



OCTUBRE 24, 2025

FIBRAMQ

PRESENTACIÓN DE LA EMISORA

FIBRA MACQUARIE, CIBANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO

ASPECTOS RELEVANTES

Visítanos en: www.indexity.mx

FIBRA MACQUARIE

ASPECTOS RELEVANTES

24 de octubre de 2025

FIBRA MACQUARIE MÉXICO (FIBRA MACQUARIE) 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 DE OPORTUNIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES EN MÉXICO.

FORTALEZAS

- Alta calidad: Cuentan con una cartera inmobiliaria compuesta por activos de primera categoría, ubicados estratégicamente en los principales mercados industriales y de consumo del país.
- Rendimiento uniforme: Mantienen un desempeño operativo y financiero estable, caracterizado por resultados sólidos y consistentes a lo largo del tiempo.
- Escalable: Opera con una plataforma interna de gestión inmobiliaria que permite ampliar operaciones de manera eficiente y controlada, asegurando un crecimiento sostenible.
- Sólida trayectoria: Su historial demuestra una disciplina comprobada en el uso del capital, reflejada en proyectos exitosos y una administración prudente de recursos.
- Crecimiento futuro: Dispone de una estructura financiera flexible y una sólida generación de flujo de efectivo que respaldan su capacidad de expansión y desarrollo a largo plazo.
- Administración experimentada: Cuenta con un equipo directivo altamente calificado, apoyado por una plataforma institucional de primer nivel que garantiza una gestión profesional y transparente.

GOBIERNO CORPORATIVO

El gobierno corporativo y la gestión de activos de FIBRA Macquarie representan pilares fundamentales de su organización. A través de una administración transparente, eficiente y responsable, buscan crear valor sostenible a largo plazo para sus inversionistas, al tiempo que fortalecen relaciones duraderas con sus clientes y grupos de interés.



ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES

La plataforma de administración de propiedades de FIBRA Macquarie es responsable de la gestión integral de su portafolio industrial. Con un equipo de aproximadamente 90 colaboradores distribuidos en 10 oficinas a nivel nacional, brinda un servicio personalizado y especializado a cada cliente. Su enfoque se basa en la colaboración y cercanía, garantizando que la operación, administración y mantenimiento de los inmuebles se realicen con los más altos estándares de calidad.

FIBRA Macquarie gestiona sus activos inmobiliarios de manera integral, combinando administración operativa, arrendamiento eficiente, desarrollo e ingeniería de proyectos, control financiero y asesoría legal. Además, impulsa la comercialización estratégica de sus propiedades y apoya la eficiencia operativa mediante tecnología y gestión del talento.

24 de octubre de 2025

PRESENCIA



Sus oficinas están estratégicamente ubicadas en los principales mercados del país, lo que les permite contar con profesionales inmobiliarios cercanos y disponibles para colaborar directamente con sus clientes, brindando atención personalizada y soluciones oportunas.

SU FILOSOFÍA

En FIBRA Macquarie, se esfuerzan por emplear las mejores prácticas en sustentabilidad ambiental, responsabilidad social y gobierno corporativo (ESG, por sus siglas en inglés). Es importante para ellos apoyar a las comunidades en las que operan y que sus edificios sean seguros y amigables con el medio ambiente. También entienden la importancia de mantener una cultura de transparencia y un marco de gobierno corporativo que conjugue la administración del negocio con los intereses de los clientes y los inversionistas. Desde que FIBRA Macquarie comenzó a operar en 2012, han estado comprometidos con la implementación de las mejores prácticas que cumplan con los criterios ESG al continuar mejorando y optimizando sus procesos internos. Participaron en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), un referente mundial del cumplimiento con los criterios ESG para firmas inmobiliarias, con el fin de evaluar el cumplimiento de los criterios ESG.

ÉTICA Y ANTICORRUPCIÓN

FIBRA Macquarie cuenta con un sólido programa de ética y anticorrupción, diseñado para promover la integridad, la transparencia y el cumplimiento normativo en todas sus operaciones.

El programa está supervisado por el Comité de Ética y Gobierno Corporativo, responsable de vigilar el cumplimiento de las políticas internas y el comportamiento ético de la organización. Todos los colaboradores deben revisar y adherirse anualmente al Código de Conducta, el cual establece los principios rectores de actuación.

La Oficialía de Cumplimiento e Integridad y la Auditoría Interna desempeñan funciones clave: la primera atiende consultas y reportes relacionados con la operación y cumplimiento de la FIBRA, mientras que la segunda realiza evaluaciones enfocadas en áreas de riesgo para detectar posibles deficiencias en políticas o procedimientos.

El programa contempla políticas específicas sobre antisoborno, conflictos de interés, adquisiciones, trato con el personal, transacciones con partes relacionadas y mecanismos de denuncia confidencial.

SUSTENTABILIDAD AMBIENTAL

FIBRA Macquarie mantiene un firme compromiso con la reducción del impacto ambiental de sus propiedades, enfocando sus esfuerzos en tres ejes principales:

- Eficiencia energética: disminución del consumo de energía.
- Gestión responsable del agua: reducción del uso y aprovechamiento eficiente de recursos hídricos.
- Energías renovables: adopción de soluciones sostenibles como la energía solar.

Para alcanzar estos objetivos, la compañía desarrolla diversos proyectos de mejora ambiental, entre los que destacan:

- Sustitución de sistemas de iluminación, reemplazando lámparas de haluro metálico por tecnología T5, T8 o LED en todo su portafolio, lo que reduce significativamente el consumo eléctrico.
- Modernización de tragaluces, mediante la instalación y actualización de sistemas que aumentan la iluminación natural y optimizan el uso energético de los edificios.
- Implementación de áreas verdes sostenibles, con especies endémicas que favorecen la biodiversidad local y disminuyen la demanda de agua.
- Integración de energía solar en diversas propiedades comerciales, fortaleciendo la transición hacia un modelo más limpio y eficiente.
- Además, los contratos de arrendamiento de FIBRA Macquarie incorporan cláusulas ambientales que establecen las responsabilidades tanto de la empresa como de sus inquilinos en materia de manejo de sustancias químicas, gestión de derrames y prevención de riesgos ambientales, promoviendo una operación segura y responsable.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

FIBRA Macquarie participa activamente en diversos programas orientados a mejorar la calidad de vida de las personas en las comunidades donde opera. A través de la Fundación Macquarie (Macquarie Group Foundation), el brazo filantrópico de su Administrador, el personal de FIBRA Macquarie ha colaborado en distintas iniciativas, entre las que destacan:

- La recaudación de fondos para las víctimas de los terremotos de 2017.
 - El apoyo a un orfanato y a un hogar de ancianos locales.
 - El trabajo con niños desfavorecidos en Chimalhuacán y Xochimilco, dos de las comunidades más vulnerables de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM).
- Además, su plataforma interna de administración de propiedades mantiene un programa activo de reciclaje y donaciones caritativas, disponible para todo el personal.

PROYECTOS

FIBRA Macquarie fortalece su programa de responsabilidad corporativa mediante proyectos que generan un impacto positivo en sus comunidades y en el medio ambiente.

- Iluminación industrial y comercial: La empresa ha implementado iluminación LED en áreas comunes de sus centros comerciales y sistemas energéticamente eficientes en sus propiedades industriales, reduciendo significativamente el consumo de energía. También se instalan y mejoran tragaluces para aprovechar la luz natural.
- Macquarie Group Foundation: A través de su colaboración con la fundación, FIBRA Macquarie apoya a organizaciones sin fines de lucro mediante el voluntariado de su personal, fortaleciendo estrategias de crecimiento y promoviendo la sustentabilidad del sector. Tras los terremotos de 2017 en la Ciudad de México, el personal colaboró con World Vision para asistir a niños afectados y proporcionarles un espacio seguro para su recuperación.
- Áreas verdes: La empresa disminuye el consumo de agua y mejora la estética de sus propiedades mediante el uso de especies endémicas y sistemas de riego por goteo eficientes.

Visítanos en: www.indexity.mx

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y

procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V. , no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.