

# BMV/Evento Relevante

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO INCREMENTA OFERTA POR FIBRA TERRAFINA Y DE MANERA CONDICIONAL, MODIFICA SU ESTRUCTURA DE COMISIONES POR ADMINISTRACIÓN

► **Factor de intercambio incrementado a 1.185x, derivado de una reducción en las comisiones por administración vinculadas a capitalización de mercado, sujeto a la consecución de la adquisición de Terrafina**

**CIUDAD DE MÉXICO, 21 de julio de 2024** – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció que ha incrementado su oferta pública de adquisición y suscripción recíproca (la “Oferta”) por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como “Terrafina” (BMV: TERRA13). FIBRA Macquarie se complace de presentar un factor de intercambio incrementado de 1.185x CBFIs de FIBRAMQ por cada CBFi de Terrafina, superior al factor intercambio anterior de 1.125x. Adicionalmente, FIBRA Macquarie anunció una reducción adicional en la estructura de comisiones por administración pagaderas a su Administrador, sujeta a la conclusión de la operación de adquisición de Terrafina, o de cualquier otra fusión y/o adquisición de una FIBRA o compañía listada, por FIBRA Macquarie.

“Tenemos la confianza de que este factor de intercambio aumentado posiciona a FIBRA Macquarie con la oferta superior en el mercado, proporcionando un precio de oferta altamente competitivo, ganancias más redituables, un atractivo potencial de revaluación y la mayor creación de valor a largo plazo para todas las partes interesadas,” dijo Simon Hanna, CEO de FIBRA Macquarie. “Dada nuestra convicción en los méritos de nuestra transacción propuesta, hemos aumentado nuestro factor de intercambio. Con esta actualización, FIBRA Macquarie es capaz de impulsar sinergias incrementales a partir de la reducción de la comisión por administración, lo que se traslada a la revisión incremental del factor de intercambio.”

FIBRA Macquarie sigue creyendo que una combinación con Terrafina ofrece una propuesta de valor atractiva, 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.

Beneficios de la propuesta de FIBRA Macquarie:

- Una oferta implícita de Ps. 39.05, considerando los precios de los certificados al cierre de mercado del 19 de Julio de 2024, posicionando a FIBRA Macquarie con un precio de oferta implícito superior al de otras ofertas en el mercado que ofrezcan una contraprestación en CBFIs;
- La única oferta que ofrece un aumento del AFFO por certificado para los inversionistas de Terrafina antes de cualquier sinergia, a diferencia de otras ofertas en el mercado que resultan

en una dilución significativa del AFFO por certificado;

- Mejores comisiones por administración, alineadas con los inversionistas;
- FIBRA Macquarie es un vehículo institucionalizado sin grupo de control;
- Amplio capital en circulación (float) públicamente cotizado en bolsa por ambas entidades, lo que se espera mejore la liquidez bursátil de los CBFIs en el mercado; y
- Relevantes oportunidades de creación de valor mediante el uso y aprovechamiento de las capacidades operativas y de desarrollo internas de la plataforma de FIBRA Macquarie.

FIBRA Macquarie recuerda a los inversionistas de Terrafina que, de conformidad con los documentos de la oferta de FIBRA Prologis, cualquier tenedor de certificados que ya haya ofrecido sus CBFIs Terrafina para la oferta de FIBRA Prologis, tiene el derecho de desistirse de esa oferta en caso de que un tercero presente una oferta competitiva con mejores condiciones o si se presentan modificaciones relevantes a dicha oferta de FIBRA Prologis. Cualquier retiro podrá ser realizado por los tendedores de certificados que hayan previamente aceptado la oferta de FIBRA Prologis mediante una instrucción a su casa de bolsa o custodio antes del vencimiento de la oferta de dicha oferta.

#### **Actualización condicional de comisiones por administración**

Sujeta a la conclusión de la operación de adquisición de Terrafina, o de cualquier otra fusión y/o adquisición de una FIBRA o compañía listada por FIBRA Macquarie en el futuro, la comisión de administración pagadera al Administrador sería de 75 puntos básicos por año sobre la capitalización de mercado, una reducción del 25% de la comisión de administración existente. FIBRA Macquarie prioriza las mejores prácticas de gobierno corporativo con una estructura de comisiones calculada con base en la capitalización de mercado que es única en su tipo en México.

## Oferta Pública actualizada de Adquisición y Suscripción recíproca por los CBFIs Terrafina

FIBRAMQ ha actualizado el día de hoy su oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los CBFIs Terrafina en circulación, a un factor de intercambio de 1.185x CBFIs FIBRAMQ por cada CBFIs Terrafina, mediante la suscripción y entrega recíproca de hasta 915,389,695 CBFIs en circulación emitidos por FIBRA Macquarie con clave de pizarra "FIBRAMQ12" (los "CBFIs de Intercambio"), los cuales, asumiendo una aceptación del 100% de la Oferta, representan aproximadamente el 115% de los CBFIs FIBRAMQ que actualmente se encuentran en circulación

<b><u>Términos Clave</u></b>	
<b>Factor de Intercambio:</b>	1.185x CBFIs FIBRA Macquarie por cada CBFIs Terrafina
<b>Fecha de Vencimiento de la Oferta:</b>	12 de agosto de 2024, a menos que la Fecha de Vencimiento de la Oferta sea prorrogada de conformidad con los términos del prospecto de la oferta pública de adquisición y suscripción recíproca.
<b>Condiciones Principales:</b>	<p><b>Participación Mínima</b></p> <p>Participación de los tenedores de CBFIs Terrafina que representen al menos el 50% más uno de los CBFIs Terrafina y que no hayan declinado la Oferta en o antes de la Fecha de Vencimiento de la Oferta</p> <p><b>Otras Aprobaciones y Autorizaciones</b></p> <p>Obtención de todas las aprobaciones y autorizaciones de cualquier autoridad gubernamental requeridas en relación con la oferta, incluyendo pero sin limitarse, a la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("<u>COFECE</u>") y otras autorizaciones que puedan ser requeridas por cualquier otra autoridad</p>

Todos los términos y condiciones de la oferta pública de adquisición e intercambio se encuentran establecidos en el Prospecto y Folleto Informativo presentado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

## **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](http://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 ciertas excepciones 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](mailto: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](mailto:zaira.correa@fleishman.com)