oportunidades de creación de valor implícito mediante el uso y aprovechamiento de las capacidades operativas y de desarrollo internas de la plataforma de FIBRA Macquarie.
- Gran potencial de sinergias para crear valor y ventajas para los inversionistas.

FIBRA Macquarie cree que la operación propuesta es atractiva tanto para los tenedores de certificados de FIBRA Macquarie como para los de Terrafina, y que tiene el potencial de crear un valor significativo a lo largo del tiempo. Por ello, sigue dedicando todo el tiempo y los recursos necesarios para avanzar en la consecución de los sucesos pertinentes para llevar a cabo la transacción, como la convocatoria de una asamblea de tenedores de certificados y la obtención de las aprobaciones reglamentarias requeridas en el corto plazo.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ), es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, que busca oportunidades inmobiliarias industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas que produzcan ingresos. El portafolio de FIBRA Macquarie consiste en 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales, ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados mexicanos al 31 de marzo de 2024. Nueve de las propiedades comerciales se mantienen a través de una coinversión (*joint venture*) 50/50. Para mayor información sobre FIBRA Macquarie, favor de consultar www.fibramacquarie.com.

Nota preventiva sobre declaraciones prospectivas y proyecciones a futuro

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

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

Aviso Importante

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

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

Este aviso no constituye una oferta de venta o el ofrecimiento para vender o comprar valores en ninguna jurisdicción en donde dicha oferta u ofrecimiento o venta pudiere resultar ilegal previo al registro o calificación al amparo de las leyes de valores de dicha jurisdicción. Los CBFIs FIBRAMQ no serán registrados al amparo de la Ley de Valores o de las leyes de valores de cualquier estado y

no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos salvo mediante su registro o una excepción al mismo prevista en la Ley de Valores o en cualquier otra ley de valores aplicable.

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

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

Contactos

Relaciones con inversionistas:

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

Para consultas de prensa, pónganse en contacto con:

FleishmanHillard México
Contacto: Zaira Correa
Tel: +52 55 3017 0260
correo:
zaira.correa@fleishman.com