



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 la propiedad de **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\$2.3 mil m**
- Capitalización de mercado de **-US\$924m**
- Calificación de 3 estrellas en los índices **GRESB** de Inversiones Permanentes y de Desarrollo

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 operativas (3T21)

	Industrial	Comercial	Consolidado
ABA ('000 m ²)	2,783	425	3,208
Propiedades	236	17	253
Clientes	281	637	918
Ocupación	95.5%	90.0%	94.8%
PPRA (años)	3.2	3.4	3.3
Rentas USD (CP ⁵)	92.2%	0.0%	79.3%

Principales Métricas Financieras

	Industrial	Comercial	Consolidado
Ventas	Ps. 849.6m	Ps. 151.0m	Ps. 1,000.6m
NOI	Ps. 776.1m	Ps. 98.7m	Ps. 874.7m
AFFO	Ps. 472.6m	Ps. 54.4m	Ps. 454.7m
Margen NOI	91.3%	65.3%	87.4%
Margen AFFO	55.6%	36.0%	45.4%
Valor del Activo (CP ⁵)	Ps. 39,704.6m	Ps. 6,684.2m	Ps. 46,754.8m

Principales métricas de deuda

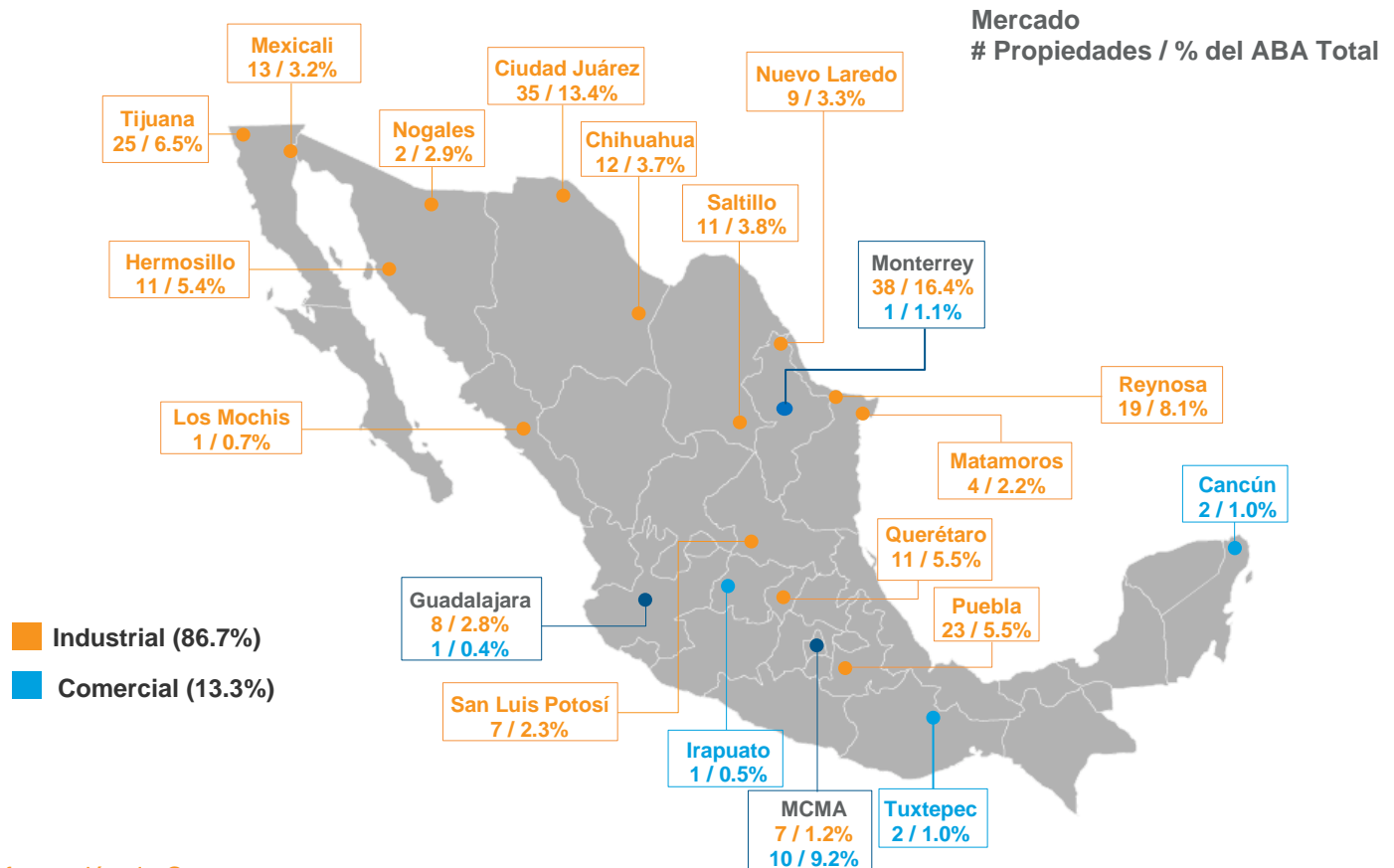
	3T21
Razón de apalancamiento (LTV) regulatoria	35.3%
DSCR regulatorio	5.4x
Deuda neta a EBITDA (Anualizada 3T21)	5.1x
% Deuda a tasa fija	99%
Plazo restante de la deuda	4.3 years
Promedio ponderado del costo de la deuda	5.5% p.a.
Reservas de liquidez	~US\$257.6m

Otras métricas clave

	3T21	UDM
AFFO por certificado	Ps. 0.5972	Ps. 2.3578
Distribución por certificado	Ps. 0.4750	Ps. 1.9000
VNA por certificado	Ps. 35.24	-
Descuento respecto al VNA	30.2%	-
Tasa de capitalización de NOI implícita	-	10.2%
Rendimiento del AFFO (Anualizado 3T21)	9.7%	-
Rendimiento de la distribución (Anualizado 3T21)	7.7%	-



Portafolio por ubicación



Información de Contacto

Relación con Inversionistas
 Tel: +52 (55) 9178 7751
 Email: fibramq@macquarie.com
 Nikki Sacks
 Tel: +1 203 682 8263
 Email: nikki.sacks@icrinc.com

Comunicación Corporativa
 Lee Lubarsky
 +1 347 302 3000
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 septiembre de 2021.
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.
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.

Ninguna de las entidades que aquí se mencionan es una institución autorizada para recibir depósitos para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia) y sus obligaciones no representan depósitos ni otros pasivos de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (MBL). MBL no garantiza o brinda certeza respecto a las obligaciones de FIBRA Macquarie.