

BMV/Comunicado de Prensa

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

- La línea de crédito se compone de un préstamo a plazo por US\$250 millones y una línea de crédito revolvente no dispuesta comprometida por \$300 millones en dos tramos
- Refinanciamiento proactivo de la línea de crédito existente no garantizada, incrementando la liquidez disponible, extendiendo los vencimientos de deuda y mejorando la capacidad de crecimiento
- Crédito con indicadores clave de desempeño (KPIs) ligados a la sostenibilidad

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 US\$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 US\$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 refinanciamiento 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 US\$550 millones a cinco años

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

Se espera que el crédito a plazo devengue 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 refinaciando. 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 US\$ 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 US\$250 millones bajo el nuevo crédito a plazo se utilizará para el repago de US\$180 millones del crédito existente con vencimiento en abril de 2027 y US\$70 millones dispuestos bajo el crédito revolvente sin garantía con vencimiento en junio de 2027.

Acerca de FIBRA Macquarie México

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 septiembre de 2025 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 244 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 co inversión 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:

Consultas Generales
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