



FIBRA  
Macquarie  
México

# FIBRA Macquarie México

Presentación para inversionistas de FIBRA  
Macquarie y Terrafina

17 de junio de 2024



# Información Importante

FIBRA  
Macquarie  
México



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

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

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

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

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

indebidamente en dichas proyecciones.

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

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

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

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

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

Todos los aspectos de esta Presentación, incluida su existencia, son sólo para fines de discusión.

A menos que se indique lo contrario, toda la información aquí presentada es al 31 de marzo de 2024.

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

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

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

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

Los CBFIs FIBRAMQ no pretenden ser ofrecidos, vendidos o de otra manera puestos a disposición de, 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 (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.

<b>1</b>	Resumen de la oferta no vinculante de FIBRA Macquarie	5
<b>2</b>	Fundamentales de la operación	10
<b>3</b>	Entorno Competitivo	14
<b>4</b>	Plataforma combinada idealmente posicionada para crecer	18
	Apéndice	26
<b>A</b>	Descripción de Terrafina	27
<b>B</b>	Descripción de FIBRA Macquarie	29



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

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

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



FIBRA  
Macquarie  
México

# 01

Resumen de la oferta no  
vinculante de FIBRA  
Macquarie



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



## Contexto de la Operación

- Fideicomiso Irrevocable F/1622 (“FIBRA Macquarie” o “FIBRAMQ”) propone adquirir el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) del Fideicomiso Irrevocable F/00939 (“Terrafina” o “Terra”) mediante una Oferta Pública de Adquisición y Suscripción Recíproca (la “Operación”)
  - La Oferta No Vinculante de FIBRAMQ consta de un factor de intercambio de 1.125x CBFIs de FIBRA Macquarie por cada CBFIs de Terrafina, calculado con base en el Valor Neto de los Activos (“NAV” por sus siglas en inglés) reportado por FIBRAMQ y Terrafina. Dicho factor podrá ser modificado por el Administrador previo al cierre de la Oferta
- La Operación representaría una fusión entre pares dando como resultado la creación de una plataforma líder en el sector inmobiliario industrial en México
- La oferta representa una propuesta competitiva y atractiva en comparación con otras ofertas que se han hecho públicas en el mercado



## Progreso a la Fecha

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



## Siguientes Pasos

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

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

FIBRA  
Macquarie  
México



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

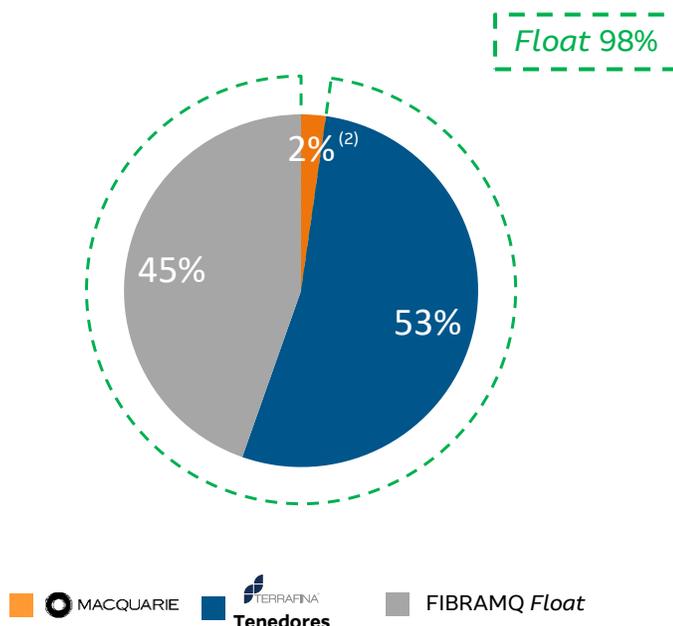
# La oferta de intercambio de CBFIs representa una fusión de pares

## Factor de Intercambio Propuesto<sup>(1)</sup>

# 1.125x

Considera que los CBFIs para los tenedores actuales de Terrafina se emitirán a un factor de intercambio considerando el NAV reportado por FIBRAMQ y Terrafina

## Estructura Accionaria Pro Forma



## Cumple con Todos los Objetivos de los Tenedores de FIBRA Macquarie

Institucionalización	✓
Float relevante	✓
Sin grupo de control	✓
Sólido gobierno corporativo	✓
Capacidades internas de desarrollo y operación	✓
Estructura de comisiones alineada con los inversionistas	✓
Operación rentable para los tenedores incluyendo las sinergias esperadas	✓
Perfil de liquidez mejorado	✓
Potencial de revaluación	✓

Se espera que las sinergias relevantes después de la combinación creen un mayor potencial alcista para todos los tenedores

1. Dicho factor podrá ser modificado por el Administrador previo al cierre de la Oferta.  
2. Considera que Macquarie actualmente tiene una participación de 4.8% en FIBRA Macquarie, al 1T'24.

# La oferta de FIBRAMQ es competitiva frente a otras ofertas públicas de intercambio de acciones

FIBRA  
Macquarie  
México



**Nuestra oferta prevé intercambio de acciones que representa una verdadera fusión de iguales**

	Ambas Compañías al 100% de NAV <sup>(1)</sup>
	Oferta de Fibra Macquarie
NAV por CBFI de Terrafina (Ps.)	\$43.91
NAV por CBFI de FIBRAMQ (Ps.)	42.51
<i>Factor de Intercambio Propuesto</i>	1.125x
<b><u>CBFIs en Circulación Pro Forma (m)</u></b>	
CBFIs en Circulación de Terrafina	786.3 <sup>(2)</sup>
Factor de Intercambio Implícito	1.125x
<b>CBFIs Emitidos</b>	<b>884.5</b>
(+) CBFIs en Circulación del FIBRAMQ	797.3
<b>CBFIs en Circulación Pro Forma</b>	<b>1,681.9</b>
Tenencia Accionaria de Terrafina en la Entidad Combinada	52.6%
Tenencia Accionaria de FIBRAMQ en la Entidad Combinada	47.4%
<b><u>Métricas Financieras Clave 1T'24 (Ps.m)</u></b>	
AFFO Terrafina (Exc. Comisión de Administración)	AFFO reportado de Ps. 1,916.5m más comisión de administración de Ps. 262.9m <b>\$2,179.4</b>
AFFO de FIBRAMQ (Exc. Comisión de Administración)	AFFO reportado de Ps. 1,935.9m más comisión de administración de Ps. 238.1m <b>2,174.0</b>
Comisión de Administración Pro Forma	Considera la comisión de administración pro forma en línea con la estructura de comisiones reducida de FIBRAMQ <b>(477.5)</b>
<b>AFFO Pro Forma</b>	<b>\$3,875.9</b>
<b><u>Análisis de Acumulación / (Dilución) 1T'24 (Ps.)</u></b>	
AFFO por CBFI de Terrafina (reportado) <sup>(2)</sup>	\$2.44
AFFO por CBFI Pro Forma (considerando la estructura de comisión de administración PF)	2.59
<b>Acumulación / (Dilución) Exc. Sinergias</b>	<b>6.4%</b>

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 17 de junio de 2024.

1. Considera el NAV reportado por CBFI tanto para Terrafina como para FIBRAMQ.

2. Considera 772.5 millones de CBFIs reportados por Terrafina al 1T'24 y 13.8 millones de CBFIs en relación con la comisión de desempeño por pagar y el plan de incentivos a largo plazo.



FIBRA  
Macquarie  
México

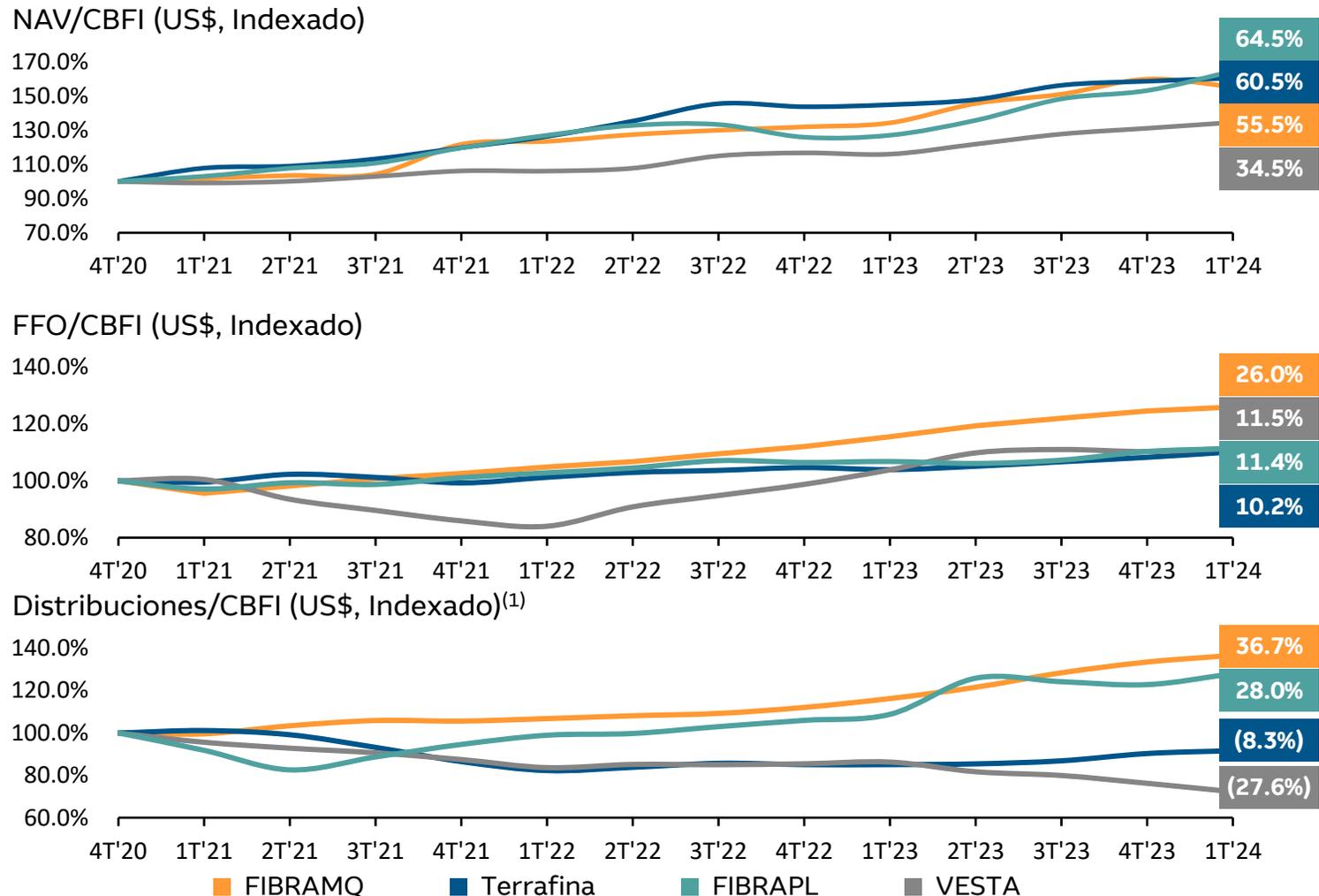
# 02

## Fundamentales de la operación



# FIBRAMQ ha demostrado la creación de valor de largo plazo

Respaldo por un Sólido Rendimiento Histórico



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

Crecimiento orgánico de FIBRAMQ a través de desarrollos con rendimientos del

**9% - 11%**

Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 17 de junio de 2024.  
Nota: Considera cifras de los últimos doce meses de FFO/CBFI y Distribuciones/CBFI.  
1. Solo considera las distribuciones ordinarias.

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

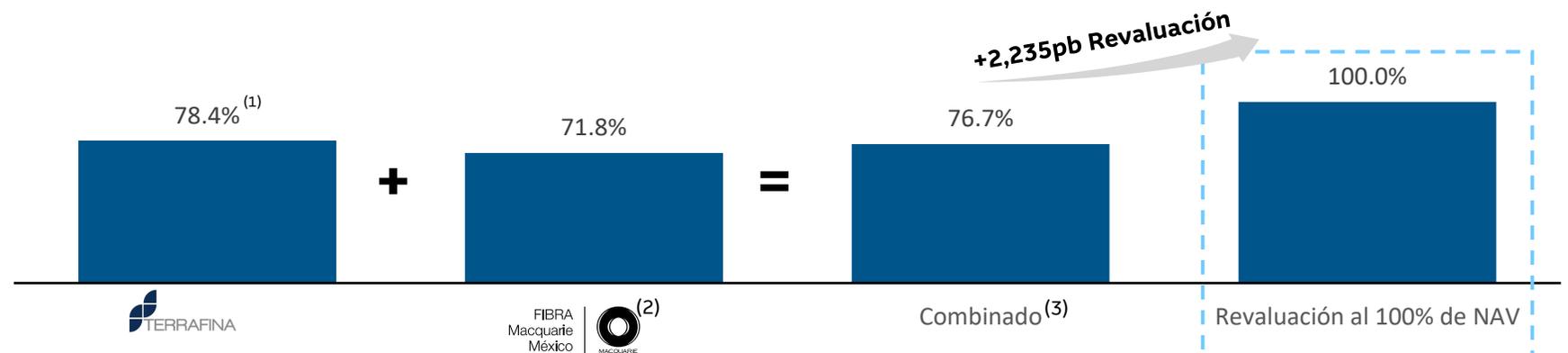
## Potencial de generación de valor de largo plazo

### Factores Ilustrativos de Revaluación

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

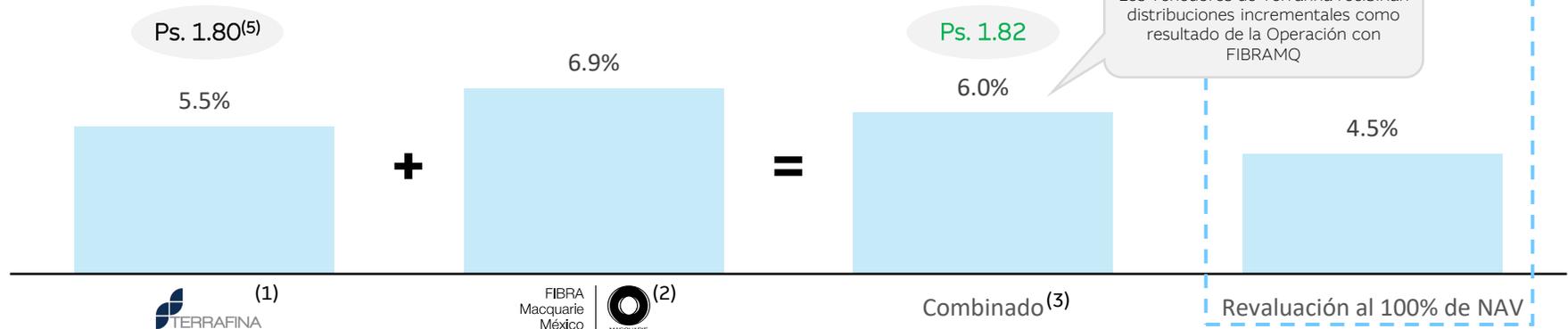
Eliminar las restricciones de acceso a capital, acelerando el crecimiento potencial de la plataforma

### P/NAV



### Rendimiento de Distribuciones (4)

\$ (Distribución por CBFi)



Fuente: Reportes de las compañías y FactSet al 17 de junio de 2024.

Nota: Considera el NAV reportado por FIBRAMQ y TerraFina al 17/24.

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

2. Considera un precio por CBFi de Ps. 30.52 al 17 de junio de 2024.

3. Considera la emisión de certificados considerando un factor de intercambio de 1.125x. Considera un precio por CBFi de 30.52 al 17 de junio de 2024.

4. Última distribución ordinaria anualizada.

5. Incluye 13.1 millones de CBFi emitidos a PGIM en relación con la comisión de rendimiento pagadera y 0.6 millones de CBFi emitidos para el equipo directivo en relación con el plan de incentivos a largo plazo, en línea con las aprobaciones de las reuniones de los tenedores de TerraFina.

# Consecuencias fiscales de la Combinación de Negocios<sup>(1)</sup>

FIBRA Macquarie considera que la Combinación de Negocios no afectará el tratamiento fiscal de los Tenedores FIBRAMQ en los términos de la legislación aplicable. Al respecto, resulta relevante mencionar que, las autoridades fiscales han emitido en el pasado una confirmación de criterio a FIBRA Macquarie, para un caso similar, de la que se desprende que, de una interpretación armónica del régimen fiscal aplicable a los fideicomisos inmobiliarios, la Combinación de Negocios no afectará el cumplimiento de los requisitos previstos en la LISR. Esto quiere decir que FIBRA Macquarie puede recibir distribuciones de resultado fiscal por parte de una FIBRA, sin comprometer su estatus de FIBRA y que dicha distribución no debiera ser sujeta a retención alguna

Asimismo, FIBRA Macquarie ha realizado un análisis fiscal detallado y considera que la Combinación de Negocios no debiera generar impuesto alguno, incluyendo impuesto al valor agregado o impuesto sobre adquisición de inmuebles (o impuesto por el traslado de dominio), puesto que de acuerdo con la legislación aplicable, la adquisición de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no detonaría dichos impuestos.

Merece la pena aclarar que, tal y como se establece en la Sección V del del Folleto de Reestructura Societaria publicado por FIBRAMQ, **con posterioridad** al Período de la Oferta<sup>(1)</sup> y **como acto independiente** a la Combinación de Negocios que se describe en dicho Folleto, una vez consumada, si se obtuviere la aprobación de tenedores que representen, por lo menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los Certificados TERRA, se realizarán los actos necesarios a efecto de que TERRAFINA solicite a la CNBV la cancelación de la inscripción de los Certificados TERRA en el Registro Nacional de Valores ("RNV") y en el listado de cotización de la BMV. Consideramos que dicho acto de cancelación de la inscripción de los Certificados TERRA en el RNV y en el listado de cotización de la BMV tampoco debiera causar impuesto al valor agregado o sobre adquisición de inmuebles, puesto que las leyes que regulan dichos impuestos no establecen este acto como objeto de los mismos.

FIBRAMQ ha publicado la opinión fiscal de sus asesores fiscales confirmando las implicaciones que se derivarían de la propuesta de FIBRAMQ de una transacción a través de una oferta pública de adquisición e intercambio de CBFIs de FIBRA Terrafina. Dicha opinión fiscal está disponible en el sitio web de FIBRA Macquarie.

1. Definido en línea con el Folleto de Reestructura Societaria de FIBRA Macquarie.



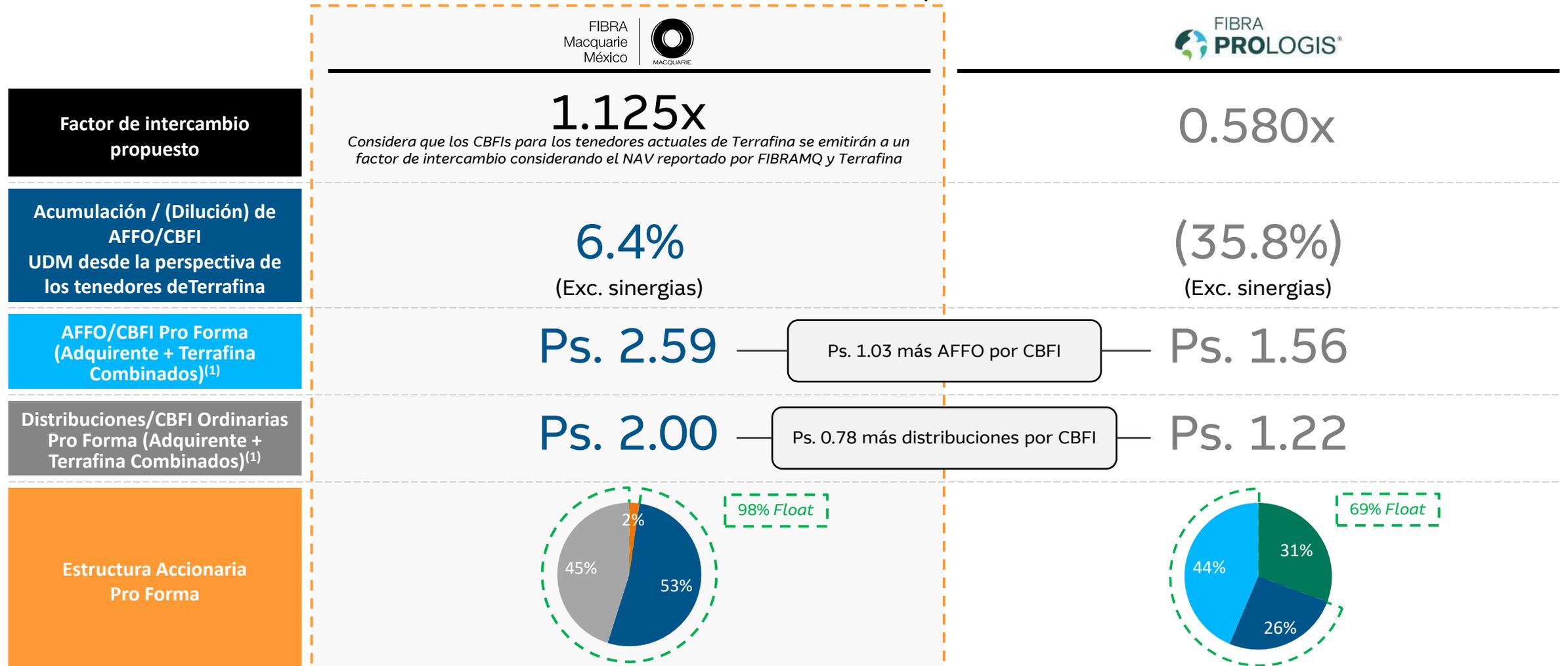
FIBRA  
Macquarie  
México

# 03

## Entorno Competitivo



# "La oferta de FIBRAMQ está bien posicionada para ofrecer una rentabilidad a nivel AFFO/CBFI"



Float de FIBRAMQ



Float de FIBRAPL

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 17 de junio de 2024.

1. Excluye las comisiones de administración reportadas e incluye las comisiones de administración pro forma en línea con las estructuras de comisiones anunciadas por FIBRAMQ y FIBRAPL. Considera AFFO, comisiones de administración y distribuciones ordinarias a partir del 1T'24 UDM.

# Una combinación con FIBRAMQ representa una atractiva oportunidad de revaluación

	Terrafina	FIBRAMQ	FIBRAPL
Precio actual del CBFi (Ps.)	\$37.31	\$30.52	\$62.12
P/NAV actual	85.0%	71.8%	95.6%
Factor de intercambio		1.125x	0.58x
<b>Precio implícito del CBFi de Terrafina (Ps.)</b>		<b>\$34.34</b>	<b>\$36.03</b>
P/NAV combinado implícito al combinarse		<b>A 75.0%</b>	91.3%

## Escenarios de revaluación de la combinación FIBRAMQ + Terrafina

	A						
<b>P/NAV combinado</b>	<b>75.0%</b>	<b>78.7%</b>	<b>85.0%</b>	<b>90.0%</b>	<b>91.3%</b>	<b>100.0%</b>	
Precio implícito de Terrafina	\$34.34	\$36.03	\$38.90	\$41.19	\$41.77	\$45.76	
Prima / (Descuento) vs. oferta de FPL	(4.7%)	0.0%	8.0%	14.3%	15.9%	27.0%	
Incremento en precio por CBFi (Ps.)	\$0.00	\$1.69	\$4.56	\$6.85	\$7.43	\$11.43	

Con mucho más potencial al alza 

Con solo una revaluación del 3.7%, la oferta de FIBRAMQ está en el punto de equilibrio con FIBRAPL

La revaluación de FIBRAMQ + Terrafina a 91.3% de NAV representaría una prima de 15.9% sobre la oferta de FIBRAPL

# Análisis de rentabilidad/(dilución) a nivel AFFO/CBFI

## Nuestra oferta prevé intercambio de acciones que representa una verdadera fusión de iguales

	Ambas Compañías al 100% de NAV <sup>(1)</sup>		Indicaciones de Interés Públicas
	Oferta de Fibra Macquarie		Fibra Prologis
NAV por CBFI de Terrafina (Ps.)		\$43.91	n.a.
NAV por CBFI del oferente (Ps.)		42.51	n.a.
<i>Factor de Intercambio Propuesto</i>		1.125x	0.58x
<b>CBFIs en Circulación Pro Forma (m)</b>			
CBFIs en Circulación de Terrafina		786.3 <sup>(2)</sup>	786.3 <sup>(2)</sup>
Factor de Intercambio Implícito		1.125x	0.58x
<b>CBFIs Emitidos</b>		<b>884.5</b>	<b>456.0</b>
(+) CBFIs en Circulación de oferente		797.3	1,320.0
<b>CBFIs en Circulación Pro Forma</b>		<b>1,681.9</b>	<b>1,776.0</b>
Tenencia Accionaria de Terrafina en la Entidad Combinada		52.6%	25.7%
Tenencia Accionaria del oferente en la Entidad Combinada		47.4%	74.3%
<b>Métricas Financieras Clave 1T'24 (Ps.m)</b>			
AFFO Terrafina (Exc. Comisión de Administración)	AFFO reportado de Ps. 1,916.5m más comisión de administración de Ps. 262.9 m	\$2,179.4	\$2,179.4
AFFO del oferente (Exc. Comisión de Administración)		2,174.0	3,681.3
Comisión de Administración Pro Forma	Considera la comisión de administración pro forma en línea con la estructura de comisiones reducida de FIBRAMQ	(477.5)	Considera la reducción de la comisión de administración anunciada (1,071.7)
<b>AFFO Pro Forma</b>		<b>\$3,875.9</b>	<b>\$4,789.0</b>
<b>Análisis de Acumulación / (Dilución) 1T'24 (Ps.)</b>			
AFFO por CBFI de Terrafina (reportado) <sup>(2)</sup>		\$2.44	\$2.44
AFFO por CBFI Pro Forma (considerando la estructura de comisión de administración PF)		2.59	1.56
<b>Acumulación / (Dilución) Exc. Sinergias</b>		<b>6.4%</b>	<b>(35.8%)</b>

# 04

Plataforma combinada  
idealmente posicionada  
para crecer



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

## Desempeño operativo

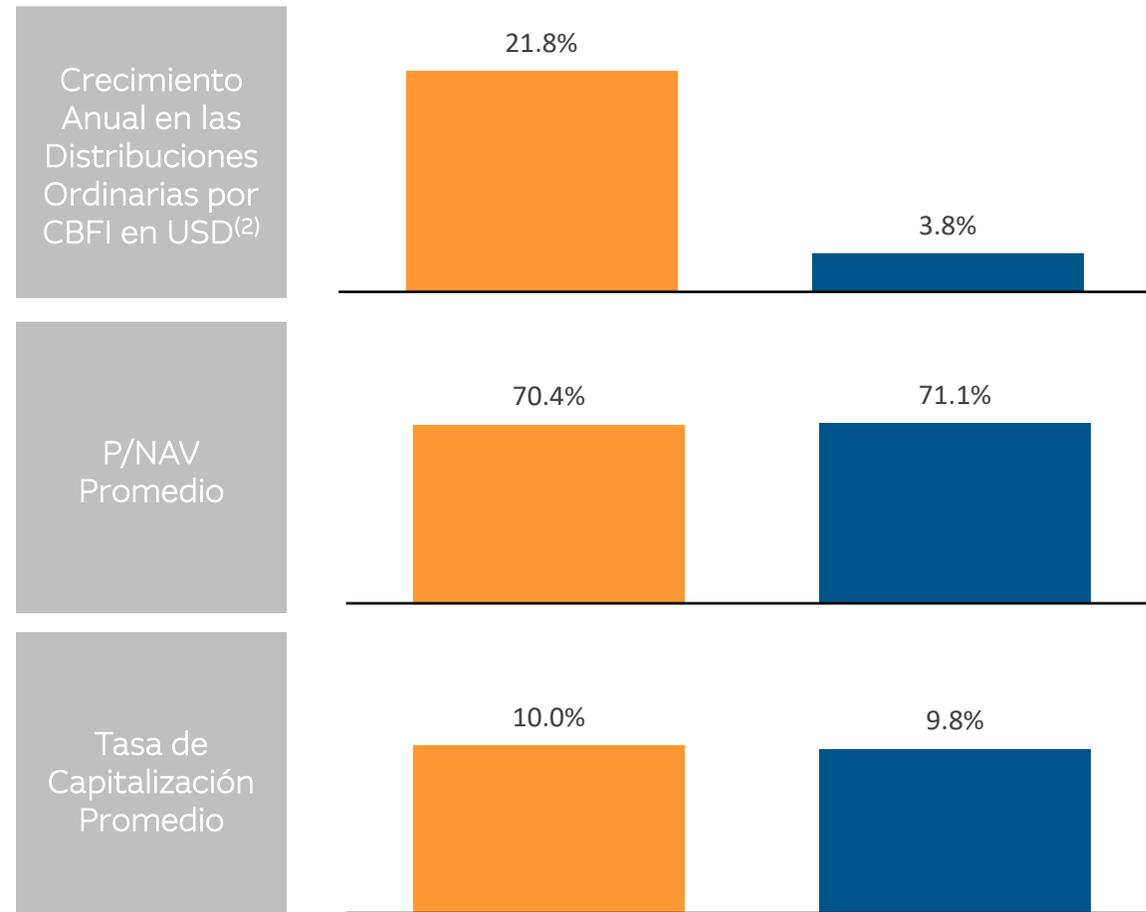
(UDM 1T'24, cifras en US\$m)

● '21 - '23 TACC

● AFFO por CBFi, US\$



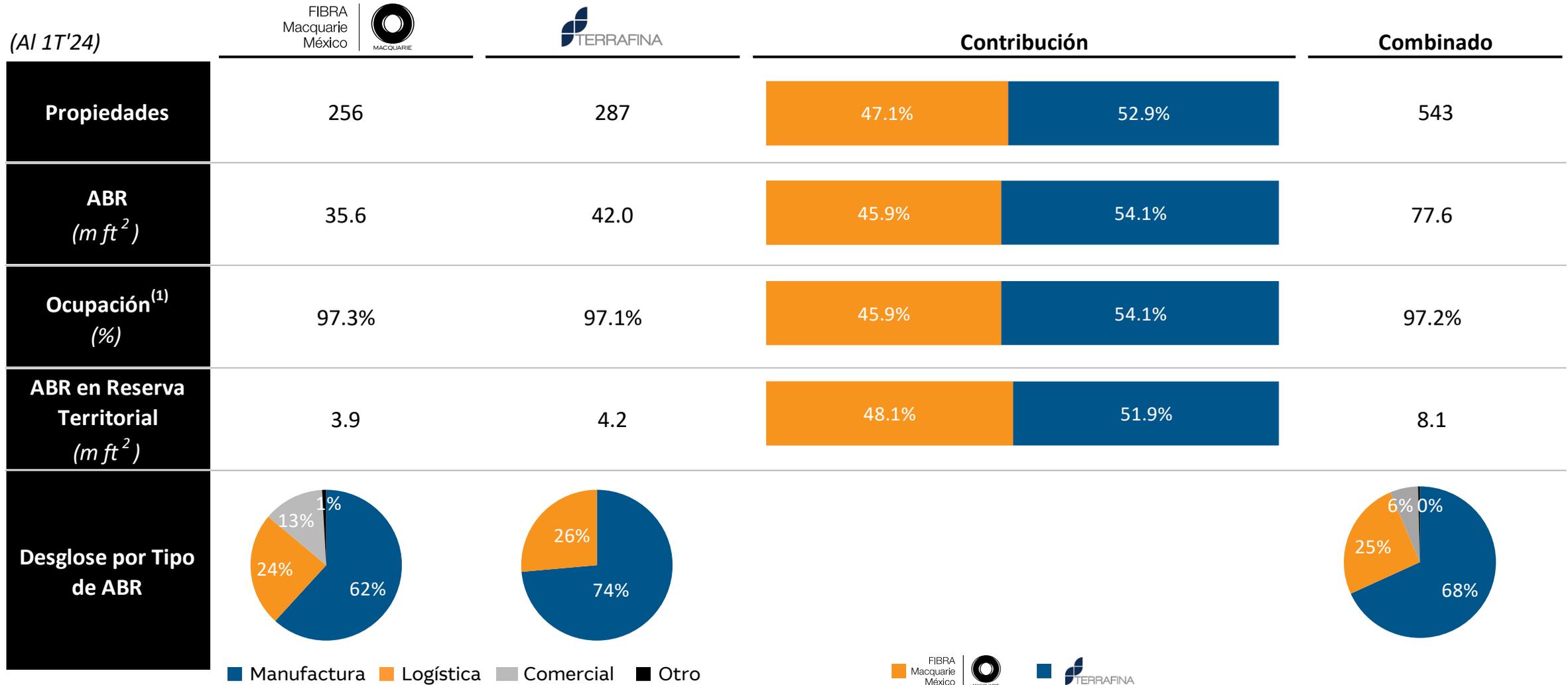
## Desempeño últimos doce meses ("UDM") previo a anuncios



Fuente: Reportes de las compañías al 1T'24 y FactSet al 17 de junio de 2024.  
 1. Incluye 13.1m de CBFIs emitidos a PGIM en relación con la comisión de rendimiento pagadera y 0.6m de CBFIs emitidos para el equipo directivo en relación con el plan de incentivos a largo plazo, en línea con las aprobaciones de las reuniones de los tenedores de TERRA.  
 2. Cifras del periodo 2022 - 2023 año calendario convertidas al tipo de cambio spot en cada fecha de pago. Excluye el pago de distribuciones extraordinarias.  
 3. Considera los precios de cierre de los últimos doce meses que finalizan el 18 de enero del 2024, un día antes del posible anuncio de internalización de Terrafina.

Ene 18, 2023 - Ene 18, 2024<sup>(3)</sup>

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



Fuente: Reportes de la Compañía.

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

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

(US\$m al 1T'24)			Contribución		Combinado
<b>Ingresos 1T'24 UDM</b>	\$251	\$222	53.1%	46.9%	\$473
<b>NOI 1T'24 UDM</b>	\$216	\$207	51.1%	48.9%	\$422
<b>AFFO 1T'24 UDM</b>	\$112	\$111	50.3%	49.7%	\$222
<b>Propiedades de Inversión</b>	\$3,137	\$3,097	50.3%	49.7%	\$6,233
<b>Capitalización de Mercado No Afectada<sup>(1)</sup></b>	\$1,374	\$1,401	49.5%	50.5%	\$2,775
<b>Deuda Neta</b>	\$986	\$1,027	49.0%	51.0%	\$2,012
<b>LTV</b>	32.6%	32.6%			32.6%
<b>Valor Empresa No Afectado<sup>(1)</sup></b>	\$2,501	\$2,551	49.5%	50.5%	\$5,053

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 17 de junio de 2024.

Nota: Cifras del balance general convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.62 por cada US\$, al 31 de marzo de 2024.

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

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

FIBRA  
Macquarie  
México



**F U N O**  
Industrial

FIBRA  
**PROLOGIS**

**vesta**

	<b>Plataforma Combinada</b>	<b>F U N O Industrial</b>	<b>FIBRA PROLOGIS</b>	<b>vesta</b>
<b>Capitalización de Mercado (US\$b)<sup>(1)</sup></b>	<b>\$2.9</b>	n.a.	\$4.4	\$2.6
<b>Float</b>	<b>97.7%<sup>(3)</sup></b>	n.a.	58.7%	93.6%
<b>P/NAV</b>	<b>&lt; 100%</b>	n.a.	95.6%	90.6%
<b>Número de Propiedades</b>	<b>543</b>	181	236	214
<b>ABR (m ft<sup>2</sup>)</b>	<b>77.6</b>	65.1	46.9	37.3
<b>Activos Brutos 1T'24 (US\$b)</b>	<b>\$6.6</b>	n.a.	\$6.1	\$3.9
<b>Activos Netos 1T'24 (US\$b)<sup>(2)</sup></b>	<b>\$4.5</b>	n.a.	\$5.2	\$3.0
<b>Ingresos 1T'24 UDM (US\$m)</b>	<b>\$473</b>	\$438	\$328	\$225
<b>NOI 1T'24 UDM (US\$m)</b>	<b>\$422</b>	\$408	\$280	\$211
<b>Capacidad de Desarrollo</b>	<b>Internal</b>	External	External	Internal
<b>Capacidad Operativa</b>	<b>Internal</b>	External	External	Internal

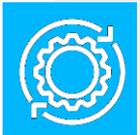
Fuente: Reportes de las compañías al 1T'24 y FactSet al 17 de junio de 2024.

Nota: Cifras del balance general convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.62 por cada US\$, al 31 de marzo de 2024. Otras cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 18.50 por cada US\$.

1. Capitalización de mercado al 17 de junio de 2024. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 18.50 por cada US\$.
2. Calculado como activos brutos menos deuda.
3. Considera que los CBFIs se emiten a un factor de intercambio de 1.125x.

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

### Plataforma Internalizada con Capacidades Operativas y de Desarrollo



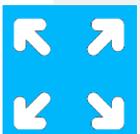
- La plataforma combinada tendría acceso a la **plataforma interna de administración y desarrollo de propiedades de FIBRAMQ**, impulsando la eficiencia de costos y manteniendo la creación de valor dentro de la FIBRA combinada

### Gastos Generales y Administrativos



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

### Inversiones de Capital y Mantenimiento



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

### Perfil Crediticio



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

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

## Programa de Desarrollo de FIBRA Macquarie

- 1.5m ft<sup>2</sup> de ABR en desarrollo o en proceso de estabilización
- Inversiones por US\$254m en expansiones y desarrollos completados o comprometidos a un rendimiento del ~11.0%, resultando en un ABR incremental de 3.8m ft<sup>2</sup>

NOI estabilizado objetivo entre el 9% y 11%

Ubicaciones:  
Reynosa (143k ft<sup>2</sup>)  
MCMA (734k ft<sup>2</sup>)

Tijuana (406k ft<sup>2</sup>)  
Ciudad Juárez (267k ft<sup>2</sup>)  
Monterrey (410k ft<sup>2</sup>)



## ABR Potencial (m ft<sup>2</sup>)

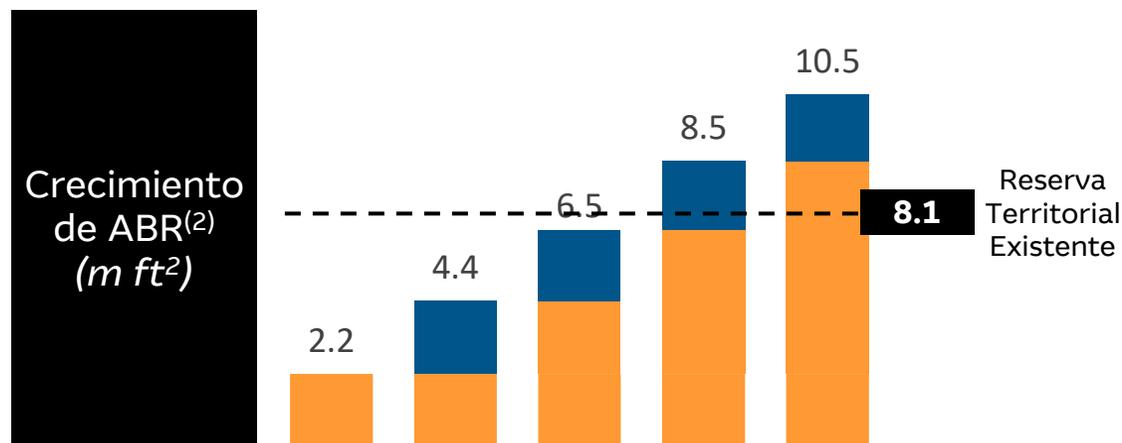
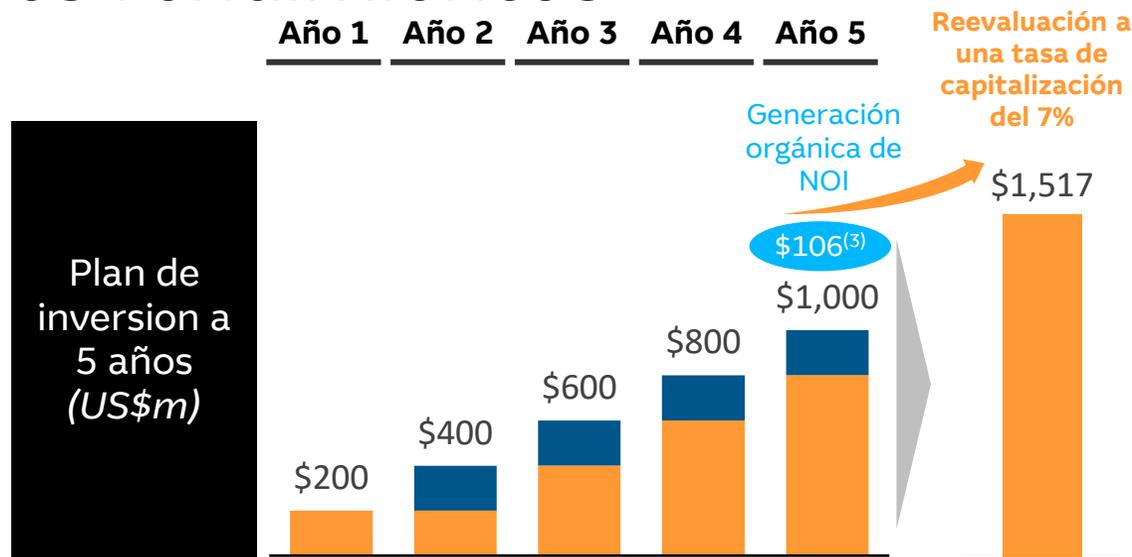


# Crecimiento acumulativo a través de desarrollo para ofrecer mejores rendimientos

## Objetivos de Plan de Inversión

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

- ✓ Capex de desarrollo de US\$200m al año
- ✓ Reserva territorial combinada de 8.1m ft<sup>2</sup> para expansión del ABR
- ✓ Fuerte crecimiento de NAV/CBFI
- ✓ Rendimiento de desarrollo objetivo entre 9% y %11<sup>(1)</sup>
- ✓ Creación de valor generada y preservada dentro de la FIBRA
- ✓ Plan de crecimiento con apalancamiento neutro y estable, LTV @35%



**Creación de Valor**

**+US\$517m**  
**+Ps. 5.41 por CBFI<sup>(4)</sup>**

**Contribución de NOI**

**US\$106m**  
**+17.8%<sup>(5)</sup>**

**Crecimiento de ABR**

**10.5m ft<sup>2</sup>**  
**+13.5%<sup>(6)</sup>**

**Crecimiento de NAV**

**+US\$862m<sup>(7)</sup>**  
**+Ps. 9.03 por CBFI<sup>(4)</sup>**

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

Fuente: Reportes de la compañía.

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

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

4. Considera 1,681.9m CBFI en circulación.

5. Considera que el NOI UDM combinado de 1T'24, de US\$422m, crece a una tasa del 3% anual.

6. Considera un crecimiento sobre el ABR combinado al 1T'24 de 77.6m ft<sup>2</sup>.

7. Considera que los desarrollos se financian en un 25% con el flujo de caja de las operaciones y la parte restante se financia con deuda, lo que da como resultado un saldo de deuda incremental de US\$655m para el año 5.

# Apéndice





FIBRA  
Macquarie  
México

# A

## Descripción de Terrafina



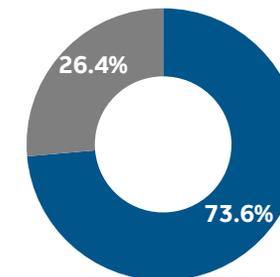
# Terrafina, un jugador líder dentro del sector inmobiliario industrial de México

(Al 17'24)



## Desglose del portafolio por tipo de ABR

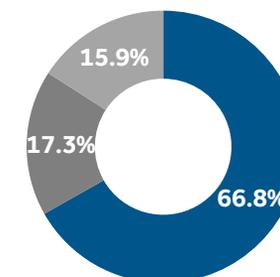
(como % de RFA)



■ Manufactura ■ Distribución

## Contribución a ingresos por geografía

(como % de RFA)



■ Norte ■ Bajío ■ Centro

% del ABR total

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 17 de junio de 2024.

Nota: Cifras de ingresos y NOI en US\$ según lo reportado por Terra.

1. Al 17 de junio de 2024. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 18.50 por US\$. Considera 772.5m CBFIs reportados e incluye 13.1m de CBFIs emitidos a PGIM en relación con la comisión de rendimiento pagadera y 0.6m de CBFIs emitidos para el equipo directivo en relación con el plan de incentivos a largo plazo, en línea con las aprobaciones de las reuniones de los tenedores de TERRA.



FIBRA  
Macquarie  
México

# B

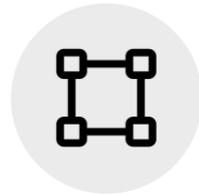
## Descripción de FIBRA Macquarie



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

**239 Propiedades Industriales**

**17 Propiedades Comerciales**



**35.6m ft<sup>2</sup>**  
ABR Total



**US\$1.3b**  
Capitalización  
de Mercado<sup>(2)</sup>



**256**  
Propiedades



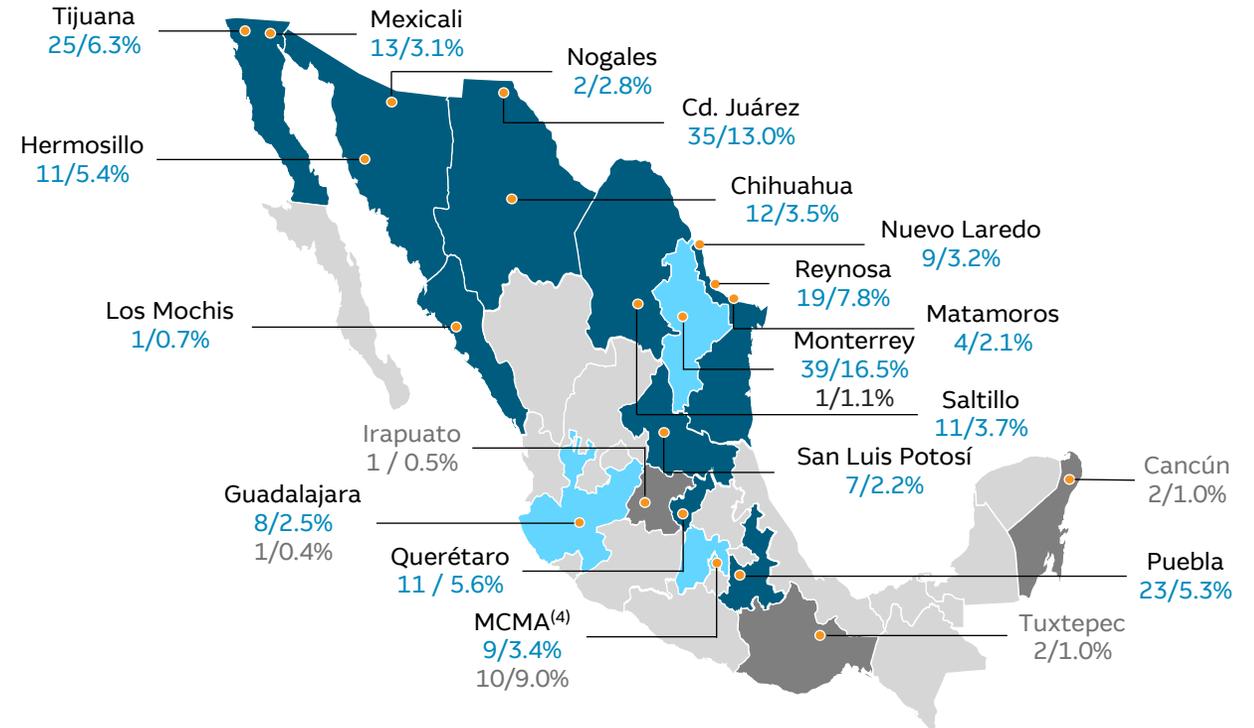
**US\$3.3b**  
Activos  
Totales<sup>(3)</sup>



**97.3%**  
Ocupación<sup>(1)</sup>



**US\$216m**  
NOI UDM 1T'24



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

Fuente: Reportes de la Compañía y FactSet al 17 de junio de 2024.

Nota: Cifras al 1T'24.

1. Cifras presentadas son combinadas de manera proporcional.

2. Al 17 de junio de 2024. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 18.50 por cada US\$.

3. Cifras convertidas al tipo de cambio de Ps. 16.62 por cada US\$, al 31 de marzo de 2024.

4. Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

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



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

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



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

## Capacidades



Administración de Propiedades



Arrendamiento



Construcción y Desarrollo



Sustentabilidad



Contabilidad y Finanzas



Legal



TI



Salud y Seguridad

## La Creación de Valor Permanece Dentro de la FIBRA

1

### Escalabilidad

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

2

### Ventajas de costos

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

3

### Alineación con los inversionistas

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



FIBRA  
Macquarie  
México

## Contactos:

### **Contactos de Relación con Inversionistas:**

Juan Carlos Castro

Email: [juancarlos.castro@macquarie.com](mailto:juancarlos.castro@macquarie.com)

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto:nikki.sacks@icrinc.com)

### **Para consultas de prensa, favor de contactar a:**

FleishmanHillard México

Zaira Correa

Tel: +52 (55) 3017 0260

Email: [zaira.correa@fleishman.com](mailto:zaira.correa@fleishman.com)

