



22 DE DICIEMBRE, 2025

FIBRAMQ12

**CIERRE DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO
SENIOR**

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

EVENTO RELEVANTE

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

CIERRE DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO SENIOR

indexity[®]
IDEAS

Bolsa
Mexicana

22 de diciembre 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 ADMINISTRACIÓN DE OPORTUNIDADES INDUSTRIALES Y COMERCIALES EN MÉXICO.

Evento Relevante (Fuente: EMISNET)

FIBRA MACQUARIE MÉXICO ANUNCIA EL CIERRE DE UNA LÍNEA DE CREDITO SENIOR SIN GARANTÍA VINCULADA A LA SOSTENIBILIDAD POR USD\$550 MILLONES.

CIUDAD DE MÉXICO, 19 de diciembre de 2025 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció el cierre de una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por USD\$550 millones. Esta operación proporciona mayor liquidez y capacidad de financiamiento para fortalecer la posición financiera y la capacidad de crecimiento de FIBRA Macquarie, además de extender los vencimientos de la deuda.

FIBRA Macquarie también cubrió con swaps de tasa de interés el 100% del monto nominal del préstamo a plazo. Como resultado de la transacción, el costo de financiamiento de FIBRA Macquarie continúa eficiente en aproximadamente 5.5% por año y se incrementa la liquidez disponible hasta por USD\$595.0 millones a través de líneas de crédito comprometidas y no comprometidas.

Andrew McDonald-Hughes, director de finanzas de FIBRA Macquarie, declaró, "la ejecución de este refinamiento representa nuestro compromiso continuo con una gestión prudente del capital, al tiempo que mejora nuestra liquidez y nos brinda mayor capacidad de financiamiento para crecer. La transacción extiende el plazo de vencimiento promedio de nuestra deuda y mantiene eficientes nuestros costos de financiamiento, fortaleciendo aún más nuestra posición financiera. El marco sustentable sigue siendo central en nuestro enfoque, reforzando nuestros compromisos ASG y generando beneficios financieros tangibles al alcanzar los objetivos establecidos. Agradecemos la confianza de nuestros socios bancarios y damos la bienvenida a un grupo más amplio de prestamistas mientras ejecutamos nuestro programa de crecimiento."

Línea de crédito sin garantía vinculada a la sostenibilidad por USD\$550 millones a cinco años.

La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por USD\$250 millones y (ii) Una línea de crédito revolvente por USD\$300 millones en dos tramos: USD\$250 millones y Ps. 900.0 millones (equivalente a USD\$50 millones) en pesos mexicanos.

Se espera que el crédito a plazo devenga una tasa de interés variable basado en la tasa SOFR a 90 días más un margen promedio de 165 puntos base durante el plazo del préstamo, representando una compresión de 45 puntos base respecto al crédito existente que se está refinanciando. Tras la ejecución de los swaps de tasa de interés, se fijó el crédito a una tasa total de 4.74%, considerando un margen de 150 puntos base (durante los primeros 3 años del crédito) y que contempla una reducción de 5 puntos base por ajuste de ASG al momento del desembolso.

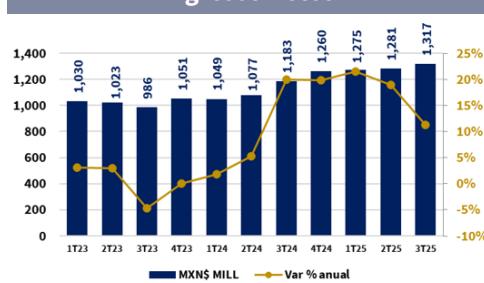
Los tramos revolventes en USD\$ y Ps. devengarán intereses a tasas variables de SOFR más un margen promedio de 151 puntos base y TIE más un margen promedio de 155 puntos base, respectivamente.

Indicadores (KPIs) de ASG vinculados a la sostenibilidad.

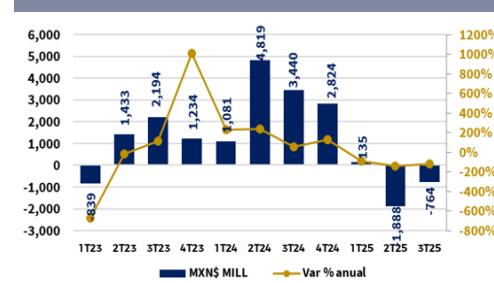
Ambos créditos incluyen un ajuste en el margen de crédito vinculado al cumplimiento de indicadores ASG relacionados con certificaciones de edificios sustentables. El cumplimiento de estos objetivos anuales implica un ajuste de +/- 5 puntos base en los márgenes de crédito.

El primer desembolso de hasta USD\$250 millones bajo el nuevo crédito a plazo se utilizará para el repago de USD\$180 millones del crédito existente con vencimiento en abril de 2027 y USD\$70 millones dispuestos bajo el crédito revolvente sin garantía con vencimiento en junio de 2027.

Ingresos Netos



EBITDA



Resumen Financiero al 3T25

Ingresos Operativos

MXN\$1,317 millones

Récord de ingreso neto trimestral de MXN\$1,317 millones un alza del 11.3% en términos anuales, impulsado por ingresos por rentas récord.

Balance y liquidez

Sólidos

Sólido balance y amplia liquidez de aproximadamente USD\$625.0 millones, con el exitoso refinanciamiento y ampliación de una línea de crédito sindicada vinculada a la sostenibilidad por USD\$375.0 millones.

Reciclaje de Activos

USD\$14.0 millones

Cuenta de una propiedad vacante de 180 mil pies cuadrados en Chihuahua por USD\$14.0 millones, con una valuación 29.0% mayor sobre el valor en libros.

Pérdida Neta

MXN\$-764 millones

La pérdida neta marcó MXN\$764 millones, desde la ganancia de MXN\$3,440 millones del mismo periodo de un año antes.

Deuda

USD\$1,211 millones

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRAMQ cuenta con USD\$1,210.9 millones de deuda dispuesta y USD\$625.5 millones de liquidez total, compuesta por USD\$475.7 millones en líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y USD\$149.8 millones de efectivo disponible no restringido. La deuda de FIBRAMQ es 92.6% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.1 años.

Edificios Verdes

41.9% de su ABA

Al 30 de septiembre de 2025, el 41.9% de su ABA* consolidada cuenta con certificaciones de edificios verdes, lo que representa un aumento anual de 211 puntos base.

Tasa de Retención

80%

Sólidas tasas de retención de inquilinos de aproximadamente 80% en los portafolios industrial y comercial.

Inteligencia Artificial

Freshservice

Lanzamiento de Freshservice en el área de Operaciones, plataforma de gestión de servicios TI con inteligencia artificial integrada. Optimiza procesos, mejora la experiencia del cliente con asistentes virtuales y permite prevenir fallas mediante análisis inteligente de incidentes utilizando machine learning.

* Activo Bruto Admisible

Fuente: Reporte Trimestral BMV

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

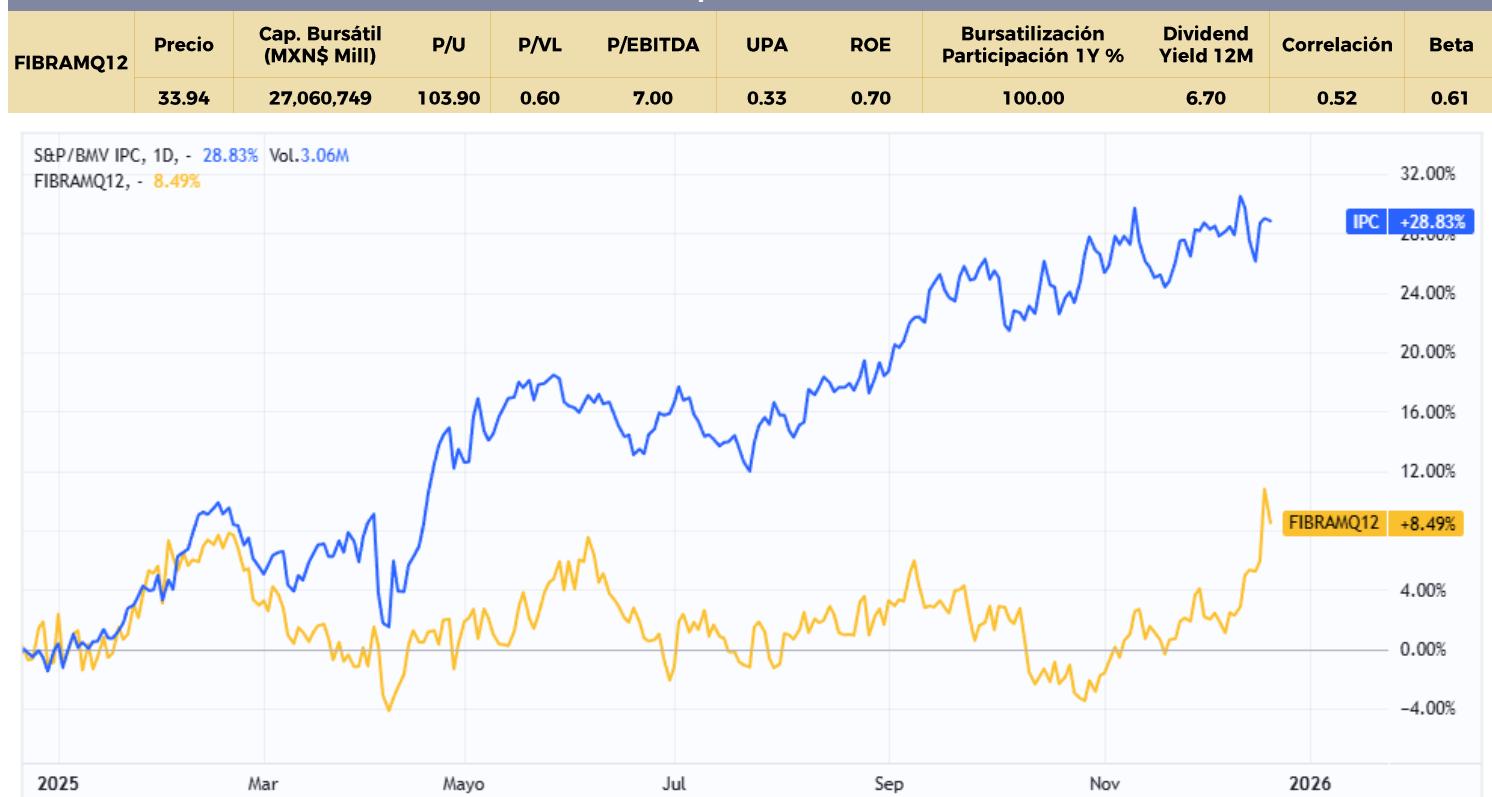
CIERRE DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO SENIOR

indexity[®]
IDEAS

Bolsa
Mexicana

22 de diciembre de 2025

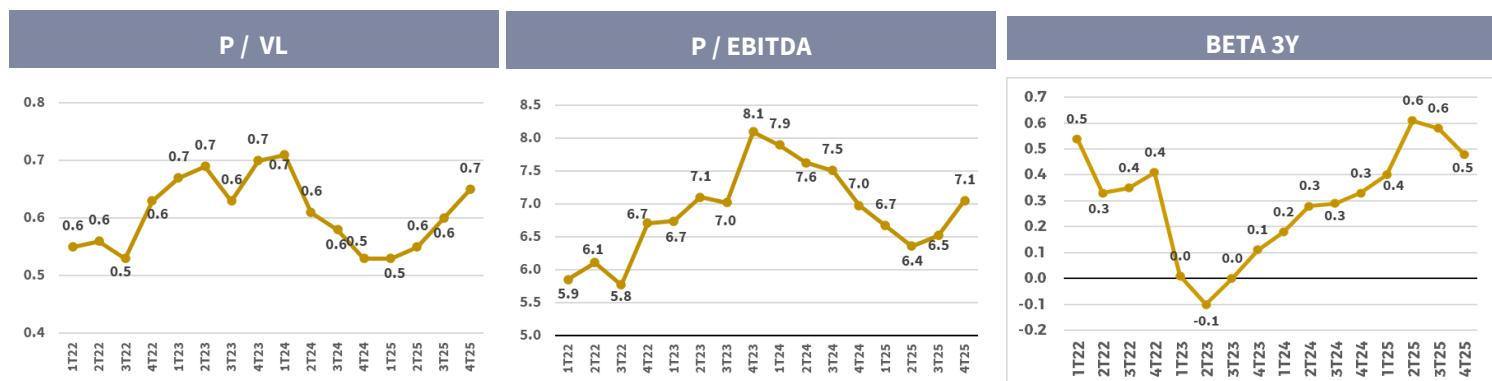
Desempeño con la BMV



TradingView

Fuente: hubinfosef

INDICADORES DE MERCADO DE LA EMISORA AL CIERRE



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.