



OCTUBRE 28, 2025

FIBRAMQ

REPORTE DE SUSTENTABILIDAD 2024

FIBRA MACQUARIE, HSBC MEXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO HSBC COMO FIDUCIARIO

SUSTENTABLE

FIBRA MACQUARIE MÉXICO (FIBRA MACQUARIE) ES UN FIDEICOMISO DE INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES, OFIBRA, LISTADO EN LA BOLSA MEXICANA DE VALORES. FIBRA MACQUARIE SE ESPECIALIZA EN LA ADQUISICIÓN, PROPIEDAD, ARRENDAMIENTO Y DE OPORTUNIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES EN MÉXICO.



35.6m sqft
Área bruta rentable



US \$3.2 mil
millones en activos
totales



El **77.2 %** de los alquileres
están vinculados al dólar
estadounidense



76.1% Huella
industrial en el Norte



Capitalización de mercado de
US\$1,5 mil millones

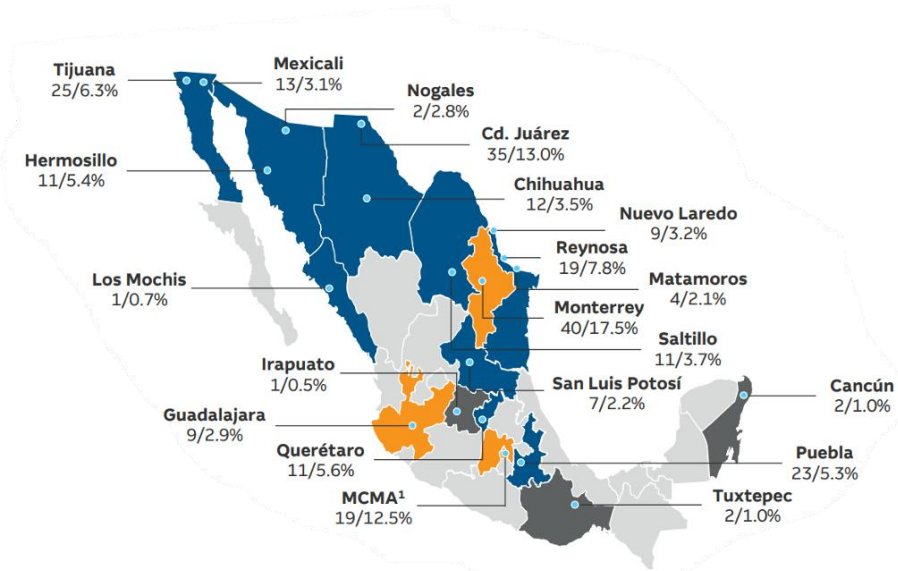


US\$210,5 millones
NOI (últimos 12 meses)



Presencia.

La FIBRA Macquarie (FIBRAMQ) tiene una presencia destacada en la República Mexicana. Opera en 20 ciudades dentro de 16 estados de la República Mexicana. Cuenta con un portafolio que, a determinado corte, incluía 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas. Su área bruta arrendable alcanza los 36.4 millones de pies cuadrados con un valor total de activos alrededor de USD\$3.6 mil millones. Mercados clave en los que tiene fuerte presencia: Monterrey, Ciudad Juárez, Tijuana, Guadalajara.



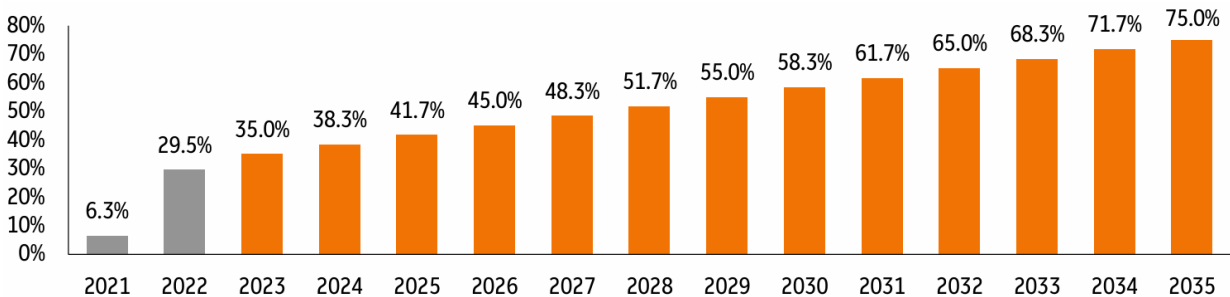
Comité de Sostenibilidad

Es el encargado de evaluar el desempeño de las políticas y objetivos sociales y de sostenibilidad, y, en coordinación con el Comité Técnico, garantizar el cumplimiento de las iniciativas de gobierno corporativo, la gestión de riesgos y la atención a los posibles impactos para los inversionistas. El Comité se reúne al menos de forma trimestral y está integrado por miembros del consejo, la dirección ejecutiva y expertos internos en sostenibilidad. En cada reunión, el Presidente del Comité prepara una agenda acompañada de la documentación correspondiente, la distribuye a los miembros con antelación y posteriormente comparte las conclusiones con el resto del Consejo. Durante sus sesiones, el Comité de Sostenibilidad ha revisado aspectos clave como:

- La estrategia de sostenibilidad de FIBRA Macquarie, así como la implementación y cumplimiento de las políticas y sistemas relacionados.
 - El progreso hacia los objetivos e iniciativas de mejora continua, con base en métricas y metas acordadas, y su divulgación a través de los informes ESG.
 - Auditorías internas y externas sobre el desempeño de FIBRA Macquarie, junto con las medidas adoptadas para atender los hallazgos identificados.
 - Políticas y sistemas destinados a garantizar el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables en materia de sostenibilidad.
 - Autoevaluaciones anuales de desempeño, mediante las cuales los miembros del Comité analizan sus aportaciones ESG y detectan oportunidades de mejora.
- El Comité de Sostenibilidad aprobó el plan de cero emisiones netas de FIBRA Macquarie, actualmente en implementación, y presentó el plan de trabajo para 2023, que destaca objetivos de mejora en áreas como la presentación de informes, la divulgación, la implementación de energía solar y la certificación de edificios sostenibles.

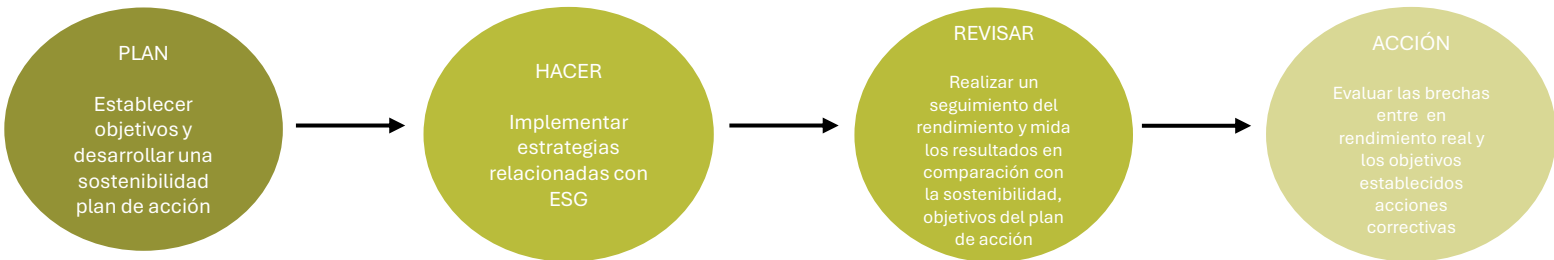
Calificación de los Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad

FIBRA Macquarie ha definido Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad (SPT) anuales vinculados a su Indicador Clave de Desempeño (KPI), con el propósito de fortalecer su compromiso con la gestión ambiental responsable y la mejora continua de su portafolio. El objetivo a largo plazo consiste en aumentar el porcentaje de área bruta rentable (ABR) industrial certificada sobre el total de la cartera industrial hasta alcanzar un 75% para el año 2035, tomando como año base 2021. La trayectoria anual del SPT se ha establecido como guía para asegurar el cumplimiento progresivo de esta meta, reflejando el compromiso de FIBRA Macquarie con la sostenibilidad y la adopción de estándares internacionales de certificación ambiental en sus propiedades industriales.



Sistema de Gestión Ambiental

FIBRA Macquarie mantiene su compromiso con la implementación de las mejores prácticas dentro de su portafolio, con el propósito de alcanzar los objetivos y metas establecidos en materia de sostenibilidad. Un componente esencial para el éxito de su programa es el Sistema de Gestión Ambiental (SGA), el cual opera bajo un ciclo de planificar, hacer, verificar, actuar, alineado con la Norma ISO 14001 de la Organización Internacional de Normalización (ISO). Este marco de gestión permite a FIBRA Macquarie monitorear de manera continua su desempeño ambiental, así como identificar oportunidades de mejora que se integren con su estrategia corporativa y sus objetivos generales en materia ESG.



POLÍTICAS AMBIENTALES

La ecoeficiencia y la gestión ambiental se encuentran en el núcleo de las operaciones comerciales de FIBRA Macquarie. La organización tiene como objetivo minimizar su impacto ambiental, mejorar el rendimiento de los edificios que conforman su portafolio y reducir la vulnerabilidad de sus clientes frente a los desafíos ambientales. FIBRA Macquarie está comprometida con la reducción de su huella ambiental mediante la implementación de prácticas de sostenibilidad y gestión energética, así como a través de la aplicación de un plan de negocios a nivel de activos. Como parte de estos esfuerzos, la entidad ha desarrollado las Directrices de Medio Ambiente y Sostenibilidad, con el fin de establecer estándares de excelencia que garantizan que sus propiedades sean diseñadas, construidas y operadas para mitigar los impactos del cambio climático y optimizar el uso de los recursos. Asimismo, FIBRA Macquarie busca integrar sus compromisos de sostenibilidad y acción climática en la planificación estratégica, asignar responsabilidades claras y fortalecer su comprensión del cambio climático. Su objetivo es mejorar la resiliencia climática de su portafolio mediante acciones concretas de adaptación y mitigación, contribuyendo así a la descarbonización de sus clientes y del entorno global.

ESG

En FIBRA Macquarie, la sostenibilidad constituye un elemento fundamental de su estrategia empresarial. La organización considera que actuar con responsabilidad es esencial para garantizar un futuro mejor para todos; por ello, mantiene un firme compromiso con la generación de un impacto positivo en el medio ambiente y en las comunidades donde opera.

FIBRA Macquarie cuenta con una estrategia integral de sostenibilidad, liderada por su Comité de Sostenibilidad, la cual se implementa, revisa y fortalece en todos los niveles de la organización. Su enfoque ESG responde a los desafíos de corto, mediano y largo plazo que inciden en todos los aspectos del negocio, desde las operaciones diarias hasta las prácticas de toma de decisiones en materia de inversión.

Negocio

El presente y el futuro de su negocio son el centro de su estrategia.

No solo se esfuerzan por ofrecer edificios sostenibles a sus clientes hoy, sino que también estamos preparando su cartera para un futuro desafiante, donde el cambio climático y las dinámicas sociales serán fuentes de incertidumbre para sus inversores, sus clientes y para la economía global en su conjunto.

Organización

Sus estructuras de gobierno y gestión garantizan una comprensión de los aspectos sociales y ambientales de su contexto empresarial en México y a nivel mundial. Así entienden y articulan las necesidades de sus clientes con los retos y oportunidades de su entorno operativo y comercial. Así también forman el mejor equipo directivo, donde la obtención de resultados se basa en el cuidado de su gente.

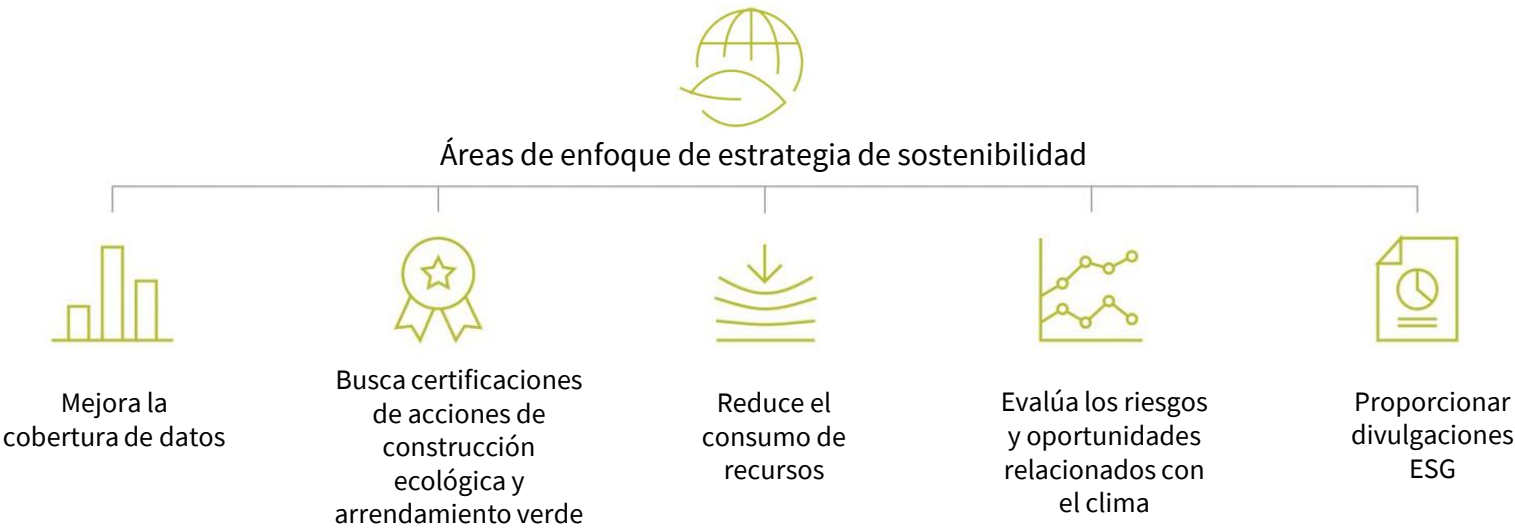
Contexto

El presente y el futuro de México están marcados por los desafíos del cambio climático y la desigualdad social. Como una REIT firmemente arraigada en las comunidades mexicanas, están preparando su cartera y su negocio para ser resilientes ante un clima cambiante y ser una fuente de valor social que promueva causas positivas en las comunidades.

ESTRATEGÍA AMBIENTAL

La estrategia ambiental de FIBRA Macquarie se enfoca principalmente en ofrecer edificios sostenibles que permitan a sus clientes operar de manera más limpia, eficiente y segura, en un contexto marcado por el cambio climático y la escasez de recursos. Para alcanzar este objetivo, la organización trabaja de forma continua en la mejora de la eficiencia de su cartera de proyectos existentes y adopta los más altos estándares internacionales de sostenibilidad en el diseño y la construcción de sus nuevos desarrollos.

Además, complementa este enfoque mediante la colaboración constante con sus clientes para optimizar la gestión ambiental conjunta de los edificios. De esta forma, al combinar instalaciones ecoeficientes con clientes que comparten los mismos objetivos de sostenibilidad, FIBRA Macquarie logra maximizar el rendimiento ambiental de su portafolio.



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.