

BMV/Comunicado de Prensa

FIBRA MACQUARIE MÉXICO CIERRA UNA LÍNEA DE CRÉDITO SIN GARANTÍA VINCULADA A LA SOSTENIBILIDAD POR US\$375 MILLONES

- ▶ La línea de crédito se compone de un préstamo a plazo por US\$150 millones y una línea de crédito revolvente no dispuesta comprometida por US\$225 millones
- ▶ La transacción aumentó la liquidez disponible a través de líneas de crédito revolventes por aproximadamente US\$660 millones
- ▶ Las características vinculadas a la sostenibilidad incluyen indicadores clave de desempeño (KPIs) de ASG

CIUDAD DE MÉXICO, 25 de agosto 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 US\$375 millones. El financiamiento proporciona US\$225 millones adicionales no dispuestos para reforzar la posición financiera de FIBRA Macquarie y extender los vencimientos de la deuda.

FIBRA Macquarie también completó swaps de tasa de interés para cubrir el 100% del monto nominal del préstamo a plazo resultando en una proporción de deuda a tasa fija que ahora representa el 92.6% de los montos dispuestos de la deuda total. Como resultado de la transacción, el costo promedio ponderado de FIBRA Macquarie se ha reducido a 5.5% por año aproximadamente.

Andrew McDonald-Hughes, director de finanzas de FIBRA Macquarie, declaró, “mientras mantenemos nuestro enfoque en la gestión prudente de capital, este refinanciamiento fortalece nuestra estructura de capital al mejorar las condiciones del costo de la deuda tanto en nuestro préstamo a plazo como en nuestra línea de crédito revolvente, además de extender el plazo de vencimiento promedio de nuestra deuda. La liquidez adicional brinda un mayor apoyo a nuestras iniciativas estratégicas. Estamos contentos con el apoyo constante de nuestros prestamistas para ejecutar nuestro programa de crecimiento. Además, seguimos utilizando un marco de referencia de financiamientos vinculados a la sostenibilidad que alinea nuestra estrategia de financiamiento con nuestros objetivos ASG, a través de metas de certificación de edificios sostenibles, lo que nos permite incorporar un beneficio de cinco puntos básicos en el costo de la deuda”.

La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150 millones y (ii) una línea de crédito revolvente comprometida a tres años por US\$225 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional.

Se espera que el crédito a plazo devengue una tasa de interés variable basado en la tasa SOFR a 90 días más un margen de 165 puntos base. Por su parte, para la línea de crédito revolvente se espera que devengue una tasa de interés variable basada en la SOFR a 30 días más 155 puntos base. Ambas líneas cuentan con un ajuste de margen de crédito relacionado con indicadores clave de desempeño (KPI) ESG de +/- 5 puntos básicos, alineado con el progreso anual logrado en la cobertura de propiedades certificadas como edificios sostenibles.

Una disposición inicial de US\$150 millones bajo la nueva línea de crédito se utilizará para prepagar US\$150 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75 millones y una línea revolvente de US\$75 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de junio de 2025 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 243 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto a dicha inversión.

ESTE COMUNICADO NO CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA DE VALORES EN LOS ESTADOS UNIDOS, Y LOS VALORES NO PODRÁN SER OFERTADOS O VENDIDOS EN LOS ESTADOS UNIDOS SIN REGISTRO O EXENCIÓN DE REGISTRO BAJO LA LEY DE VALORES DE E.U. DE 1933, SEGÚN SEA MODIFICADA.

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 1452 5675

Email: arturo.garcia@fleishman.com