

# FIBRAMQ

Reporte Sustentable  
Cuarto Trimestre 2025

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

Sustentable

31 de Marzo, 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.

### Puntos relevantes 2025

#### Resumen Ejecutivo.

##### Crecimiento.

■ Han concluido 2025 con un fuerte impulso, alcanzando resultados financieros récord dentro del rango superior de su guía, posicionando estratégicamente su plataforma para un crecimiento sostenible. La sólida ejecución operativa fue evidente en todo el portafolio, con un crecimiento del NOI (Ingreso Neto Operativo) industrial en mismas propiedades de 6.7%, y tasas de renovación de arrendamientos de 19.8% durante todo el año, lo que refleja la continua demanda por los activos de alta calidad en ubicaciones estratégicas. El portafolio comercial también mostró un desempeño sólido, alcanzando una ocupación de 94.1%, impulsada por una administración efectiva y la recuperación continua en este segmento.”

FIBRAMQ mantiene un enfoque disciplinado en la asignación de capital mientras estabiliza los activos de desarrollo recientes y conserva un atractivo portafolio de proyectos de crecimiento. FIBRAMQ mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9.0% a 11.0%, el cual incorpora los más altos estándares de sostenibilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en beneficio de sus clientes.



#### Sostenibilidad.

##### Certificación de Edificios.

■ Al 31 de diciembre de 2025, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 44.4% del ABA (Área Bruta Arrendable) consolidada, lo que representa un incremento de 260 pb A/A.

Al 31 de enero de 2026, la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 67.8%. Se obtuvo la certificación LEED Platinum (LEED v4 CS) para una propiedad industrial en la MCMA, con una puntuación récord mundial de 91 en su categoría, reflejando estándares ESG de clase mundial.



El compromiso de FIBRA Macquarie con el medio ambiente se refleja en el programa de sustitución de la iluminación. Ahora cuentan con iluminación LED en las zonas comunes de la mayoría de los centros comerciales, reduciendo el consumo energético en un 40%.

En el portafolio industrial, han instalado iluminación T5, T8 o LED de alta eficiencia energética, reduciendo el consumo energético de sus clientes.

Han obtenido la certificación LEED Platino (LEED v4 CS) para una propiedad industrial en la MCMA, con un puntaje récord mundial de 91 en su categoría, reflejando estándares ASG de clase mundial.



#### Líneas de Crédito.

##### Vinculadas.

■ El 21 de agosto de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad por US\$375.0 millones. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y una línea de crédito revolvente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional. El 25 de agosto de 2025 se realizó una disposición por US\$150.0 millones bajo la nueva línea de crédito se utilizó para prepagar US\$150.0 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75.0 millones y una línea revolvente de US\$75.0 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

El 17 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por US\$550.0 millones. La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolvente por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$900.0 millones (equivalente a US\$50.0 millones) en pesos mexicanos. El 19 de diciembre de 2025 se realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo la nueva línea de crédito que se utilizó para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicalizada que tenía fecha de vencimiento en abril 2027 y US\$70.0 millones dispuestos de la línea de crédito revolvente no comprometida con fecha de vencimiento en junio 2027.

El 22 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) por US\$50.0 millones por cinco años.

En FIBRA Macquarie, se esfuerzan por aplicar las mejores prácticas en sostenibilidad ambiental, responsabilidad social y gobierno corporativo (ESG). Para ellos es importante apoyar a las comunidades en las que operan y que sus edificios sean seguros y respetuosos con el medio ambiente. También entienden la importancia de mantener una cultura de transparencia y un marco de gobernanza corporativa que alinee estrechamente la gestión del negocio con los intereses de clientes e inversores.

### Puntos relevantes 2025

#### Presencia.

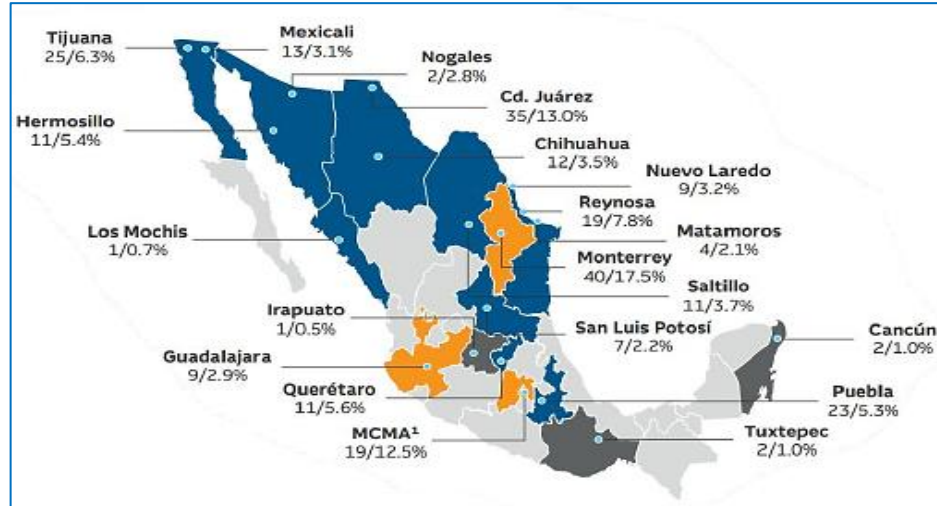
FIBRA Macquarie (FIBRAMQ) tiene una presencia destacada en la República Mexicana.

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.



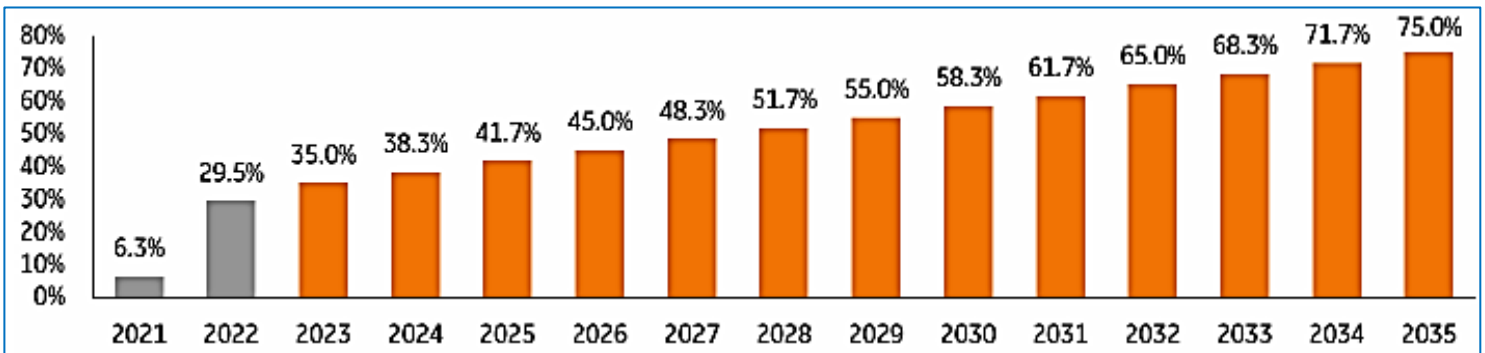
#### Objetivos de Desempeño de Sostenibilidad.

##### Calificación.

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.



#### Estrategia 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.

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.