



FIBRAMQ

HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, Fideicomiso

Aspectos Relevantes

09 de Octubre, 2026

FIBRA Macquarie México es un **fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA)** que compra, desarrolla y renta **naves industriales** y **plazas comerciales** en México. Es una FIBRA **centrada en lo industrial**: renta espacios de manufactura ligera, distribución y logística a **empresas mexicanas y multinacionales**, sobre todo en **Monterrey, el Valle de México y la frontera norte**, y complementa con centros comerciales anclados por marcas como **Walmart, Liverpool y Chedraui**. Sus ingresos son casi en su totalidad **rentas**, buena parte en **dólares**, y reparte la mayor parte de sus flujos a los tenedores de sus **CBFIs**. La administra **Macquarie Asset Management México**, parte del grupo financiero australiano Macquarie.

Bienes raíces industriales · Comerciales

FIBRA · Fideicomiso F/1622

En la BMV desde diciembre de 2012

Administrador: Macquarie Asset Management

Cómo Funciona una FIBRA

QUÉ HACE

Es un fideicomiso, no una empresa operativa: no fabrica ni vende productos. Compra o desarrolla inmuebles, los renta a empresas y reparte a los tenedores de CBFIs la mayor parte de los flujos que genera.

RÉGIMEN FISCAL

Por regla general debe distribuir al menos 95% de su resultado fiscal y es transparente para efectos del impuesto sobre la renta: el impuesto lo pagan los inversionistas según su régimen.

Cómo Opera



CONTRATOS

Triple neto

~99.5% del área industrial: el inquilino paga predial, seguros, servicios y mantenimiento



MONEDA

Dólares

~75.5% de la renta total y ~93% de la industrial



INCREMENTOS

Por inflación

Anuales, ligados a precios de EE.UU. o al INPC



GARANTÍAS

3.1 – 3.6 años

Plazo promedio restante; fiador, carta de crédito, fianza o depósito

PRESENCIA

20 ciudades

En 16 estados

FRONTERA NORTE

~38%

Del ABA en 7 ciudades fronterizas

CERTIFICACIÓN ECOLÓGICA

44.4%

Del ABA total

ADMINISTRACIÓN INTERNA

~93 personas

En 10 oficinas de mercado (API)

Qué Vende: el Uso del Espacio

El valor del negocio depende de cuatro cosas: la ocupación, el nivel de las rentas, el costo de operar y el costo de la deuda.



Estrategia



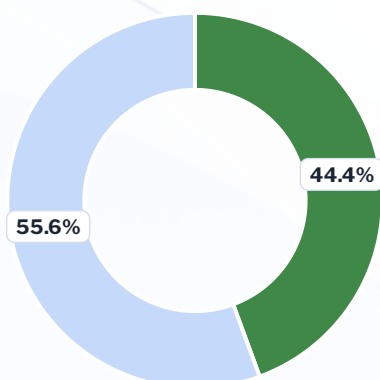
Sostenibilidad en Cifras



ABA con Certificación Ecológica

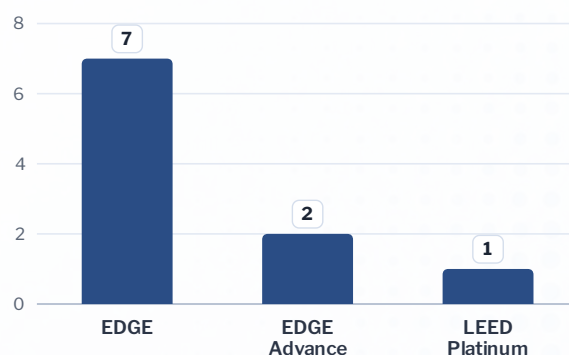
% del ABA total - 2025

● Con certificación ● Sin certificación



Certificaciones Obtenidas en 2025

Número por tipo



Ambiente, Social y Gobierno



Ambiental

Sistema de gestión con el ciclo de la ISO 14001 y los estándares de la IFC; Green Lease Leader nivel Gold.



Social

El API recibió la distinción Great Place to Work; programa de movilidad social con INROADS (IMPAC+).



Financiamiento

Cuenta con un KPI financiero ligado a sostenibilidad.

Sobre FIBRAMQ y Sobre su Administrador

FIBRA Macquarie México

Figura	FIBRA · Fideicomiso F/1622
Portafolio	246 industriales · 17 comerciales
Presencia	20 ciudades en 16 estados

Macquarie Asset Management México

Función	Administrador externo
Grupo	Macquarie Group (Australia)
Tenencia	4.8% de los CBFIs con afiliadas

Balance y Deuda al 2T26

ACTIVO TOTAL

MXN\$65,719.1

▲ +2.5% vs 4T25

DEUDA BRUTA

MXN\$21,218.0

▼ -2.1% vs 1T26

DEUDA NETA

MXN\$19,796.0

▲ +0.9% vs 1T26

DEUDA BRUTA / ACTIVO

32.3%

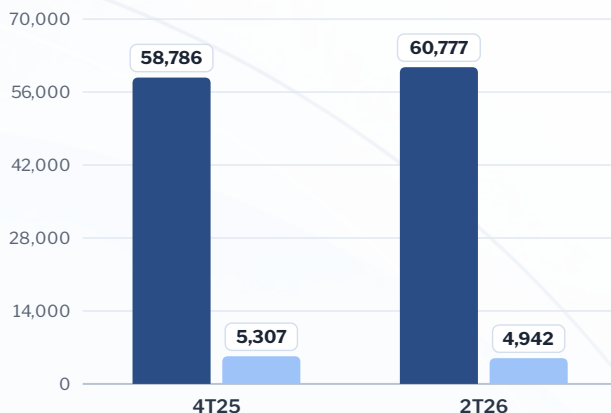
96.1% de la deuda a tasa fija

Gráficas de Referencia

Composición del Activo

MXN\$ millones

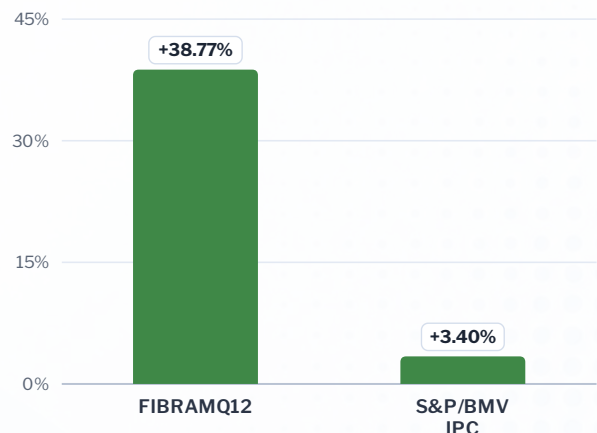
● Propiedades de inversión ● Otros activos



Rendimiento del CBFi

% · dic-2025 a ago-2026

● Alza



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 más 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 del 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 asume 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.