



ENERO 19, 2026

FIBRAMQ

**ANUNCIA EXPANSIÓN DE SU RELACIÓN CON LA
CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL**

**FIBRA MACQUARIE
HSBC MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO HSBC, COMO FIDUCIARIO**

EVENTO RELEVANTE

Visítanos en: www.indexity.mx

19 de enero de 2026

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 expansión de su relación con la Corporación Financiera Internacional “IFC”, incrementando sus líneas sin garantía existentes a US\$200.0 millones mediante una nueva línea a cinco años sin amortización por US\$50.0 millones

CIUDAD DE MÉXICO, 16 de enero de 2026 – FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) anunció el cierre de una línea de crédito sin garantía vinculada a la sostenibilidad por US\$50.0 millones. Este financiamiento proporciona liquidez adicional y mayor capacidad de fondeo para fortalecer la posición financiera de FIBRA Macquarie, además de extender vencimientos de deuda.

Como resultado de la transacción, el costo de financiamiento de FIBRA Macquarie permanece eficiente en aproximadamente 5.5% por año, mientras que la liquidez disponible aumenta a US\$615.0 millones a través de líneas de crédito comprometidas y no comprometidas.

Línea de crédito sin garantía vinculada a la sostenibilidad por US\$50 millones a cinco años.

La línea de crédito sin garantía contempla un préstamo a cinco años sin amortización por US\$50.0 millones.

Se espera que el crédito a plazo devengue una tasa de interés variable basada en la tasa SOFR a 90 días más un margen promedio de 160 puntos base durante toda la duración del crédito, considerando un ajuste favorable por ASG de 5 puntos base al momento del desembolso.

Indicadores (KPIs) de ASG vinculados a la sostenibilidad

La línea de crédito incluye 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.

Un primer desembolso de US\$25.0 millones se utilizará para fondar el programa de capital de crecimiento y otros usos corporativos generales.

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 US\$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 US\$1,210.9 millones de deuda dispuesta y US\$625.5 millones de liquidez total, compuesta por US\$475.7 millones en líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y US\$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.

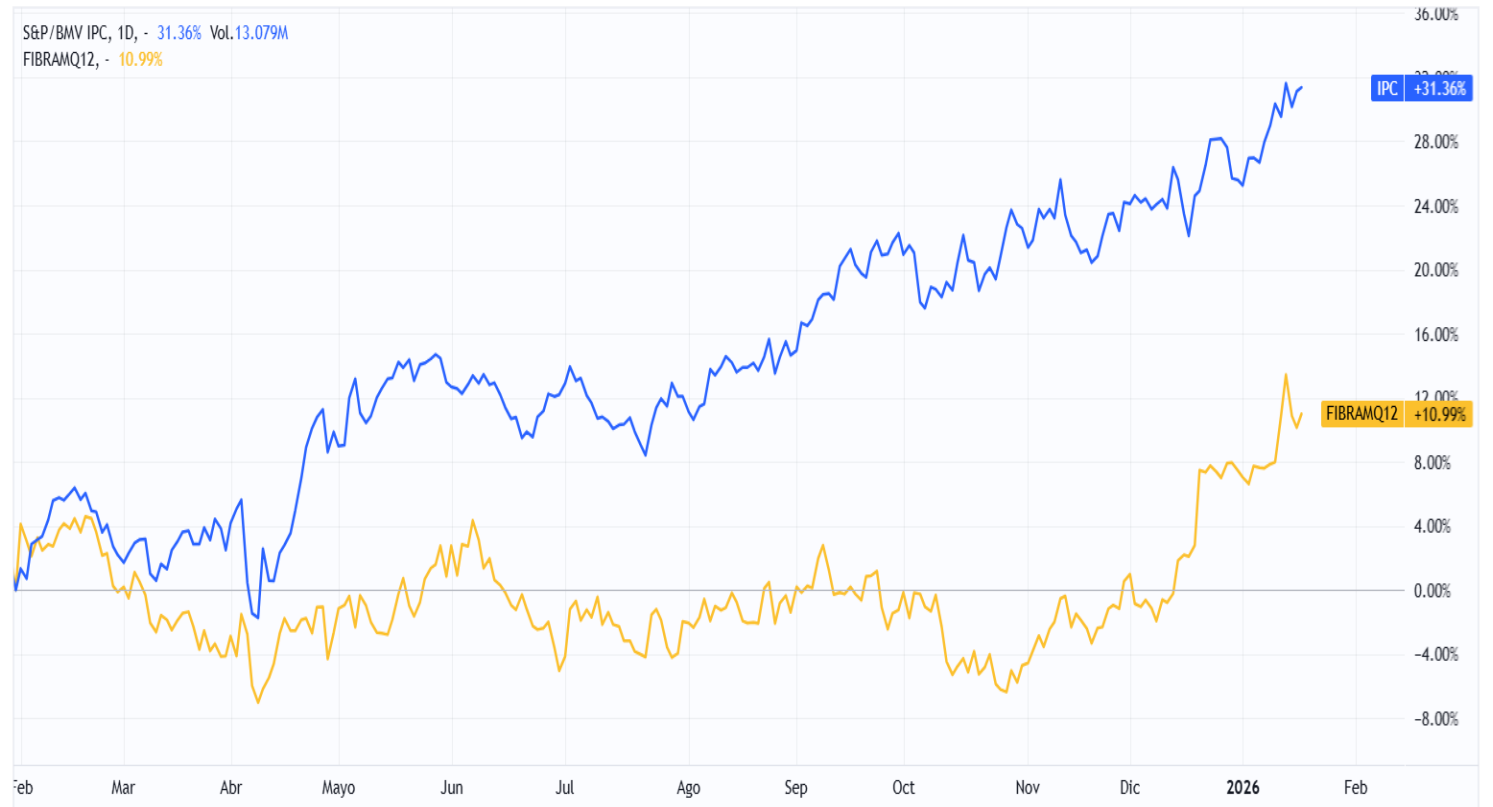
FIBRA MACQUARIE

ANUNCIA EXPANSIÓN DE SU RELACIÓN CON LA CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL

19 de enero de 2026

Desempeño con la BMV

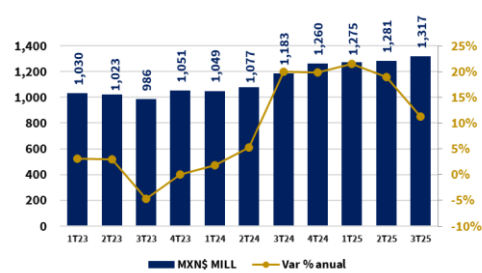
FIBRAMQ12	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación 1Y %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	34.78	27,730,490	106.50	0.70	7.20	0.33	0.70	100.00	6.54	0.52	0.59



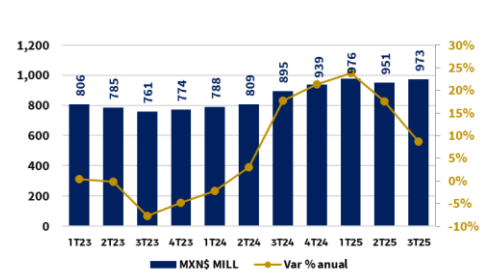
TradingView

Fuente: hubinfofel

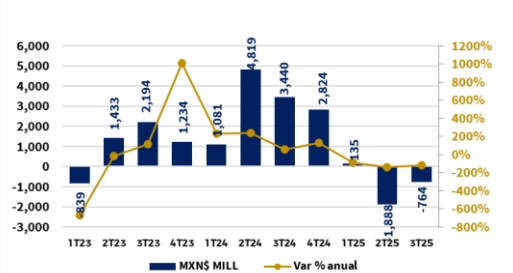
Ingresos Netos



EBITDA



Utilidad Neta



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.