

# PROJECTIONS



## Fibra Macquarie: para los especialistas en logística

Con 259 naves para industria y siete propiedades comerciales y de oficinas ubicadas en 22 ciudades, en 17 estados de la República Mexicana, Fibra Macquarie México (FIBRAMM) tiene el portafolio de propiedades que los especialistas en logística internacional requieren.

### FIBRA MACQUARIE MÉXICO

La presencia de Macquarie en México es relativamente reciente; sin embargo, es un nombre que los especialistas en logística deben tener presente. Para conocer más de esta firma y de su importancia para el segmento, Inbound Logistics Latam entrevistó a sus directivos, cuyas ideas plasmamos a continuación.

Macquarie Group está presente en México, a través de dos figuras completamente independientes entre sí: el Fondo de Inversión Macquarie México (FIMM) -especializado en infraestructura- y a través de Fibra Macquarie Mexico (FIBRAMM) -enfocado en la inversión y administrador de bienes raíces, del que se habla en este artículo.

El enfoque de negocio de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) es invertir en bienes raíces: naves industriales, de almace-

namiento o de distribución, centros comerciales y oficinas. Las primeras adquisiciones de bienes raíces de FIBRAMM en México fueron en el sector industrial, pues eso permitió lograr una economía de escala de manera más rápida. Nuestro Fibra tiene una estrategia de inversión diversificada; es decir, podemos invertir en naves industriales, centros comerciales y edificios de oficina.

En el terreno industrial, nuestro portafolio de 259 propiedades se encuentra básicamente en el norte del país: Ciudad Juárez, Reynosa, Monterrey, Hermosillo y Tijuana, entre otros mercados; también tenemos algunas naves en el centro y occidente del país. En el sector de centros comerciales, el cual va a seguir creciendo en todo el territorio nacional, hemos invertido principalmente en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Recientemente hemos anunciado

## Qué es Fibra Macquarie México

FIBRA Macquarie México (FIBRAMM) (BMV: FIBRA-MQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores desde diciembre de 2012, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. El portafolio de FIBRAMM consiste en 259 propiedades industriales y siete propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 22 ciudades en 17 estados de la República Mexicana (al 6 de noviembre de 2013).

FIBRAMM es administrado por Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. que opera dentro de la infraestructura de Macquarie y la división de Bienes Inmuebles de Macquarie Group.



Peter Gaul,  
Head of Real Estate Operations  
Jaime Lara,  
CEO de Macquarie Mexican REIT

la firma de un acuerdo para adquirir nueve propiedades comerciales más, ubicadas en la zona metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Cancún y Tuxtepec. Por otra parte, estamos viendo la posibilidad de hacer adquisiciones adicionales en el norte, centro y sur del país.

En México ha habido mucho desarrollo en los últimos 15 años en el ámbito industrial. Hay un buen número de desarrolladores de alta calidad que están activos en el mercado mexicano, atendiendo esta demanda, la cual va a continuar en los próximos años.

Por ejemplo, el Bajío se está industrializando mucho. Esto representa una oportunidad para la producción, el consumo, la importación y exportación. Asimismo, esa zona está siendo un generador de capital humano importante, dada la demanda de empresas especializadas como Bombardier, en Querétaro.

En cuanto a la composición de nuestros clientes, 75% de nuestros arrendatarios se dedica a la manu-



# Oficinas globales de Macquarie

Más de 13,600 personas a su servicio en 28 países



- 1**  
**EUROPA**  
Amsterdam  
Dublín  
Génova  
Londres  
Luxemburgo  
Moscú  
Munich  
París  
Viena  
Zurich

- 2**  
**MEDIO ORIENTE**  
Abu Dhabi  
Dubai
- 3**  
**SUDÁFRICA**  
Ciudad del Cabo  
Johannesburgo

- 4**  
**ESTADOS UNIDOS**  
Austin  
Bloomfied Hills  
Boston  
Carlsbad  
Chicago  
Dallas  
Denver  
Houston  
Irvine  
Los Ángeles  
Nueva York  
Filadelfia  
Rolling Meadows  
San Diego  
San Francisco  
San José

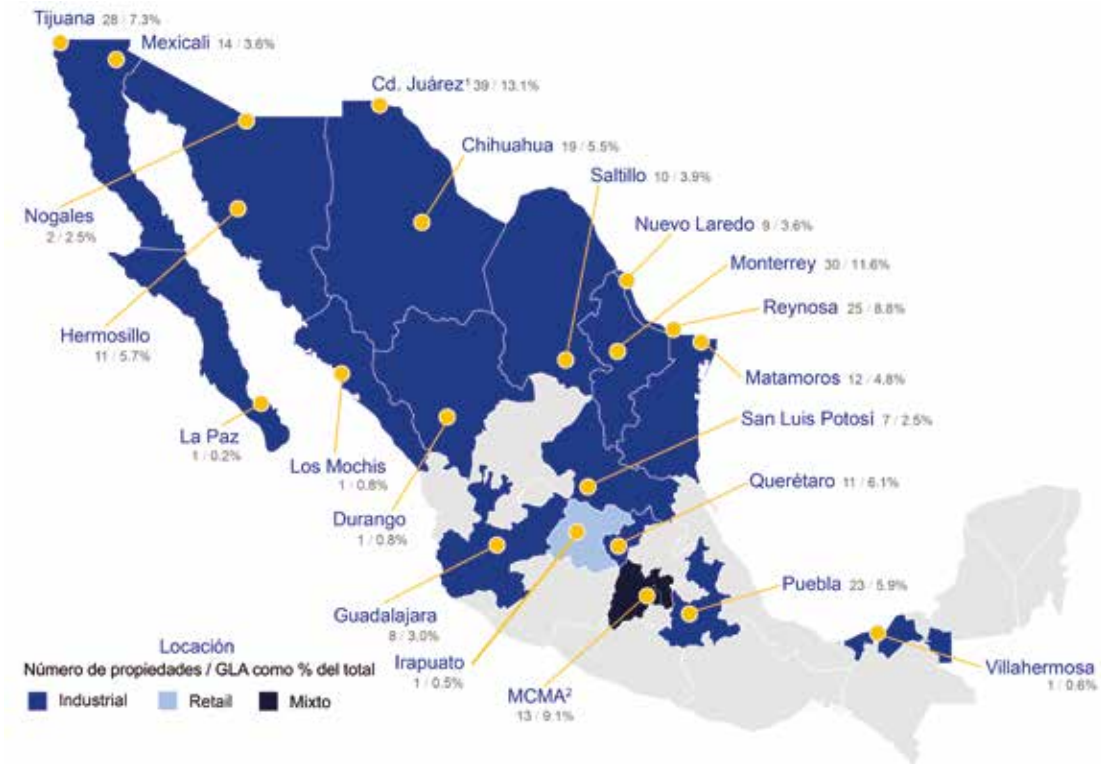
- 5**  
**CANADÁ**  
Cálgari  
Edmonton  
Guelph  
Montreal  
Ottawa  
Greater Toronto  
Vancouver  
Victoria  
Waterloo
- 6**  
**LATINOAMÉRICA**  
Ciudad de México  
Ribeirao Prieto  
Sao Paulo

- 7**  
**ASIA**  
Bangkok  
Beijing  
Gurgaon  
Hong Kong  
Hsin-Chu  
Jakarta  
Kuala Lumpur  
Manila  
Mumbai  
Seoul  
Singapur  
Taipei  
Tokio

- 8**  
**AUSTRALIA**  
Adelaide  
Brisbane  
Canberra  
Gold Coast  
Melbourne  
Perth  
Sunshine Coast  
Sydney
- 9**  
**NUEVA ZELANDA**  
Auckland  
Christchurch  
Wellington



## Portafolio de FIBRA Macquarie México



### Qué es Macquarie Group

Macquarie Group (Macquarie) es un proveedor global de servicios de gestión de fondos e inversión, banca, finanzas y consultoría. Fundado en 1969, Macquarie opera en más de 70 oficinas en 28 países.

A través de su división Macquarie Infrastructure & Real Assets (MIRA), la empresa es líder global en el ámbito de infraestructura y activos inmobiliarios.

factura y 25% al almacenamiento y distribución. La logística en México se ha vuelto cada vez más importante. Esto es una buena noticia, en el sentido de que ahora las compañías manufactureras pueden ahorrar aún más dinero al tener prácticas logísticas más eficientes y un sistema carretero mejor conectado con Estados Unidos y Canadá. Las naves de almacena-

miento y distribución orientadas al sector de logística representan el 20% de nuestro portafolio.

En aras de mantener a nuestros clientes satisfechos, debemos actuar de manera sensible y predecible para tener confiabilidad ante ellos. Nuestros clientes, al ocupar nuestros edificios, quieren una experiencia de calidad y tener una propuesta predecible; es decir, quieren saber lo que haremos en un año o dos. En el futuro seguiremos diversificando las propiedades industriales, y esforzándonos por adquirir centros comerciales en el DF y Monterrey; idealmente nos gustaría 40% en los centros comerciales, 40% en la industrial y el restante 20% en el sector de oficinas.

A partir de enero de 2014, FIBRA Macquarie México ofrecerá una solución de valor agregado a sus clientes al iniciar las actividades de su plataforma operativa de administración de inmuebles. La nueva división estará integrada por un calificado equipo

### ¿Qué es un Fibra?

Un Fibra es un vehículo financiero que se dedica a la inversión y administración de bienes raíces, con el propósito de ofrecer a los inversionistas rentas continuas, a la vez que permite obtener plusvalías de capital en virtud de la apreciación de los inmuebles.

de expertos en gestión de inmuebles y dará servicio a las propiedades del Fibra. El objetivo de la nueva división es entender las necesidades del cliente y brindar respuesta inmediata en servicios como administración de inmuebles, arrendamiento, asuntos contables, inversión de capital, ingeniería y cumplimiento de regulaciones legales y ambientales. ■

Para mayor información visite: [www.mmreit.com](http://www.mmreit.com)