

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2024

### Presenta la Guía para el Año Completo 2025

- ▶ El AFFO por certificado de 2024 fue de Ps. 2.63, incrementando 2.0% A/A, en línea con el rango superior de la guía
- ▶ Récord trimestral de AFFO de US\$29.1m, incrementando 4.3% T/T
- ▶ Récord trimestral de un 22.0% en el incremento de las rentas de arrendamiento de renovaciones negociadas en contratos industriales
- ▶ Ejecución de nuestra estrategia de crecimiento durante 2024, con la adquisición de ~34 hectáreas en los mercados clave de Guadalajara y Monterrey
- ▶ Se presenta la Guía de Distribución para el año 2025 en línea con una razón de distribución estable acorde a AFFO, considerando Ps. 2.45 por CBFI, lo que refleja un incremento de 16.7% A/A

**CIUDAD DE MÉXICO, 12 de febrero de 2025** – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ12) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2024.

#### PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2024

- Sólido desempeño del Ingreso Neto Operativo (NOI) mismas tiendas, con un incremento en el portafolio industrial de 6.7% en dólares A/A, y en el portafolio comercial de 4.3% en pesos A/A
- Portafolio industrial presenta 30.4 millones de pies cuadrados arrendados (ABA), reflejando estabilidad T/T y A/A en la operación de arrendamiento
- La ocupación del portafolio comercial a finales del año fue de 93.3%, estable T/T e incrementando 130 pb A/A
- Distribución en efectivo declarada para el 4T24 de Ps. 0.5250 por certificado

“Tuvimos un año 2024 productivo, ya que continuamos ejecutando nuestra disciplinada estrategia de crecimiento, enfocados en maximizar el NOI en nuestro portafolio operativo, a la vez que invertimos selectivamente en nuevos desarrollos industriales para aumentar nuestro VNA e incrementar nuestros rendimientos”, expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “En este año, logramos un robusto crecimiento en las utilidades, alcanzando un AFFO por certificado récord, en el rango superior

de nuestra guía. Nuestro portafolio comercial ha mostrado un progreso continuo con sólidas tasas de retención y una creciente ocupación que han contribuido a un fuerte crecimiento del NOI. Además, nos complace ver el progreso de nuestro programa de desarrollo industrial, incorporando dos nuevos desarrollos arrendados durante el año. Adicionalmente, a medida que avanzamos en 2025, nuestros vencimientos de arrendamiento están por debajo de los promedios históricos, proporcionando resiliencia a nuestro portafolio en medio de un entorno macroeconómico incierto de corto plazo”.

El Sr. Hanna continuó: "De cara al futuro, seguimos confiados en que México mantendrá una dinámica positiva de largo plazo. A pesar de que actualmente existe una mayor incertidumbre política y de comercio exterior, creemos firmemente que México seguirá siendo un componente y actor relevante en toda la cadena de suministro global y que FIBRAMQ está bien posicionada gracias a la ubicación de sus activos y un robusto balance general que le proporciona flexibilidad y estabilidad en el largo plazo".

## **USO DE CAPITAL**

FIBRAMQ continúa su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en los principales mercados industriales de México con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

### **Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial**

FIBRAMQ tiene 0.6 millones de pies cuadrados de ABA en proceso de desarrollo o estabilización. Además, FIBRAMQ está avanzando en la obtención de permisos y licencias respecto a su reciente proyecto de desarrollo en Guadalajara, y espera iniciar la construcción del primer edificio de 330 mil pies cuadrados de ABA durante la segunda mitad de 2025.

El pronóstico de la inversión total en efectivo requerida para 2025 en proyectos e infraestructura relacionadas con el programa de desarrollo industrial es de un rango aproximado de entre US\$50.0 millones y US\$100.0 millones. FIBRAMQ mantendrá un enfoque disciplinado en su inversión de capital, mientras completa los desarrollos en curso y estabiliza los edificios recientemente entregados, al tiempo que buscará de manera oportuna mantener una cartera de crecimiento futuro. FIBRAMQ mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11%, el cual incorpora los más altos estándares de sustentabilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en beneficio de sus clientes.

A continuación, se resumen los proyectos en curso. Para más detalles sobre los proyectos concluidos, consulte los materiales de información complementaria que se encuentran en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

## Proyectos de Desarrollo Industrial en Proceso

### Guadalajara, Jalisco

- En octubre de 2024, FIBRAMQ completó la adquisición de un terreno de 10 hectáreas situado en el submercado de El Salto, en Guadalajara, por Ps. 168.0 millones, excluyendo costos de la transacción e impuestos. FIBRAMQ planea desarrollar a futuro dos edificios de clase A en este terreno, con un ABA total de aproximadamente 460 mil pies cuadrados.
- Han comenzado ya los permisos y obras de infraestructura para el primer edificio, que comprende 330 mil pies cuadrados de ABA.

### Apodaca, Nuevo León

- FIBRAMQ está ofreciendo en renta un edificio industrial de 200 mil pies cuadrados, el cual fue entregado durante el tercer trimestre de 2024.
- Esta entrega es parte de un parque industrial de clase "A" con un ABA potencial estimado de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ha completado 590 mil pies cuadrados de ABA.

### Tijuana, Baja California

- Se están concluyendo las obras para la entrega del primer edificio de 385 mil pies cuadrados de ABA con fecha de entrega estimada para la primera mitad de 2025.

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 2024 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2024	2023	Variación	2024	2023	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 4,131.3m	Ps. 3,739.2m	10.5%	US\$ 225.7m	US\$ 210.5m	7.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 4,115.9m	Ps. 3,759.0m	9.5%	US\$ 224.9m	US\$ 211.6m	6.3%
EBITDA	Ps. 3,738.1m	Ps. 3,420.0m	9.3%	US\$ 204.2m	US\$ 192.5m	6.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 2,631.3m	Ps. 2,474.5m	6.3%	US\$ 143.8m	US\$ 139.3m	3.2%
FFO por Certificado	Ps. 3.3303	Ps. 3.2505	2.5%	US\$ 0.1820	US\$ 0.1830	(0.6%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 2,080.4m	Ps. 1,964.2m	5.9%	US\$ 113.7m	US\$ 110.6m	2.8%
AFFO por Certificado	Ps. 2.6330	Ps. 2.5801	2.0%	US\$ 0.1439	US\$ 0.1453	(1.0%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.7%	86.2%	(49 pb)	85.7%	86.2%	(49 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	85.7%	86.3%	(60 pb)	85.7%	86.3%	(60 pb)
Margen AFFO	43.2%	45.3%	(212 pb)	43.2%	45.3%	(212 pb)

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 4T24 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T24	4T23	Variación	4T24	4T23	Variación
Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)	797.3m	761.3m	4.7%	797.3m	761.3m	4.7%
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,115.5m	Ps. 946.0m	17.9%	US\$ 55.6m	US\$ 53.8m	3.3%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,112.3m	Ps. 951.7m	16.9%	US\$ 55.4m	US\$ 54.1m	2.4%
EBITDA	Ps. 1,020.9m	Ps. 852.7m	19.7%	US\$ 50.9m	US\$ 48.5m	4.9%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 722.5m	Ps. 613.7m	17.7%	US\$ 36.0m	US\$ 34.9m	3.2%
FFO por Certificado	Ps. 0.9061	Ps. 0.8061	12.4%	US\$ 0.0452	US\$ 0.0458	(1.5%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 583.2m	Ps. 484.4m	20.4%	US\$ 29.1m	US\$ 27.6m	5.5%
AFFO por Certificado	Ps. 0.7315	Ps. 0.6363	15.0%	US\$ 0.0365	US\$ 0.0362	0.7%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	84.5%	85.1%	(59 pb)	84.5%	85.1%	(59 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	84.5%	85.2%	(70 pb)	84.5%	85.2%	(70 pb)
Margen AFFO	44.2%	43.6%	61 pb	44.2%	43.6%	61 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,364	35,575	2.2%	36,364	35,575	2.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,378	3,305	2.2%	3,378	3,305	2.2%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,728	34,620	0.3%	34,728	34,620	0.3%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	3,226	3,216	0.3%	3,226	3,216	0.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.5%	97.3%	(182 pb)	95.5%	97.3%	(182 pb)
Ocupación Promedio	96.3%	97.1%	(84 pb)	96.3%	97.1%	(84 pb)

El promedio ponderado de CBFIs ha aumentado de un año a otro únicamente en relación con una distribución extraordinaria de 36,022,750 CBFIs pagada el 14 de marzo de 2024 a los tenedores de certificados existentes.

## Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 2024 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2024	2023	Variación	2024	2023	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 3,557.4m	Ps. 3,209.8m	10.8%	US\$ 194.4m	US\$ 180.7m	7.6%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 3,534.7m	Ps. 3,207.1m	10.2%	US\$ 193.1m	US\$ 180.6m	7.0%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	89.0%	89.5%	(48 pb)	89.0%	89.5%	(48 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	89.0%	89.5%	(54 pb)	89.0%	89.5%	(54 pb)

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 4T24 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T24	4T23	Variación	4T24	4T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 969.1m	Ps. 808.9m	19.8%	US\$ 48.3m	US\$ 46.0m	5.0%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 966.4m	Ps. 811.7m	19.0%	US\$ 48.2m	US\$ 46.2m	4.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	87.6%	88.3%	(65 pb)	87.6%	88.3%	(65 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	87.6%	88.3%	(72 pb)	87.6%	88.3%	(72 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	31,730	30,947	2.5%	31,730	30,947	2.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,948	2,875	2.5%	2,948	2,875	2.5%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,405	30,363	0.1%	30,405	30,363	0.1%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	2,825	2,821	0.1%	2,825	2,821	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.8%	98.1%	(229 pb)	95.8%	98.1%	(229 pb)
Ocupación Promedio	96.7%	97.9%	(116 pb)	96.7%	97.9%	(116 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.22	US\$ 5.88	5.8%	US\$ 6.22	US\$ 5.88	5.8%
Retención de Clientes UDM	79.4%	89.4%	(999 pb)	79.4%	89.4%	(999 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.5	(0.4%)	3.4	3.5	(0.4%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en ocupación y tasas de renta promedio. En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2024, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$48.2 millones, incrementando 4.3% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 95.8%. Dos propiedades en desarrollo ubicadas en Ciudad Juárez y Reynosa, que suman 410 mil pies cuadrados de ABA, se agregaron al ABA total, después de completar sus respectivos periodos de estabilización correspondientes a doce meses en el cuarto trimestre del 2024.

La actividad total de arrendamiento del periodo fue de 0.8 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 156 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 7 contratos que suman 636 mil pies cuadrados, generando una tasa sólida de retención de 79.4% en los últimos 12 meses.

En el año completo 2024, FIBRAMQ ejecutó 62 nuevos arrendamientos que comprenden 5.3 millones de pies cuadrados de ABA.

## Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones de 2024 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2024	2023	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 573.9m	Ps. 529.4m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 581.2m	Ps. 551.9m	5.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , incl. RL)	69.7%	70.5%	(79 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , excl. RL)	70.0%	71.4%	(138 pb)

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 4T24 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T24	4T23	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 146.4m	Ps. 137.1m	6.8%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 146.0m	Ps. 140.0m	4.3%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , incl. RL)	68.4%	70.2%	(176 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% , excl. RL)	68.4%	70.6%	(226 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,633	4,628	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	430	0.1%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.3%	92.0%	130 pb
Ocupación Promedio	93.1%	91.9%	124 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$187.07	\$177.28	5.5%
Retención de Clientes UDM	83.4%	89.6%	(626 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.6	3.4	6.7%

FIBRAMQ firmó 71 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 22 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. Los nuevos arrendamientos incluyeron la renovación de un contrato de 10.2 mil metros cuadrados para un supermercado. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 83.4% en los últimos doce meses.

La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 217.4 millones, mostrando un incremento de 12.8 % con respecto al periodo anterior correspondiente.

## **Resumen de Tasas de Renta**

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 68.5% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 386 pb en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 22.0%, generando US\$43.0 millones de renta base anualizada.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del cuarto trimestre de 2024 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com).

## **BALANCE GENERAL**

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRAMQ cuenta con US\$1,049.3 millones de deuda en circulación y más de US\$400.0 millones disponibles, los cuales se componen de líneas de crédito revolventes no dispuestas, (comprometidas y no comprometidas) y US\$32.4 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 99.4% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.7 años.

FIBRAMQ no tiene vencimientos de deuda antes de septiembre de 2026.

Al 31 de diciembre de 2024, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 30.3% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 5.8x.

## **PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS**

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de certificados para cancelación de Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2025. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

## **SOSTENIBILIDAD**

Al 31 de diciembre de 2024, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 41.8% del ABA consolidada, lo que representa un incremento de 213 pb A/A.

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 63.0%.

FIBRAMQ obtuvo la segunda certificación LEED®v4 C&S Platinum para una nueva propiedad desarrollada en Monterrey de 211 mil pies cuadrados.

## **DISTRIBUCIÓN**

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2024, de Ps. 0.5250 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 13 de marzo de 2025 a los tenedores con fecha de registro del 12 de marzo de 2025. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 12 de marzo de 2025.

## **GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2025**

FIBRAMQ mantiene una perspectiva precavida para el desempeño operativo en 2025. Esta guía asume que no habrá un deterioro significativo en el panorama geopolítico o en las principales relaciones comerciales internacionales de México.

FIBRAMQ tiene un nivel mínimo histórico de vencimientos anuales programados de arrendamientos en su portafolio industrial durante 2025, con un vencimiento del 11.4% de la renta base anualizada. En términos generales, FIBRAMQ anticipa que las renovaciones de arrendamientos en su portafolio industrial lograrán incrementos positivos de un promedio ponderado aproximado del 10%.

Se espera que el crecimiento de los ingresos y del NOI se vea neutralizado en cierta medida por el costo de financiamiento de las inversiones del programa del capital de crecimiento del portafolio industrial de FIBRAMQ, que se espera que contribuya de manera significativa a los ingresos adicionales y al crecimiento del AFFO a partir del año 2026.

## **AFFO**

FIBRA Macquarie inicia su guía de AFFO para el año completo 2025 en un rango de entre Ps. 2.95 a Ps. 3.05 por certificado.

La guía de AFFO para 2025 se sitúa entre US\$115 millones y US\$119 millones, representando un incremento anual de entre 1% y 5% en dólares.

Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 20.50 pesos por dólar en el año 2025;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ninguna recompra o emisión de certificados; y
- ningún deterioro adicional en las condiciones económicas y de mercado en general, incluyendo la potencial implementación de aranceles o deterioro en la relación de negocios con los principales socios comerciales.

## **Distribución de Efectivo**

FIBRAMQ inicia su guía de distribución de efectivo para el año completo 2025 de Ps. 2.45 por certificado, el cual espera pagar en exhibiciones trimestrales iguales.

La guía de distribución en efectivo para el año de 2025 equivale a aproximadamente US\$95 millones, y representa un incremento anual de 4.2% en dólares.

La guía implica una razón de pago esperada de AFFO para el año completo 2025 de aproximadamente el 82%, basada en el punto medio de la guía de AFFO.

El pago de las distribuciones está sujeto a la aprobación del Administrador de FIBRAMQ, a las condiciones estables del mercado y a la gestión prudente del capital de FIBRAMQ.

## **Certificados en circulación**

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 31 de diciembre de 2024. Esta cifra incluye la emisión de 36.0 millones de certificados para los tenedores existentes realizada en marzo de 2024 respecto a la distribución extraordinaria correspondiente al año completo 2023, resultando en un incremento de 4.7% en CBFIs en circulación.

## **WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA**

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el jueves, 13 de febrero de 2025, a las 11:00 a.m. hora del centro / 12:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com) o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y para quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 2024 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del cuarto trimestre de 2024 en el sitio web de FIBRA Macquarie, [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com).

## Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ12) 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 31 de diciembre de 2024 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](http://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.**

# Contactos

### Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: [nikki.sacks@icrinc.com](mailto:nikki.sacks@icrinc.com)

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

FleishmanHillard México

Contacto: Zaira Correa

Tel: +52 55 3017 0260

Email: [zaira.correa@fleishman.com](mailto:zaira.correa@fleishman.com)

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	636,400	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	81,871	13,507
Otros activos	258,667	182,948
<b>Total de activos circulante</b>	<b>976,938</b>	<b>664,141</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Efectivo restringido	16,948	13,983
Propiedades de inversión	64,341,328	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	1,529,360	1,266,865
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	296,372	184,779
Instrumentos financieros derivados	222,590	81,783
<b>Total de activos no circulante</b>	<b>67,248,212</b>	<b>52,284,864</b>
<b>Total de activos</b>	<b>68,225,150</b>	<b>52,949,005</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	807,234	795,811
Depósitos de inquilinos	30,465	22,848
Otros pasivos	5,668	3,302
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>	<b>843,367</b>	<b>821,961</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	295	195
Deuda	20,568,886	15,458,260
Depósitos de inquilinos	482,362	310,381
Otros pasivos	10,461	4,283
Impuesto sobre la renta diferido	12,041	24,914
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>	<b>21,074,045</b>	<b>15,798,033</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>21,917,412</b>	<b>16,619,994</b>
<b>Activos netos</b>	<b>46,307,738</b>	<b>36,329,011</b>
<b>Patrimonio</b>		
Patrimonio contribuido	18,506,916	17,303,908
Utilidades acumuladas	27,281,518	18,733,063
<b>Total de participación controladora</b>	<b>45,788,434</b>	<b>36,036,971</b>
Participación no controlada	519,304	292,040
<b>Total del patrimonio</b>	<b>46,307,738</b>	<b>36,329,011</b>

## ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,259,621	1,051,109	4,568,615	4,089,983
Gastos relacionados a las propiedades	(253,546)	(217,752)	(866,693)	(779,198)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>	<b>1,006,075</b>	<b>833,357</b>	<b>3,701,922</b>	<b>3,310,785</b>
Honorarios de administración	(63,320)	(60,911)	(258,704)	(225,930)
Gastos relacionados con transacciones	(66)	(3,071)	(23,861)	(5,490)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(37,322)	(24,112)	(127,377)	(87,751)
<b>Total de gastos operativos</b>	<b>(100,708)</b>	<b>(88,094)</b>	<b>(409,942)</b>	<b>(319,171)</b>
Otros ingresos/(gastos)	2,155	(5,436)	4,819	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,763,449	(1,774,213)	8,997,704	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	629,396	1,971,542	3,716,907	5,172,751
Costos financieros	(298,766)	(232,737)	(1,068,409)	(915,285)
Ingresos por intereses	5,417	15,078	28,907	46,282
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	112,459	127,987	374,359	223,505
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	(638,707)	658,369	(3,334,633)	2,179,198
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	330,803	(272,891)	140,807	(96,621)
<b>Utilidad antes de impuestos del período/año</b>	<b>2,811,573</b>	<b>1,232,962</b>	<b>12,152,441</b>	<b>4,020,989</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	12,873	834	12,873	834
<b>Utilidad consolidada del período/año</b>	<b>2,824,446</b>	<b>1,233,796</b>	<b>12,165,314</b>	<b>4,021,823</b>
<b>Utilidad total del período/año atribuible a:</b>				
Participación controladora	2,745,640	1,216,909	11,924,268	3,967,212
Participación no controladora	78,806	16,887	241,046	54,611
<b>Utilidad total del período/año</b>	<b>2,824,446</b>	<b>1,233,796</b>	<b>12,165,314</b>	<b>4,021,823</b>
<b>Utilidad por CBFÍ*</b>				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	3.44	1.60	15.09	5.21

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFÍ".

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad total del año	-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
<b>Utilidad total del año</b>	-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(2,248,713)	(2,248,713)	-	(2,248,713)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(2,714)	(2,714)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	-	(2,248,713)	(2,248,713)	(2,714)	(2,251,427)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>17,303,908</b>	<b>18,733,063</b>	<b>36,036,971</b>	<b>292,040</b>	<b>36,329,011</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	<b>17,303,908</b>	<b>18,733,063</b>	<b>36,036,971</b>	<b>292,040</b>	<b>36,329,011</b>
Utilidad total del año	-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
<b>Utilidad total del año</b>	-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(3,375,813)	(3,375,813)	-	(3,375,813)
-Aportaciones de los tenedores de CBFis, neto de costos relacionados	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(13,782)	(13,782)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>	<b>1,203,008</b>	<b>(3,375,813)</b>	<b>(2,172,805)</b>	<b>(13,782)</b>	<b>(2,186,587)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>18,506,916</b>	<b>27,281,518</b>	<b>45,788,434</b>	<b>519,304</b>	<b>46,307,738</b>

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Años terminados	
	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad del año	12,165,314	4,021,823
<b>Ajustes por:</b>		
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(8,997,704)	5,580,455
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(3,716,907)	(5,172,751)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(21,775)	14,457
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	124,485	131,326
Amortización de comisiones de arrendamiento	113,344	103,602
Depreciación para los activos por derecho de uso*	10,578	3,127
Ingresos por intereses	(28,907)	(46,282)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	58,732	39,185
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	3,410,813	(2,246,291)
Costos financieros	1,068,409	915,285
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(374,359)	(223,505)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(140,807)	96,621
Impuesto a la utilidad corriente y diferido	(12,873)	(834)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>		
Incremento en cuentas por cobrar	(221,220)	(47,183)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar	71,686	(329,901)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>	<b>3,508,809</b>	<b>2,839,134</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de terrenos	(419,734)	(214,793)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(4,321)	(7,074)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,554,529)	(1,458,724)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	116,185	111,396
Intereses recibidos	28,907	46,282
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>	<b>(1,833,492)</b>	<b>(1,522,913)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pago de deuda	(2,644,991)	(4,288,675)
Intereses pagados	(1,023,590)	(881,917)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,401,435	5,260,246
Pagos por arrendamientos	(7,669)	(4,246)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(2,152,643)	(2,229,681)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>	<b>(1,427,458)</b>	<b>(2,144,273)</b>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	247,859	(828,052)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	(76,180)	67,093
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**</b>	<b>653,348</b>	<b>481,669</b>

\* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16.

\*\* Incluye efectivo restringido de \$16.9 millones (2023: \$13.9 millones) al 31 de diciembre de 2024.

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS  
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE  
TERMINÓ EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023	4
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES	11
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	17
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	17
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBF	18
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	18
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	20
11. DEUDA	22
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	24
13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	24
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	24
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	25
16. ARRENDAMIENTOS	27
17. PARTES RELACIONADAS	27
18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	28

### Aviso

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 del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras 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 de dicha inversión.



## Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de los Estados Financieros Consolidados Condensados Intermedios

A los tenedores de las CBFIs del  
Fideicomiso Irrevocable No. /1622  
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas:

### *Introducción*

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedios adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre 2024; el estado de resultados consolidados condensados intermedios, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024, y notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “*Información Financiera Intermedia*”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

### *Alcance de la Revisión*

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la *Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”*. Una revisión de los estados financieros consolidados condensados intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en el alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



*FIBRA Macquarie México*

2

*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 31 de diciembre de 2024 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JCGR', enclosed within a blue circular stamp or seal.

C.P.C Juan Carlos Guerra Rocha

Monterrey, Nuevo León, México, a 12 de febrero de 2025.

## ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
<b>Activo circulante</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		636,400	467,686
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	81,871	13,507
Otros activos		258,667	182,948
<b>Total de activos circulante</b>		<b>976,938</b>	<b>664,141</b>
<b>Activo no circulante</b>			
Efectivo restringido		16,948	13,983
Propiedades de inversión	10,15	64,341,328	49,895,840
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,529,360	1,266,865
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		296,372	184,779
Instrumentos financieros derivados	12,15	222,590	81,783
<b>Total de activos no circulante</b>		<b>67,248,212</b>	<b>52,284,864</b>
<b>Total de activos</b>		<b>68,225,150</b>	<b>52,949,005</b>
<b>Pasivo a corto plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		807,234	795,811
Depósitos de inquilinos		30,465	22,848
Otros pasivos		5,668	3,302
<b>Total de pasivos a corto plazo</b>		<b>843,367</b>	<b>821,961</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		295	195
Deuda	11,15	20,568,886	15,458,260
Depósitos de inquilinos		482,362	310,381
Otros pasivos		10,461	4,283
Impuesto sobre la renta diferido		12,041	24,914
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>		<b>21,074,045</b>	<b>15,798,033</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>21,917,412</b>	<b>16,619,994</b>
<b>Activos netos</b>		<b>46,307,738</b>	<b>36,329,011</b>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	17,303,908
Utilidades acumuladas		27,281,518	18,733,063
<b>Total de participación controladora</b>		<b>45,788,434</b>	<b>36,036,971</b>
Participación no controlada	14	519,304	292,040
<b>Total del patrimonio</b>		<b>46,307,738</b>	<b>36,329,011</b>

Los estados de posición financiera consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,259,621	1,051,109	4,568,615	4,089,983
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(253,546)	(217,752)	(866,693)	(779,198)
<b>Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados</b>		<b>1,006,075</b>	<b>833,357</b>	<b>3,701,922</b>	<b>3,310,785</b>
Honorarios de administración	17(c)	(63,320)	(60,911)	(258,704)	(225,930)
Gastos relacionados con transacciones		(66)	(3,071)	(23,861)	(5,490)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(37,322)	(24,112)	(127,377)	(87,751)
<b>Total de gastos operativos</b>		<b>(100,708)</b>	<b>(88,094)</b>	<b>(409,942)</b>	<b>(319,171)</b>
Otros ingresos/(gastos)		2,155	(5,436)	4,819	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	1,763,449	(1,774,213)	8,997,704	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	629,396	1,971,542	3,716,907	5,172,751
Costos financieros	4(d)	(298,766)	(232,737)	(1,068,409)	(915,285)
Ingresos por intereses		5,417	15,078	28,907	46,282
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	112,459	127,987	374,359	223,505
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(638,707)	658,369	(3,334,633)	2,179,198
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		330,803	(272,891)	140,807	(96,621)
<b>Utilidad antes de impuestos del período/año</b>		<b>2,811,573</b>	<b>1,232,962</b>	<b>12,152,441</b>	<b>4,020,989</b>
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		12,873	834	12,873	834
<b>Utilidad consolidada del período/año</b>		<b>2,824,446</b>	<b>1,233,796</b>	<b>12,165,314</b>	<b>4,021,823</b>
<b>Utilidad total del período/año atribuible a:</b>					
Participación controladora		2,745,640	1,216,909	11,924,268	3,967,212
Participación no controladora		78,806	16,887	241,046	54,611
<b>Utilidad total del período/año</b>		<b>2,824,446</b>	<b>1,233,796</b>	<b>12,165,314</b>	<b>4,021,823</b>
<b>Utilidad por CBFÍ*</b>					
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	8	3.44	1.60	15.09	5.21

\*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFÍ".

Los estados de resultados consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y 2023

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2023	13	17,303,908	17,014,564	34,318,472	240,143	34,558,615
Utilidad total del año		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
<b>Utilidad total del año</b>		-	3,967,212	3,967,212	54,611	4,021,823
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(2,248,713)	(2,248,713)	-	(2,248,713)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(2,714)	(2,714)
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		-	(2,248,713)	(2,248,713)	(2,714)	(2,251,427)
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2023</b>		<b>17,303,908</b>	<b>18,733,063</b>	<b>36,036,971</b>	<b>292,040</b>	<b>36,329,011</b>
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	13	<b>17,303,908</b>	<b>18,733,063</b>	<b>36,036,971</b>	<b>292,040</b>	<b>36,329,011</b>
Utilidad total del año		-	<b>11,924,268</b>	<b>11,924,268</b>	<b>241,046</b>	<b>12,165,314</b>
<b>Utilidad total del año</b>		-	<b>11,924,268</b>	<b>11,924,268</b>	<b>241,046</b>	<b>12,165,314</b>
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	<b>(3,375,813)</b>	<b>(3,375,813)</b>	-	<b>(3,375,813)</b>
-Aportaciones de los tenedores de CBFIs, neto de costos relacionados	13	<b>1,203,008</b>	-	<b>1,203,008</b>	-	<b>1,203,008</b>
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	<b>(13,782)</b>	<b>(13,782)</b>
<b>Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores</b>		<b>1,203,008</b>	<b>(3,375,813)</b>	<b>(2,172,805)</b>	<b>(13,782)</b>	<b>(2,186,587)</b>
<b>Patrimonio total al 31 de diciembre de 2024</b>		<b>18,506,916</b>	<b>27,281,518</b>	<b>45,788,434</b>	<b>519,304</b>	<b>46,307,738</b>

Los estados de variaciones en el patrimonio consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (NO AUDITADOS) Y DE 2023

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad del año		12,165,314	4,021,823
<b>Ajustes por:</b>			
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(8,997,704)	5,580,455
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(3,716,907)	(5,172,751)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(21,775)	14,457
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	124,485	131,326
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	113,344	103,602
Depreciación para los activos por derecho de uso*		10,578	3,127
Ingresos por intereses		(28,907)	(46,282)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	58,732	39,185
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	3,410,813	(2,246,291)
Costos financieros	4(d)	1,068,409	915,285
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(374,359)	(223,505)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(140,807)	96,621
Impuesto a la utilidad corriente y diferido		(12,873)	(834)
<b>Movimientos de capital de trabajo:</b>			
Incremento en cuentas por cobrar		(221,220)	(47,183)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		71,686	(329,901)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de operación</b>		<b>3,508,809</b>	<b>2,839,134</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición de terrenos	10	(419,734)	(214,793)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(4,321)	(7,074)
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,554,529)	(1,458,724)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	116,185	111,396
Intereses recibidos		28,907	46,282
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b>(1,833,492)</b>	<b>(1,522,913)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Pago de deuda	11	(2,644,991)	(4,288,675)
Intereses pagados		(1,023,590)	(881,917)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	4,401,435	5,260,246
Pagos por arrendamientos		(7,669)	(4,246)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(2,152,643)	(2,229,681)
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b>(1,427,458)</b>	<b>(2,144,273)</b>
Incremento/(disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		247,859	(828,052)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		481,669	1,242,628
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	(76,180)	67,093
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**</b>		<b>653,348</b>	<b>481,669</b>

\* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

\*\* Incluye efectivo restringido de \$16.9 millones (2023: \$13.9 millones) al 31 de diciembre de 2024.

Los estados de flujo de efectivo consolidados condensados intermedios no auditados que anteceden se deben leer en conjunto con las notas adjuntas.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

## 1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple ("CIBanco"), como fideicomisario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560 con efecto a partir del 19 de enero de 2023.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y sus entidades controladas (conjuntamente denominados el "Grupo" o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes raíces en México.

### *Actividades relevantes durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024*

De acuerdo con las Leyes fiscales mexicanas, el resultado fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios de la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRA Macquarie ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2023. Para dar cumplimiento con las leyes fiscales mexicanas, FIBRA Macquarie declaró una distribución extraordinaria de aproximadamente Ps. 1.7 mil millones pagada, el 14 de marzo de 2024. Esta distribución extraordinaria fue pagada 70% como una distribución en especie (CBFIs) y 30% como distribución en efectivo.

El 19 de abril de 2024, el Grupo adquirió un terreno de 25 ha ubicado en Monterrey por un monto total de US\$12.7 millones incluyendo costos de transacción e impuestos.

El 8 de julio de 2024, FIBRA Macquarie obtuvo la aprobación de los tenedores para la adquisición del Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00939, también conocido como "Terrafina" (BMV: TERRA 13), y simultáneamente lanzó una oferta pública de adquisición e intercambio (la "Oferta") de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Terrafina (los "CBFIs Terrafina"). La oferta está sujeta a los términos y condiciones establecidos en el prospecto de oferta, hasta por el 100% de los CBFIs Terrafina en circulación, a una razón de intercambio de 1.125x CBFIs FIBRAMQ por cada CBFI Terrafina, con vencimiento el 5 de agosto de 2024. El 21 de julio de 2024, la oferta fue actualizada a una razón de intercambio de 1.185x CBFIs FIBRAMQ por cada CBFI Terrafina, y extendida con vencimiento el 12 de agosto de 2024.

El 22 de julio de 2024, FIBRA Macquarie utilizó en su totalidad US\$150.0 millones de la línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) con vencimiento en junio de 2031. Los ingresos se utilizaron para prepagar US\$147.5 millones de las líneas de crédito comprometidas y no comprometidas durante julio.

El 29 de octubre de 2024, el Grupo adquirió un terreno de 10 ha ubicado en Guadalajara por un monto total de Ps. 168.0 millones excluyendo costos de transacción e impuestos.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

### a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros anuales son preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF) han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2023, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### a) Declaración de cumplimiento (continuación)

El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 11 de febrero de 2025.

#### b) Criterio del costo histórico

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido preparados conforme al principio de negocio en marcha y el convenio del costo histórico, según sus modificaciones por la revaluación de propiedades de inversión medidas a valor razonable.

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 2024 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, tales como:

##### *(i) Juicios*

- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en el negocio conjunto con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

##### *(ii) Supuestos y estimaciones críticas*

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida crediticia esperada' ("PCE"). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la gerencia puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.

- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, capitalizaciones, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente. Ver nota 10 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están calificados en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones anuales, semestrales y a partir del 30 de septiembre de 2024 se han realizado valuaciones trimestrales independientes. Ver notas 10 y 15 para más detalle.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

#### c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

##### *(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)*

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 15 para más detalle.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en que el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse en base a supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio.

La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son razonables. Los resultados actuales en un futuro pueden diferir de los reportados y por lo tanto es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestros supuestos y las estimaciones podrían producir un ajuste al valor en libros de los activos y los pasivos previamente reportados.

#### d) Medición del valor razonable

El Grupo mide los instrumentos financieros tales como los activos financieros derivados y no derivados y las propiedades de inversión a valor razonable a la fecha de reporte. La medición a valor razonable se basa en el supuesto que la transacción de venta del activo o la transferencia del pasivo se realiza: en el mercado principal del activo o pasivo, o, en la ausencia de un mercado principal, en el mercado con más ventajas para el activo o pasivo.

Todos los activos y pasivos que se miden y se revelan a valor razonable dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son categorizados de acuerdo con los tres niveles de jerarquías según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función del dato de entrada de nivel más bajo que sea significativa para medir el valor razonable. Los niveles de jerarquía de valor razonable son los siguientes:

Nivel 1 – El valor razonable se basa en precios cotizados no ajustados en mercados activos que son accesibles para la entidad para activos o pasivos idénticos. Estos precios cotizados generalmente proporcionan la evidencia más confiable y deben usarse para medir el valor razonable cuando esté disponible.

Nivel 2 – El valor razonable se basa en otra información distinta a la del nivel 1 que sea observable para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

Nivel 3 – El valor razonable se basa en información significativa no observable para el activo o pasivo. Tales datos de entrada reflejan los supuestos propios del Grupo acerca de cómo los participantes del mercado asignarían el precio al activo o pasivo.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

El Grupo ha aplicado consistentemente sus políticas contables materiales por todos los períodos presentados en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y en relación con los del año anterior.

#### *a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes*

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

NIIF S1 y NIIF S2 entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Esto está sujeto a la aprobación de las normas por las jurisdicciones locales. El Grupo está evaluando actualmente el impacto de estas normas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB por sus siglas en inglés) en sus estados financieros consolidados.

#### *b) Bases de consolidación*

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2024 y 2023; los resultados por los tres meses y años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Los efectos de los saldos y transacciones de subsidiarias, así como los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones de las subsidiarias, se eliminan al preparar estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros no auditados de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, el Grupo consolidó los resultados financieros de: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple CIB/3493 ("F/3493").

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO

El ingreso/(gasto) de los períodos/años incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>a) Ingresos relacionados a las propiedades</b>				
Ingresos por arrendamiento	1,141,095	966,478	4,182,622	3,776,564
Ingresos por estacionamiento	16,868	13,905	59,507	52,988
Gastos refacturados a los inquilinos	101,658	70,726	326,486	260,431
<b>Total ingresos relacionados a las propiedades<sup>1</sup></b>	<b>1,259,621</b>	<b>1,051,109</b>	<b>4,568,615</b>	<b>4,089,983</b>
<b>b) Gastos relacionados a las propiedades</b>				
Honorarios de administración	(30,724)	(26,459)	(102,850)	(101,197)
Seguros sobre la propiedad	(8,687)	(7,290)	(31,333)	(26,969)
Impuesto predial	(27,416)	(22,696)	(111,228)	(91,296)
Reparaciones y mantenimiento	(40,396)	(42,396)	(124,155)	(134,811)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(18,791)	(10,480)	(53,764)	(43,648)
Servicios de seguridad	(10,854)	(7,059)	(36,967)	(28,003)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(10,865)	(5,364)	(29,414)	(15,751)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(30,527)	(33,483)	(124,485)	(131,326)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(29,744)	(29,471)	(113,344)	(103,602)
Gastos de servicios generales	(16,778)	(8,381)	(41,952)	(27,568)
Gastos de mercadotecnia	(5,379)	(6,135)	(17,811)	(18,070)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,234)	(2,919)	(12,689)	(11,484)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(17,447)	(13,858)	(58,732)	(39,185)
Otros gastos para la propiedad	(2,704)	(1,761)	(7,969)	(6,288)
<b>Total de gastos relacionados a las propiedades</b>	<b>(253,546)</b>	<b>(217,752)</b>	<b>(866,693)</b>	<b>(779,198)</b>
<b>c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>				
Honorarios de asesoría fiscal	(467)	(2,541)	(2,339)	(3,552)
Honorarios de contabilidad	(6,382)	(3,399)	(20,154)	(14,209)
Honorarios de valuación	(1,715)	(1,065)	(5,933)	(4,177)
Honorarios de auditoría	(1,473)	(1,413)	(5,894)	(5,651)
Otros honorarios profesionales	(10,534)	(7,552)	(42,653)	(30,859)
Otros gastos	(16,751)	(8,142)	(50,404)	(29,303)
<b>Total honorarios profesionales, legales y gastos generales</b>	<b>(37,322)</b>	<b>(24,112)</b>	<b>(127,377)</b>	<b>(87,751)</b>
<b>d) Costos financieros</b>				
Gastos por intereses de deuda	(291,978)	(228,564)	(1,046,989)	(898,073)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(6,636)	(3,980)	(19,854)	(16,520)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(152)	(193)	(1,566)	(692)
<b>Total de costos financieros</b>	<b>(298,766)</b>	<b>(232,737)</b>	<b>(1,068,409)</b>	<b>(915,285)</b>
<b>e) (Pérdida)/ganancia cambiaria neta</b>				
(Pérdida)/ganancia cambiaria no realizada en partidas monetarias	(664,954)	668,491	(3,374,257)	2,200,877
Ganancia/(pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	26,247	(10,122)	39,624	(21,679)
<b>Total de (pérdida)/ganancia cambiaria neta</b>	<b>(638,707)</b>	<b>658,369</b>	<b>(3,334,633)</b>	<b>2,179,198</b>

<sup>1</sup> Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en un momento determinado de acuerdo con la NIIF15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

Al 31 de diciembre de 2024, el Grupo tenía 88 empleados (2023: 89 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

El encargado de la toma de decisiones operativas es la persona que asigna recursos a los segmentos operativos de una entidad y evalúa su desempeño. El Grupo ha determinado que el encargado de la toma de decisiones es el Director General ("CEO") del Grupo. El Administrador ha identificado los segmentos operativos según los informes revisados por el CEO para tomar decisiones estratégicas.

Los segmentos operativos obtienen sus ingresos principalmente de los ingresos por arrendamiento derivados de arrendatarios en México divididos en dos segmentos (Industrial y Comercial). Durante el año, no hubo transacciones entre los segmentos operativos del Grupo.

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y Tuxtpec.

La información por segmentos incluye resultados consolidados proporcionalmente de los negocios conjuntos, los cuales son eliminados en las conciliaciones por segmentos. El CEO supervisa el desempeño del Grupo según la ubicación de las propiedades de inversión, como se indica a continuación:

3 meses terminados 31 de diciembre de 2024	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	403,875	263,612	239,956	208,032	22,403	191,486	1,329,364
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	375,379	236,872	226,546	194,438	18,810	154,208	1,206,253
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	854	18,663	19,517
<i>Gastos refactorados a los inquilinos</i>	28,496	26,740	13,410	13,594	2,739	18,615	103,594
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	1,041,846	993,739	519,142	600,161	30,756	43,875	3,229,519
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(62,886)	(33,926)	(47,377)	(42,114)	-	-	(186,303)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	638,249	418,681	317,048	389,471	-	-	1,763,449
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	170,260	410,304	68,362	100,505	21,767	(73,736)	697,462
Costos financieros <sup>3</sup>	(25,916)	(15,014)	(19,562)	(17,525)	(5,255)	(11,063)	(94,335)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$22.4 millones y de \$47.3 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$30.8 millones y de \$65.2 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.3 millones y de \$11.1 millones respectivamente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 31 de diciembre de 2023	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	332,843	223,058	200,038	165,128	17,978	177,310	1,116,355
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>313,943</i>	<i>208,509</i>	<i>185,966</i>	<i>155,670</i>	<i>15,105</i>	<i>144,070</i>	<i>1,023,263</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>604</i>	<i>15,513</i>	<i>16,117</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>18,900</i>	<i>14,549</i>	<i>14,072</i>	<i>9,458</i>	<i>2,269</i>	<i>17,727</i>	<i>76,975</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	300,096	233,496	152,570	144,177	35,860	431,878	1,298,077
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia/(pérdida) cambiaria	71,554	38,566	47,343	51,872	-	(26)	209,309
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(667,705)	(399,376)	(337,622)	(369,510)	-	-	(1,774,213)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	654,612	424,466	290,094	353,111	27,999	320,155	2,070,437
Costos financieros <sup>3</sup>	(22,901)	(13,165)	(14,985)	(16,970)	(3,618)	(9,500)	(81,139)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$17.9 millones y \$47.3 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$35.9 millones y de \$91.6 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$3.6 millones y de \$9.5 millones respectivamente.

Año terminado 31 de diciembre de 2024	Industrial				Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,428,023	978,364	868,277	745,547	84,357	738,674	4,843,242
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,337,420</i>	<i>902,161</i>	<i>815,205</i>	<i>701,673</i>	<i>70,782</i>	<i>599,241</i>	<i>4,426,482</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3,397</i>	<i>67,168</i>	<i>70,565</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>90,603</i>	<i>76,203</i>	<i>53,072</i>	<i>43,874</i>	<i>10,178</i>	<i>72,265</i>	<i>346,195</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	5,145,188	4,136,366	2,805,261	2,623,279	111,626	701,958	15,523,678
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Pérdida cambiaria	(322,834)	(185,073)	(241,349)	(217,154)	-	(230)	(966,640)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	3,347,335	2,103,896	1,799,169	1,747,304	-	-	8,997,704
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,069,917	1,452,743	578,804	545,343	76,010	241,543	3,964,360
Costos financieros <sup>3</sup>	(94,256)	(56,162)	(69,601)	(63,090)	(20,571)	(46,399)	(350,079)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$84.4 millones y de \$190.3 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$111.6 millones y de \$251.8 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$20.6 millones y de \$46.4 millones respectivamente.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Año terminado 31 de diciembre de 2023	Noreste \$'000	Industrial			Comercial <sup>1,2,3</sup>		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos <sup>1</sup>	1,323,303	822,958	790,100	657,774	72,197	678,459	4,344,791
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,250,150</i>	<i>768,083</i>	<i>746,697</i>	<i>619,845</i>	<i>60,514</i>	<i>549,962</i>	<i>3,995,251</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3,071</i>	<i>60,756</i>	<i>63,827</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>73,153</i>	<i>54,875</i>	<i>43,403</i>	<i>37,929</i>	<i>8,612</i>	<i>67,741</i>	<i>285,713</i>
Utilidad neta del segmento <sup>2</sup>	914,907	755,688	493,495	436,519	62,669	920,555	3,583,833
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Ganancia/(pérdida) cambiaria	251,965	139,198	178,575	167,874	-	(6)	737,606
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(2,110,001)	(1,222,065)	(1,143,922)	(1,104,467)	-	-	(5,580,455)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	1,788,201	1,209,576	857,063	909,339	30,303	485,220	5,279,702
Costos financieros <sup>3</sup>	(91,800)	(52,460)	(66,237)	(62,335)	(14,191)	(35,893)	(322,916)

<sup>1</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un monto total \$72.2 millones y \$182.6 millones respectivamente.

<sup>2</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$62.7 millones y de \$158.5 millones respectivamente.

<sup>3</sup> El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$14.2 millones y de \$35.9 millones respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	22,439,961	14,951,550	12,039,271	11,676,065	656,295	6,333,611	68,096,753
Pasivos totales del segmento	(2,161,945)	(1,361,401)	(1,531,440)	(1,405,494)	(186,524)	(523,948)	(7,170,752)
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>							
Activos totales del segmento	17,279,353	10,944,552	9,268,292	9,010,438	532,343	6,079,182	53,114,160
Pasivos totales del segmento	(1,852,572)	(1,065,494)	(1,276,478)	(1,215,054)	(173,392)	(516,922)	(6,099,912)

Los activos no circulantes del Grupo principalmente consisten en propiedades de inversión localizadas en México.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTE EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los ingresos por segmento y la utilidad por segmento se concilian con el total de ingresos y la utilidad del período/año como se indica a continuación:

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,329,364	1,116,355	4,843,242	4,344,791
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(69,743)	(65,246)	(274,627)	(254,808)
<b>Total de ingresos del período/año</b>	<b>1,259,621</b>	<b>1,051,109</b>	<b>4,568,615</b>	<b>4,089,983</b>
Utilidad por segmento	3,229,519	1,298,077	15,523,678	3,583,833
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,041	1,346	6,508	5,205
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	(220,750)	(164,717)	(785,299)	(642,453)
Ingresos por intereses	5,417	15,078	28,907	46,282
Partidas atribuibles al método de participación	16,500	539	10,956	2,322
Otros ingresos/(gastos)	2,155	(5,436)	4,819	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias <sup>2</sup>	(452,404)	449,060	(2,367,993)	1,441,592
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	330,803	(272,891)	140,807	(96,621)
Honorarios de administración <sup>3</sup>	(63,320)	(60,911)	(258,704)	(225,930)
Gastos relacionados con transacciones	(66)	(3,071)	(23,861)	(5,490)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(37,322)	(24,112)	(127,377)	(87,751)
Impuesto a la utilidad	12,873	834	12,873	834
<b>Utilidad del período/año</b>	<b>2,824,446</b>	<b>1,233,796</b>	<b>12,165,314</b>	<b>4,021,823</b>

<sup>1</sup> Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2024 y 2023 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

<sup>2</sup> (Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período/año.

<sup>3</sup> Honorarios relacionados con el Administrador en relación con el contrato de administración existente, que entró en vigor el 11 de diciembre de 2012 ("el contrato de administración").

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

Los activos y los pasivos por segmento son conciliados con el total de activos y pasivos como se indican a continuación:

	Años terminados	
	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Activos por segmento	68,096,753	53,114,160
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido <sup>1</sup>	222,595	239,709
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	(2,212)	288
Otros activos <sup>1</sup>	292,662	125,026
Activos atribuibles a inversión en método de participación <sup>1</sup>	(2,136,598)	(1,878,826)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación <sup>1</sup>	1,529,360	1,266,865
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable <sup>1</sup>	222,590	81,783
<b>Total de activos</b>	<b>68,225,150</b>	<b>52,949,005</b>
Pasivos por segmento	(7,170,752)	(6,099,912)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda <sup>1</sup>	(14,818,498)	(10,668,494)
Acreedores y otras cuentas por pagar <sup>1</sup>	(512,900)	(434,353)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación <sup>1</sup>	607,240	611,962
Otros pasivos <sup>1</sup>	(10,461)	(4,283)
Impuesto diferido pasivo <sup>1</sup>	(12,041)	(24,914)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(21,917,412)</b>	<b>(16,619,994)</b>

<sup>1</sup> Activos y pasivos mantenidos a nivel fondo.

### 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

No hay fluctuaciones estacionales materiales para las operaciones del Grupo dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento.

### 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2024, FIBRA Macquarie pagó cinco distribuciones por un monto de \$3,356.9 millones (2023: \$2,229.7 millones).

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFi	Distribución Pagada <sup>1</sup>
3Q23 <sup>2</sup>	Ene 30, 2024	0.5250	399.7
4Q23	Mar 08, 2024	0.5250	399.7
2023 Extraordinaria <sup>3</sup>	Mar 14, 2024	2.2598	1,720.3
1Q24	Jun 17, 2024	0.5250	418.6
2Q24	Sep 27, 2024	0.5250	418.6
<b>Distribuciones pagadas durante el año</b>			<b>3,356.9</b>

<sup>1</sup> Montos expresados en millones de pesos.

<sup>2</sup> Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2023 y pagada el 30 de enero de 2024.

<sup>3</sup> La distribución extraordinaria fue pagada 70% en CBFIs (\$1.20 millones) y 30% en efectivo (\$0.52 millones).

Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$418.6 millones con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2024, que posteriormente fue pagada el 30 de enero de 2025. El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$3,375.8 millones (2023: \$2,248.7 millones).

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Utilidad después de impuestos por CBFÍ</b>				
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	3.44	1.60	15.09	5.21
<b>Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ</b>				
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	2,745,640	1,216,909	11,924,268	3,967,212
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	797,311	761,289	790,127	761,289

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo NIIF11 – *Acuerdo Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligado conjunto y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

#### a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación	Participación	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
		del propietario Dic 31, 2024	del propietario Dic 31, 2023	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	461,052	407,834
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,068,308	859,031
<b>Total inversiones en negocios conjuntos</b>				<b>1,529,360</b>	<b>1,266,865</b>

#### b) Movimiento de valores en libros

	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año	1,266,865	1,147,682
Aportaciones de capital durante el año <sup>1</sup>	4,321	7,074
Distribuciones recibidas durante el año	(116,185)	(111,396)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	126,905	116,553
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	247,454	106,952
<b>Valor en libros al cierre del año</b>	<b>1,529,360</b>	<b>1,266,865</b>

<sup>1</sup> Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos de capital al nivel del negocio conjunto.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

#### c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información revelada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estos montos. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo usando el método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante <sup>1,2</sup>	47,906	36,753	47,022	52,067
Total de activos - no circulante <sup>2</sup>	881,354	785,899	3,333,941	2,911,946
Total de pasivos - a corto plazo <sup>3</sup>	-	-	(86,520)	(83,930)
Total de pasivos - a largo plazo <sup>3</sup>	(7,156)	(6,985)	(1,157,827)	(1,162,020)
<b>Activos netos</b>	<b>922,104</b>	<b>815,667</b>	<b>2,136,616</b>	<b>1,718,063</b>

<sup>1</sup> Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$41.7 millones (2023: \$41.4 millones).

<sup>2</sup> Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$49.8 millones (2023: \$45.3 millones).

<sup>3</sup> Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,138.4 millones (2023: \$1,146.8 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Conciliación de valor en libros:</b>				
Activos netos al inicio del año <sup>1</sup>	815,667	889,275	1,718,063	1,406,087
Movimientos netos del año	106,437	(73,608)	418,553	311,976
<b>Activos netos</b>	<b>922,104</b>	<b>815,667</b>	<b>2,136,616</b>	<b>1,718,063</b>
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	461,052	407,834	1,068,308	859,031
Valor en libros de FIBRA Macquarie	461,052	407,834	1,068,308	859,031

<sup>1</sup> Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$30.1 millones (2023: \$25.5 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

#### c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Año terminado Dic 31, 2024	Año terminado Dic 31, 2023	Año terminado Dic 31, 2024	Año terminado Dic 31, 2023
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	116,385	107,343	432,866	402,274
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	14,399	-
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	98,342	-	396,566	293,903
Ingresos por intereses	764	651	9,306	5,146
<b>Total de ingresos</b>	<b>215,491</b>	<b>107,994</b>	<b>853,137</b>	<b>701,323</b>
<b>Gastos:</b>				
Costos financieros	-	-	(133,940)	(100,167)
Otros gastos	(39,163)	(36,768)	(146,806)	(145,373)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	(80,000)	-	-
<b>Total de gastos</b>	<b>(39,163)</b>	<b>(116,768)</b>	<b>(280,746)</b>	<b>(245,540)</b>
<b>Utilidad/(pérdida) del año</b>	<b>176,328</b>	<b>(8,774)</b>	<b>572,391</b>	<b>455,783</b>
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
<b>Participación de FIBRA Macquarie</b>	<b>88,164</b>	<b>(4,387)</b>	<b>286,195</b>	<b>227,892</b>

#### d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con el socio en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

		Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
	Nota	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del año		49,895,840	48,861,010
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno <sup>1</sup>		378,819	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		295,976	274,355
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		1,118,890	614,943
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	1,008,896	510,331
Transferencia a propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	(1,118,890)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		8,997,704	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		3,716,907	5,172,751
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		47,186	42,905
<b>Valor en libros al final del año</b>		<b>64,341,328</b>	<b>49,895,840</b>

<sup>1</sup> El monto corresponde a la adquisición de terrenos en Nuevo León y Guadalajara. Consulte la nota 1 para obtener más detalles.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

#### a) Propiedades de inversión en proceso de construcción\*

	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,240,491	730,160
Gastos capitalizables	1,008,896	1,125,274
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(1,118,890)	(614,943)
<b>Valor en libros al final del año</b>	<b>1,130,497</b>	<b>1,240,491</b>

\* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocidas a su costo histórico debido a que el valor razonable de esas propiedades en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación si la propiedad es concluida, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultados.

#### b) Valuación activo por activo

Desde el 30 de septiembre de 2024, la valuación de las propiedades de inversión es realizada de forma trimestral por un especialista certificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023.

El valuador independiente aplica los métodos de costo, de valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función a los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3.

Los datos de entrada y supuestos importantes con respecto al proceso de valuación se desarrollan en consulta con la Administración.

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de diciembre de 2024 y de 2023 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversibles aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2023: 6.75% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (2023: 9.25% y 12.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.25% y 11.75% (2023: 8.50% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2023: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2023: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 3.39% (2023: 3.44%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (2023: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 11.48% (2023: 11.43%) para las propiedades comerciales.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento (rendimientos de mercado) y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los tres supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior para fines de reporte financiero y el valor en libros al final del período se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y las mejoras para los inquilinos que se contabiliza al costo histórico y amortizado.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 11. DEUDA

	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
<b>El Grupo tiene acceso a:</b>		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	6,870,954	4,899,116
Línea de crédito disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
<b>Financiamiento con deudas disponibles</b>	<b>8,170,584</b>	<b>6,198,746</b>
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	19,173,812	14,275,008
Financiamiento con pagarés en US\$	1,520,123	1,267,013
Costos de transacción no amortizados	(125,049)	(83,761)
<b>Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar</b>	<b>20,568,886</b>	<b>15,458,260</b>

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2024 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,519,443
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% <sup>1</sup>	Dic-26	1,513,738
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% <sup>1</sup>	Abr-27	3,628,739
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	6.0 <sup>5</sup>	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	121,610
MetLife - a plazo <sup>2</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,248,421
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% <sup>1</sup>	Jun-28	2,013,973
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% <sup>1</sup>	Jun-28	3,024,072
International Finance Corporation (IFC) - a plazo <sup>4</sup>	US\$	150.0	150.0	5.80% <sup>1</sup>	Jun-31	2,996,923
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,501,967
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>1,105.0</b>	<b>1,021.0</b>			<b>20,568,886</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>1,105.0</b>	<b>1,021.0</b>			<b>20,568,886</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12.<sup>2</sup> Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.<sup>3</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>4</sup> Referirse a nota 1. <sup>5</sup> Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA Macquarie realizó una disposición por US\$6.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México.

\*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito \$'millones	Monto dispuesto \$'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2023 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,266,147
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% <sup>1</sup>	Dic-26	1,259,438
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% <sup>1</sup>	Abr-27	3,018,701
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	55.0 <sup>2</sup>	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	928,521
MetLife - a plazo <sup>3</sup>	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,539,106
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.78% <sup>1</sup>	Jun-28	1,677,810
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.67% <sup>1</sup>	Jun-28	2,517,877
MetLife - a plazo <sup>4</sup>	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,250,660
<b>Saldo al cierre del año</b>		<b>955.0</b>	<b>920.0</b>			<b>15,458,260</b>
<b>Deuda a largo plazo</b>		<b>955.0</b>	<b>920.0</b>			<b>15,458,260</b>

<sup>1</sup> Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. <sup>2</sup> Al 31 de diciembre de 2023, FIBRA Macquarie realizó tres disposiciones por un total de US\$55.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México; dos de US\$20.0 millones cada una, el 3 de marzo de 2023 y el 31 de mayo de 2023, respectivamente, y US\$15.0 millones el 20 de septiembre de 2023. <sup>3</sup> Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. <sup>4</sup> Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

\*Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del año	<b>15,458,260</b>	16,672,385
<b>Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:</b>		
Pagos a la deuda	<b>(2,644,991)</b>	(4,288,675)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	<b>4,401,435</b>	5,260,246
<b>Total de cambios por actividades de financiamiento</b>	<b>1,756,444</b>	971,571
Total de efectos por tipos de cambio	<b>3,373,944</b>	(2,170,223)
<b>Otros costos relacionados con la deuda:</b>		
Costos de transacción de los préstamos	<b>(39,616)</b>	(31,993)
Costos de transacción amortizados	<b>19,854</b>	16,520
<b>Saldo al cierre del año</b>	<b>20,568,886</b>	15,458,260

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US\$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos.

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocial	Tasa fija efectiva	Dic 31, 2024	Dic 31, 2023
				Dic 31, 2024	\$'000	\$'000
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 09, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	<b>12,886</b>	4,351
Bancos varios	Abr 05, 2022	Abr 01, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	<b>142,199</b>	129,312
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	<b>20,832</b>	(30,669)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	<b>11,126</b>	(21,211)
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones <sup>1</sup>	3.80%	<b>35,547</b>	-
<b>Valor razonable estimado</b>			<b>US\$655.0 millones</b>		<b>222,590</b>	<b>81,783</b>

<sup>1</sup> Referirse a la nota 1 para más detalles.

### 13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	<b>761,289</b>	17,303,908
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2023	<b>761,289</b>	17,303,908
<b>Saldo inicial al 1 de enero de 2024</b>	<b>761,289</b>	17,303,908
Incrementos de CBFIs durante el año <sup>1</sup>	<b>36,022</b>	1,204,259
Costos asociados al incremento de capital durante el año	-	(1,251)
<b>CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>797,311</b>	<b>18,506,916</b>

<sup>1</sup> El patrimonio contribuido incrementó debido al pago de la distribución extraordinaria a los tenedores de CBFIs existentes el 14 de marzo de 2024. El Grupo actualmente tiene un programa activo de recompra de CBFI, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 23 de abril de 2024 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2025.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de diciembre de 2024, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2024 no hubo recompras de CBFIs.

### 14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de fideicomiso ("F/3493") junto con Inmobiliaria Alamedida ("el socio del fideicomiso F/3493 del negocio conjunto") por un total de US\$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control según la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la propiedad del F/3493 fideicomiso en negocio conjunto como participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

La siguiente tabla muestra la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas.

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2024	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2024	Total Activos \$'000 Dic 31, 2024	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2024
Fid/3493	18%	519,304	2,981,023	(118,578)
		519,304	2,981,023	(118,578)

	Proporción de la participación no controlada Dic 31, 2023	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2023	Total Activos \$'000 Dic 31, 2023	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2023
Fid/3493	20%	292,040	1,539,592	(32,978)
		292,040	1,539,592	(32,978)

### 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión, (nota 10).
- Instrumentos financieros derivados, (nota 12).

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no está activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas son afectados por la elección del modelo de valuación usado y los supuestos subyacentes realizados con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlacionados.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el uso de proyecciones de flujo de efectivo, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Gastos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de las propiedades y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía de valor razonable en las que deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Consejo de Directores.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, los precios futuros y las tasas interbancarias de préstamos.

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del instrumento de cobertura de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados en su totalidad, de acuerdo con los niveles de jerarquía de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos;

Nivel 2 – otros datos de entrada derivados de los precios cotizados mencionados en el nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivado de los precios);

Nivel 3 – datos de entrada para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (datos de entrada no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros no medidos al valor razonable y analizados bajo el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición.

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	81,871	81,871	81,871
Deuda	(20,350,530)	(20,350,530)	(20,568,886)
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	13,507	13,507	13,507
Deuda*	(15,208,686)	(15,208,686)	(15,458,260)

\* Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$125.0 y \$83.8 respectivamente.

La siguiente tabla resume los niveles de jerarquía del valor razonable para los instrumentos financieros medidos al valor razonable del Grupo:

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	222,590	-	222,590
Propiedades de inversión	-	-	64,341,328	64,341,328
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>				
Instrumentos financieros derivados	-	81,783	-	81,783
Propiedades de inversión	-	-	49,895,840	49,895,840

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS (CONTINUACIÓN)

El valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasas de interés se basa en las cotizaciones de los agentes independientes. Dichas cotizaciones son evaluadas para determinar la razonabilidad al descontar los flujos futuros de efectivo estimados en función de los términos y el vencimiento de cada contrato, utilizando las tasas de interés del mercado aplicables a instrumentos similares en la fecha de medición.

El valor razonable de los instrumentos de cobertura de tasas de interés refleja el riesgo crediticio del instrumento e incluye ajustes para tomar en cuenta el riesgo crediticio de la entidad del Grupo y la contraparte cuando corresponda.

La siguiente tabla presenta los cambios en el nivel 3 de la jerarquía del valor razonable del Grupo:

	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2023 \$'000
Saldo al inicio del año	49,895,840	48,861,010
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	1,352,058	1,442,534
Adquisición de terreno	378,819	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	8,997,704	(5,580,455)
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	3,716,907	5,172,751
<b>Saldo al final del año</b>	<b>64,341,328</b>	<b>49,895,840</b>

### 16. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. No obstante, de estos arrendamientos en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de diciembre de 2024 al 5 de noviembre de 2044.

Cuando los pagos por el arrendamiento son mínimos se considera que son el alquiler neto acumulado durante el período de arrendamiento, que se define como la fecha de terminación más temprana posible a disposición del arrendatario, con independencia de la probabilidad de la terminación del inquilino o no ejercer su opción de renovación disponibles; los pagos mínimos a recibir por el Grupo en un futuro son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	179,283	410,176	103,232	692,691
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,427	63,189	23,127	118,743

\*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

### 17. PARTES RELACIONADAS

FIBRA Macquarie cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores y el Administrador está bajo el entendimiento que sus CBFIs tienen amplia aceptación entre el público inversionista. A continuación, se detalla un panorama de las principales partes relacionadas del Grupo más importantes:

#### a) Transacciones con personal administrativo clave

El personal clave de Administración respecto al Grupo es contratado y remunerado por el Administrador.

#### b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 31 de octubre de 2017, CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de CIBanco está registrado en Calz. Mariano Escobedo 595, Polanco Quinta Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 11560.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS (CONTINUACIÓN)

IMPORTES EXPRESADOS EN MILES DE PESOS MEXICANOS (SALVO QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO)

### 17. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

#### b) Fiduciario (continuación)

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; que forma parte del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (2023: \$1.2 millones) y \$4.9 millones (2023: \$4.7 millones), respectivamente.

#### c) Administrador

MAM México, funge como Administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$63.3 millones (2023: \$60.9 millones) y \$258.7 millones (2023: \$225.9 millones), por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2024. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. El honorario potencial es pagado el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de diciembre de 2024 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

#### d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Grupo provisionó gastos por \$3.1 millones (2023: \$1.7 millones) y \$5.5 millones (2023: \$4.9 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 2024, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 38,597,476 CBFIs y recibió un total de distribución equivalente a \$162.5 millones durante el año terminado el 31 de diciembre de 2024 (2023: \$107.9 millones). Del total de esta distribución, \$104.2 millones se recibieron en efectivo y el remanente de \$58.3 millones fue pagado a través de la emisión de nuevos certificados por 1,743,875 el 14 de marzo de 2024.

Ocasionalmente, otras subsidiarias o filiales relacionadas de Macquarie Group Limited pueden mantener CBFIs por cuenta propia o por cuenta de terceros.

### 18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y determinó que no hay otros eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.

