

# FIBRA Macquarie México

Hoja informativa



**FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ12)** es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores. FIBRA Macquarie se especializa en la adquisición, propiedad, arrendamiento y administración de oportunidades industriales y comerciales en México.

**FIBRA Macquarie está enfocado en ofrecer a los inversionistas atractivos retornos totales ajustados por riesgo basados en una robusta generación de flujo de efectivo, una asignación de capital altamente efectiva y excelencia en la operación.**

## De un vistazo

- Enfocado en **propiedades estabilizadas** con **capacidad de desarrollo** para acceder a oportunidades de crecimiento
- Portafolio de **236 propiedades industriales** y **17 propiedades comerciales**, ubicadas en 20 ciudades de 16 estados en la República Mexicana
- Área bruta arrendable (ABA) de **3.2m metros cuadrados**
- Valor de los activos totales de **US\$2.6 mil m**
- Capitalización de mercado de **~US\$957m**
- Calificación de 3 estrellas en los índices **GRESB** de Inversiones Permanentes y de Desarrollo

## Principales métricas operativas (2T22)

	Industrial	Comercial	Consolidado
ABA ('000 m <sup>2</sup> )	2,781	426	3,206
Propiedades	236	17	253
Clientes	280	661	941
Ocupación	97.1%	90.4%	96.2%
PPRA (años)	3.3	3.2	3.2
Rentas USD (CP <sup>5</sup> )	92.3%	0.0%	79.4%

## Principales métricas de deuda

	2T22
Razón de apalancamiento (LTV) regulatoria	32.2%
DSCR regulatorio	1.2x
Deuda neta a EBITDA (Anualizada 2T22)	5.0x
% Deuda a tasa fija	88%
Plazo restante de la deuda	4.3 years
Promedio ponderado del costo de la deuda	5.2% p.a.
Reservas de liquidez	~US\$292m

## Puntos sobresalientes

- Portafolio de **alta calidad** en los principales mercados industriales y de consumo
- Plataforma interna de administración de propiedades **escalable**
- Sólido historial de **uso disciplinado del capital**
- Desempeño** operativo y financiero consistentemente vigoroso
- Balance general flexible** y **robusto flujo de efectivo** apoyando el crecimiento futuro
- Experimentado equipo directivo** apoyado por una capaz plataforma institucional

## Principales Métricas Financieras

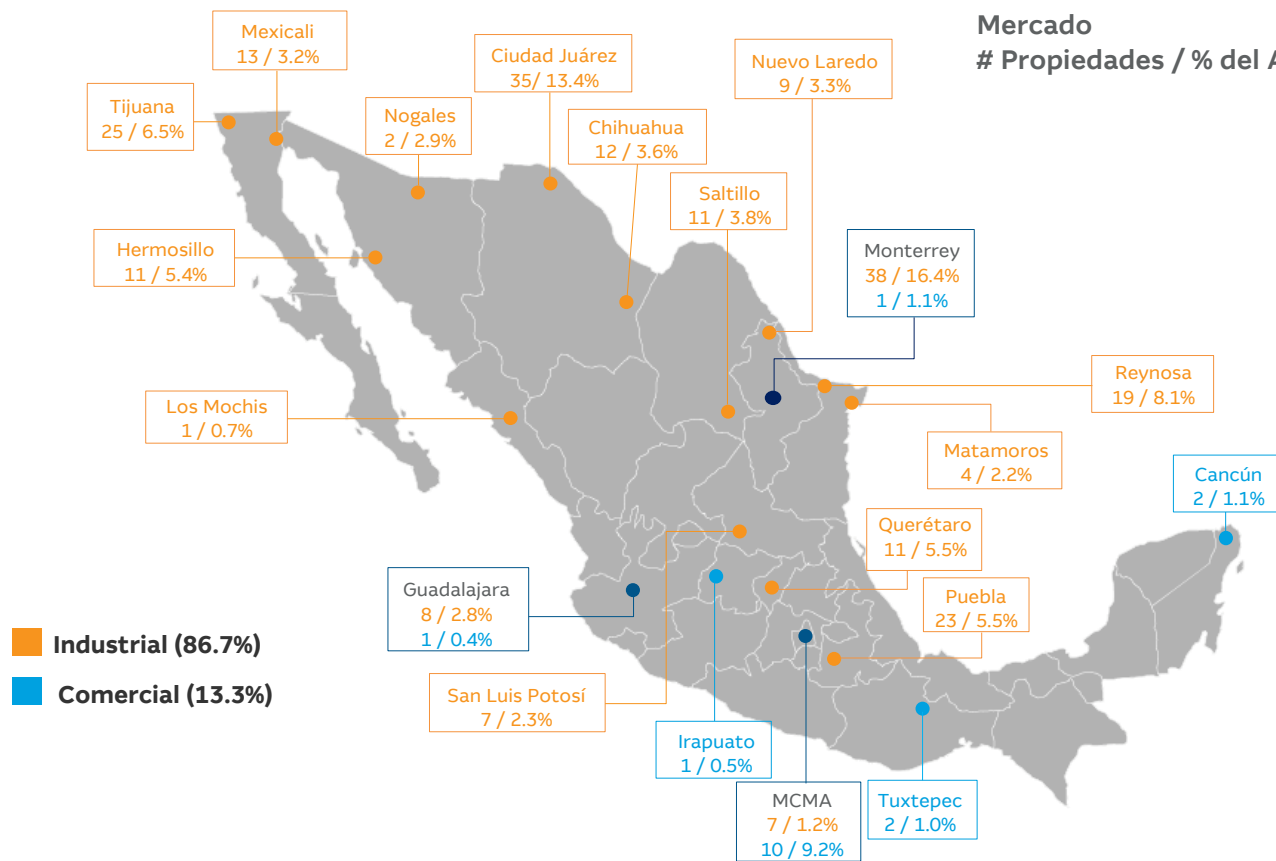
	Industrial	Comercial	Consolidado
Ventas	Ps. 889.4m	Ps. 159.2m	Ps. 1,048.6m
NOI	Ps. 809.8m	Ps. 109.3m	Ps. 919.1m
AFFO	Ps. 504.2m	Ps. 80.9m	Ps. 510.6m
Margen NOI	91.0%	68.7%	87.7%
Margen AFFO	56.7%	50.8%	48.7%
Valor del Activo (CP <sup>5</sup> )	Ps. 45,117.6m	Ps. 6,862.3m	Ps. 52,735.8m

## Otras métricas clave

	2T22	UDM
AFFO por certificado	Ps. 0.6707	Ps. 2.5426
Distribución por certificado	Ps. 0.5000	Ps. 1.9500
VNA por certificado	Ps. 42.31	-
Descuento respecto al VNA	40.6%	-
Tasa de capitalización de NOI implícita	-	10.6%
Rendimiento del AFFO	-	10.1%
Rendimiento de la distribución	-	7.8%



## Portafolio por ubicación



## Información de Contacto

### Relación con Inversionistas

Tel: +52 (55) 9178 7763  
 Email: [fibramq@macquarie.com](mailto:fibramq@macquarie.com)  
 Nikki Sacks  
 Tel: +1 203 682 8263  
 Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto:nikki.sacks@icrinc.com)

### Comunicación Corporativa

Lee Lubarsky  
 +1 347 302 3000  
[lee.lubarsky@macquarie.com](mailto:lee.lubarsky@macquarie.com)

### Dirección de la Oficina Central

Pedregal 24, Piso 21, Torre Virreyes  
 Lomas – Virreyes, Molino del Rey  
 11040 Ciudad de México, México

## Notas e Información Importante

1. Todas las métricas financieras y operativas son al 30 de junio de 2022.
2. Para las definiciones de NOI, AFFO, DSCR, PPPRA, ABA, VNA y otras métricas, favor de consultar el paquete de Información Suplementaria en el sitio web de FIBRAMQ en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).
3. Nueve de las propiedades comerciales del portafolio se mantienen en copropiedad a través de una asociación estratégica 50/50.
4. MCMA significa Área Metropolitana de la Ciudad de México.
5. CP significa Combinado Proporcionalmente

Esta hoja informativa es distribuida en nombre de Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), como administrador, actuando en nombre y representación de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fiduciario de FIBRA Macquarie. El nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que administra en el mundo. A menos que se especifique otro, las referencias "nosotros", "nuestros" y expresiones similares se refieren a MAM Mexico, como administrador, actuando en nombre y representación de CIBanco, como fiduciario de FIBRA Macquarie. Esta hoja informativa es propiedad exclusiva y todos los derechos están reservados. Está prohibida cualquier reproducción, en su totalidad o en parte, sin consentimiento escrito previo de FIBRA Macquarie. Esta hoja informativa está basada en información ordinariamente disponible para el público y no contiene ninguna información material no pública. La hoja informativa ha sido preparada exclusivamente con fines informativos; no es una solicitud de ninguna oferta de compra o venta de valores o instrumentos. Este documento no debe distribuirse en ningún estado miembro del Espacio Económico Europeo.

Esta hoja informativa contiene algunas declaraciones sobre proyecciones a futuro. Los resultados reales de FIBRA Macquarie, oportunidades o prospectos podrían diferir significativamente de aquellos expresados o implícitos en las proyecciones a futuro. Riesgos adicionales de los cuales no estamos actualmente en conocimiento podrían causar que los resultados reales de FIBRA Macquarie difieran. A la luz de estos riesgos, incertidumbres y suposiciones, usted no debería considerar indebidamente las declaraciones a futuro. Los eventos futuros presentados en esta hoja informativa podrían no ocurrir. No tomamos ninguna obligación de actualizar públicamente o revisar ninguna declaración sobre proyecciones a futuro, ya sea resultado de nueva información, eventos futuros o por cualquier otra circunstancia, excepto conforme a lo requerido por ley.

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 del Acta 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.