

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2025

- Reafirma la Guía de AFFO y Distribución para el Año Completo 2025 -

- ▶ AFFO trimestral récord de US\$29.5 millones, incrementando 2.5% A/A
- ▶ Incremento del 16.5% en las tasas de renta de renovaciones negociadas del portafolio industrial durante el 1T25
- ▶ Récord en tasas de rentas mensuales promedio del portafolio industrial en US\$6.31/m², incrementando 5.7% A/A
- ▶ Distribución declarada del 1T25 de Ps. 0.6125 por certificado, 16.7% mayor A/A en pesos
- ▶ Reafirma la guía de AFFO por certificado y de distribución de efectivo para el año completo 2025
- ▶ Finalización de un nuevo desarrollo de 385 mil pies cuadrados en Tijuana, continuando con la ejecución del programa de desarrollo de capital de crecimiento
- ▶ Robusto balance general y amplia liquidez de aproximadamente US\$420 millones, con un índice de endeudamiento inmobiliario neto de 33.2%

CIUDAD DE MÉXICO, 29 de abril de 2025 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2025.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2025

- La actividad total de arrendamientos industriales fue 1.6 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyeron 619 mil pies cuadrados de renovaciones anticipadas
- Sólidas tasas de retención de aproximadamente 80% tanto en el portafolio industrial como el comercial
- NOI del portafolio comercial de Ps. 152.4 millones, incrementando 4.4% T/T y 7.5% A/A
- NOI consolidado del 1T25 incrementó 20.4% A/A
- AFFO del 1T25 por certificado incrementó 23.1% A/A

“Nos sentimos muy complacidos por haber comenzado el año con un impulso positivo y haber logrado un robusto crecimiento en las utilidades. Tanto el NOI como el AFFO incrementaron más de 20% A/A en pesos, con un crecimiento favorable en las tasas de renta y una expansión de los márgenes”, declaró

Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “También completamos recientemente el primer edificio de nuestro desarrollo industrial en Tijuana, con 385 mil pies cuadrados de ABA, y lo estamos comercializando activamente para su renta. Hemos mantenido la disciplina en nuestro programa de inversión de capital de crecimiento, con un edificio adicional en etapa de estabilización y terrenos estratégicos disponibles para desarrollar en el momento adecuado para el crecimiento futuro.”

El Sr. Hanna continuó: “Aunque enfrentamos un panorama macroeconómico y de políticas arancelarias inciertas, creemos que estamos bien posicionados con un portafolio resiliente y un balance general sólido. De cara al resto del año, tenemos un número mínimo de expiraciones de arrendamientos programados para 2025, lo que representa aproximadamente 7.4% del portafolio industrial. Es importante destacar que hemos dado prioridad a una gestión prudente del balance general, lo que nos ha permitido mantener razones de cobertura adecuadas y una amplia liquidez, incluyendo la reciente disposición de líneas de crédito revolvente para proporcionar flexibilidad adicional. Seguimos optimistas en que México continuará con una posición privilegiada en la cadena de suministro de Norte América y que la posición estratégica de FIBRA Macquarie continuará generando valor a largo plazo para nuestros inversionistas.”

USO DE CAPITAL

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

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 600 mil pies cuadrados de ABA en estabilización.

La inversión en efectivo pronosticada para 2025 relacionada con el programa de desarrollo industrial continúa en un rango de entre US\$50.0 millones y US\$100.0 millones. FIBRAMQ mantendrá un enfoque disciplinado en su inversión de capital a medida que completa los desarrollos en proceso y estabiliza los edificios completados recientemente, mientras que buscará de manera oportuna mantener una cartera de crecimiento futuro. FIBRAMQ mantiene un retorno objetivo del ingreso neto operativo de entre 9% a 11%, el cual incorpora los más altos estándares de sostenibilidad, y está diseñado 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).

Proyectos de Desarrollo Industrial en Proceso

Guadalajara, Jalisco

- FIBRAMQ continúa avanzando en la obtención de permisos previos al desarrollo tales como licencias y permisos, así como el comienzo de obras de infraestructura iniciales para el primer edificio, que comprende 330 mil pies cuadrados de ABA.
- FIBRAMQ tiene planeado desarrollar dos edificios clase “A” en este terreno a lo largo del tiempo, con un ABA total de aproximadamente 460 mil pies cuadrados.

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 el tercer edificio en un parque industrial de clase "A" con un ABA potencial estimado de 790 mil pies cuadrados, de los cuales FIBRAMQ ha completado la construcción de 590 mil pies cuadrados de ABA.

Tijuana, Baja California

- El 8 de abril, FIBRAMQ completó la construcción de un edificio de 385 mil pies cuadrados, el cual está siendo comercializado activamente para su renta.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ en el 1T25 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	1T25	1T24	Variación	1T25	1T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,150.3m	Ps. 952.9m	20.7%	US\$ 56.3m	US\$ 56.1m	0.5%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,154.2m	Ps. 958.4m	20.4%	US\$ 56.5m	US\$ 56.4m	0.2%
EBITDA	Ps. 1,055.2m	Ps. 864.1m	22.1%	US\$ 51.7m	US\$ 50.8m	1.6%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 735.2m	Ps. 614.1m	19.7%	US\$ 36.0m	US\$ 36.1m	(0.4%)
FFO por Certificado	Ps. 0.9221	Ps. 0.7991	15.4%	US\$ 0.0452	US\$ 0.0470	(4.0%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 602.5m	Ps. 489.3m	23.1%	US\$ 29.5m	US\$ 28.8m	2.5%
AFFO por Certificado	Ps. 0.7556	Ps. 0.6368	18.7%	US\$ 0.0370	US\$ 0.0375	(1.2%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	85.9%	85.7%	22 pb	85.9%	85.7%	22 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	85.9%	85.7%	19 pb	85.9%	85.7%	19 pb
Margen AFFO	45.0%	44.0%	100 pb	45.0%	44.0%	100 pb
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,363	35,575	2.2%	36,363	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	34,343	34,625	(0.8%)	34,343	34,625	(0.8%)
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,191	3,217	(0.8%)	3,191	3,217	(0.8%)
Ocupación al Cierre del Periodo	94.4%	97.3%	(288 pb)	94.4%	97.3%	(288 pb)
Ocupación Promedio	94.7%	97.2%	(248 pb)	94.7%	97.2%	(248 pb)

El promedio ponderado de CBFIs ha aumentado año con año únicamente en relación con una distribución extraordinaria de 36,022,750 CBFIs pagada el 14 de marzo de 2024.

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial del 1T25 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	1T25	1T24	Variación	1T25	1T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 997.8m	Ps. 812.2m	22.8%	US\$ 48.9m	US\$ 47.8m	2.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,001.8m	Ps. 816.6m	22.7%	US\$ 49.1m	US\$ 48.0m	2.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. rentas lineales)	89.1%	88.9%	15 pb	89.1%	88.9%	15 pb
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. rentas lineales)	89.1%	89.0%	13 pb	89.1%	89.0%	13 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	30,035	30,394	(1.2%)	30,035	30,394	(1.2%)
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,790	2,824	(1.2%)	2,790	2,824	(1.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	94.7%	98.2%	(356 pb)	94.7%	98.2%	(356 pb)
Ocupación Promedio	94.9%	98.0%	(313 pb)	94.9%	98.0%	(313 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.31	US\$ 5.97	5.7%	US\$ 6.31	US\$ 5.97	5.7%
Retención de Clientes UDM	78.8%	88.9%	(1,005 pb)	78.8%	88.9%	(1,005 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.4	3.4	2.0%	3.4	3.4	2.0%

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en las tasas de renta promedio y una fuerte retención. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2025, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$49.1 millones, incrementando 2.1% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 94.7%, disminuyendo 117 puntos base con respecto al trimestre anterior, como resultado de las salidas programadas durante el trimestre y una menor actividad de nuevos arrendamientos, que refleja la incertidumbre actual del mercado derivada del entorno macroeconómico y la incertidumbre relacionada con los aranceles.

La actividad total de arrendamientos fue 1.6 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 28 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 15 contratos por un total de 1.6 millones de pies cuadrados, generando una tasa de retención de 78.8 % en los últimos 12 meses.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 1T25 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T25	1T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 152.5m	Ps. 140.6m	8.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 152.4m	Ps. 141.7m	7.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. rentas lineales)	69.6%	70.7%	(109 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. rentas lineales)	69.6%	70.9%	(126 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,633	4,629	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	430	0.1%
ABA arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,308	4,231	1.8%
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	400	393	1.8%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.0%	91.4%	159 pb
Ocupación Promedio	93.1%	91.2%	185 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$189.00	\$179.60	5.2%
Retención de Clientes UDM	81.7%	87.3%	(563 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.5	3.5	0.3%

FIBRAMQ firmó 48 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 6.7 mil metros cuadrados de ABA, a través de una amplia gama de inquilinos. El portafolio comercial tuvo una retención de 81.7% en los últimos doce meses. Durante el primer trimestre de 2025, FIBRAMQ arrendó 54.6% de los 4.3 mil metros cuadrados de ABA que fueron desocupados durante el trimestre, con un promedio ponderado en la tasa de renta 7.2% superior a la tasa de renta anterior de dichos espacios.

La cobranza en efectivo del portafolio comercial durante el trimestre ascendió a Ps. 214.5 millones, mostrando un incremento de 9.0% con respecto al periodo anterior correspondiente.

Resumen de Tasas de Renta

Basado en rentas base anualizadas, 69.5% de los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 383 puntos base en los últimos doce meses.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio en tasas de renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 16.5% con respecto a 1T25.

Durante los últimos 12 meses, FIBRAMQ logró un incremento promedio en tasas de renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 14.6%, representando US\$42.8 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 primer trimestre de 2025 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 31 de marzo de 2025, FIBRAMQ cuenta con US\$1,278 millones de deuda en circulación y US\$419 millones de liquidez total, los cuales se componen de US\$174 millones en líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y US\$245 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 81.6% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.2 años.

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

Con el fin de aumentar la liquidez y la flexibilidad financiera dentro de la actual incertidumbre del entorno macroeconómico, FIBRAMQ dispuso de US\$225.0 millones de sus líneas de crédito revolventes.

Al 31 de marzo de 2025, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 35.1% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 6.1x.

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 2026. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SOSTENIBILIDAD

Al 31 de marzo de 2025, la cobertura de certificación de edificios verdes representa 41.8% del ABA consolidada, mostrando un incremento de 192 puntos base A/A

La porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 69.6%.

DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al periodo concluido el 31 de marzo de 2025 de Ps. 0.6125 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 27 de junio de 2025 a los tenedores con fecha de registro del 26 de junio de 2025. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 26 de junio de 2025.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2025

AFFO

FIBRA Macquarie reitera 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. FIBRAMQ mantiene una perspectiva precavida para el desempeño operativo en 2025, y esta guía asume que no habrá un deterioro significativo en el panorama geopolítico o en las principales relaciones comerciales de México. FIBRAMQ tiene un nivel mínimo histórico de vencimientos anuales programados de arrendamientos en su portafolio industrial, con vencimientos programados de aproximadamente el 7.4% de las rentas base anualizadas del portafolio industrial. Se espera que el crecimiento de los ingresos y del NOI del portafolio consolidado se vea parcialmente neutralizado por los costos de financiamiento derivados de la disposición preventiva de la línea de crédito revolvente y las inversiones de corto plazo en el programa de inversión de crecimiento industrial de FIBRAMQ, el cual se espera contribuya a un crecimiento adicional de los ingresos y del AFFO a partir del cierre del año 2026 y en adelante.

- Nuestra guía considera: un tipo de cambio promedio de Ps. 20.50 pesos por dólar durante el resto de 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 posible implementación de aranceles o deterioro en la relación de negocios con los principales socios comerciales.

En caso de que la reciente apreciación del peso contra el dólar se mantenga, FIBRAMQ hará una actualización al mercado respecto a la guía de AFFO por certificado para 2025 en pesos. Es importante señalar que la guía de AFFO para 2025 en dólares, que se sitúa entre US\$115 millones y US\$119 millones, no se ve impactada por la apreciación del Peso.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma 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 de Ps. 0.6125 por certificado.

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, 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 marzo de 2025. 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 miércoles, 30 de abril de 2025, a las 11:00 a.m. hora del centro / 13:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com 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 First Quarter 2025 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 primer trimestre de 2025 en el sitio web de FIBRA Macquarie, 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 marzo de 2025 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 243 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 8664 0910

Email: arturo.garcia@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,963,539	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	149,247	81,871
Otros activos	276,230	258,667
Total de activos circulante	5,389,016	976,938
Activo no circulante		
Efectivo restringido	16,990	16,948
Propiedades de inversión	64,133,930	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos	1,528,527	1,529,360
Crédito mercantil	841,614	841,614
Otros activos	309,086	296,372
Instrumentos financieros derivados	48,977	222,590
Total de activos no circulante	66,879,124	67,248,212
Total de activos	72,268,140	68,225,150
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	416,322	807,234
Depósitos de inquilinos	94,313	30,465
Otros pasivos	5,709	5,668
Total de pasivos a corto plazo	516,344	843,367
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	257	295
Deuda	25,278,642	20,568,886
Depósitos de inquilinos	434,675	482,362
Otros pasivos	9,296	10,461
Impuesto sobre la renta diferido	12,041	12,041
Total de pasivos a largo plazo	25,734,911	21,074,045
Total de pasivos	26,251,255	21,917,412
Activos netos	46,016,885	46,307,738
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas	27,000,325	27,281,518
Total de participación controladora	45,507,241	45,788,434
Participación no controlada	509,644	519,304
Total del patrimonio	46,016,885	46,307,738

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2025 \$'000	Mar 31, 2024 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,274,719	1,049,039
Gastos relacionados a las propiedades	(231,536)	(203,646)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	1,043,183	845,393
Honorarios de administración	(62,114)	(60,084)
Gastos relacionados con transacciones	(1,420)	(141)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(35,465)	(31,045)
Total de gastos operativos	(98,999)	(91,270)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	140,947	(550,041)
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(482,521)	718,552
Costos financieros	(323,236)	(232,769)
Ingresos por intereses	21,096	7,552
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	28,305	60,513
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	(19,990)	199,012
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(173,613)	124,118
Utilidad consolidada del período	135,172	1,081,060
Utilidad total del período atribuible a:		
Participación controladora	137,395	1,035,834
Participación no controladora	(2,223)	45,226
Utilidad total del período	135,172	1,081,060
Utilidad por CBFÍ*		
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos)	0.17	1.35

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFÍ".

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

IMPORTE 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 2024	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período	-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Utilidad total del período	-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(2,120,048)	(2,120,048)	-	(2,120,048)
-Aportaciones de los tenedores de CBFI, neto de costos relacionados	1,204,177	-	1,204,177	-	1,204,177
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(3,754)	(3,754)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	1,204,177	(2,120,048)	(915,871)	(3,754)	(919,625)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2024	18,508,085	17,648,849	36,156,934	333,512	36,490,446
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Utilidad/(pérdida) total del período	-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Utilidad/(pérdida) total del período	-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(418,588)	(418,588)	-	(418,588)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(7,437)	(7,437)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(418,588)	(418,588)	(7,437)	(426,025)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2025	18,506,916	27,000,325	45,507,241	509,644	46,016,885

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del período	135,172	1,081,060
Ajustes por:		
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(140,947)	550,041
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	482,521	(718,552)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	3,346	4,794
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	30,386	33,436
Amortización de comisiones de arrendamiento	30,132	26,571
Depreciación para los activos por derecho de uso*	1,148	707
Ingresos por intereses	(21,096)	(7,552)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	21,268	16,532
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	8,971	(209,002)
Costos financieros	323,236	232,769
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(28,305)	(60,513)
Pérdida/(ganancia) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	173,613	(124,118)
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(107,831)	(78,591)
(Disminución)/incremento en cuentas por pagar	(13,369)	35,432
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	898,245	783,014
Actividades de inversión:		
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(200,251)	(297,356)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	29,140	29,564
Intereses recibidos	21,096	7,552
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(150,015)	(260,240)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(259,185)	(185,927)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,665,560	1,019,756
Pagos por arrendamientos	(1,267)	(978)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(837,177)	(1,315,466)
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de financiamiento	3,567,931	(482,615)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,316,162	40,159
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	11,019	9,990
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	4,980,529	531,818

* 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 \$17.0 millones (2024: \$13.8 millones) al 31 de marzo de 2025.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2025

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 MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024	4
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024	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	10
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	15
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	16
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	16
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	18
11. DEUDA	20
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	22
13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	22
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	22
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	23
16. ARRENDAMIENTOS	25
17. PARTES RELACIONADAS	25
18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	26

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. F/1622
(CIBANCO, S. A. Institución de Banca Múltiple) y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio 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 marzo 2025, el estado de resultados consolidados condensados intermedios, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, 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 estos 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 marzo de 2025 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 28 de abril de 2025.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	Nota	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		4,963,539	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	149,247	81,871
Otros activos		276,230	258,667
Total de activos circulante		5,389,016	976,938
Activo no circulante			
Efectivo restringido		16,990	16,948
Propiedades de inversión	10,15	64,133,930	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,528,527	1,529,360
Crédito mercantil		841,614	841,614
Otros activos		309,086	296,372
Instrumentos financieros derivados	12,15	48,977	222,590
Total de activos no circulante		66,879,124	67,248,212
Total de activos		72,268,140	68,225,150
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		416,322	807,234
Depósitos de inquilinos		94,313	30,465
Otros pasivos		5,709	5,668
Total de pasivos a corto plazo		516,344	843,367
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		257	295
Deuda	11,15	25,278,642	20,568,886
Depósitos de inquilinos		434,675	482,362
Otros pasivos		9,296	10,461
Impuesto sobre la renta diferido		12,041	12,041
Total de pasivos a largo plazo		25,734,911	21,074,045
Total de pasivos		26,251,255	21,917,412
Activos netos		46,016,885	46,307,738
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		27,000,325	27,281,518
Total de participación controladora		45,507,241	45,788,434
Participación no controlada	14	509,644	519,304
Total del patrimonio		46,016,885	46,307,738

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 TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2025 \$'000	Mar 31, 2024 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,274,719	1,049,039
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(231,536)	(203,646)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		1,043,183	845,393
Honorarios de administración	17(c)	(62,114)	(60,084)
Gastos relacionados con transacciones		(1,420)	(141)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(35,465)	(31,045)
Total de gastos operativos		(98,999)	(91,270)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	140,947	(550,041)
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(482,521)	718,552
Costos financieros	4(d)	(323,236)	(232,769)
Ingresos por intereses		21,096	7,552
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	28,305	60,513
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	(19,990)	199,012
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(173,613)	124,118
Utilidad consolidada del período		135,172	1,081,060
Utilidad total del período atribuible a:			
Participación controladora		137,395	1,035,834
Participación no controladora		(2,223)	45,226
Utilidad total del período		135,172	1,081,060
Utilidad por CBF[*]			
Utilidad básica y diluida por CBF (pesos)	8	0.17	1.35

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".*

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 TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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 2024	13	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período		-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Utilidad total del período		-	1,035,834	1,035,834	45,226	1,081,060
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(2,120,048)	(2,120,048)	-	(2,120,048)
-Aportaciones de los tenedores de CBFI, neto de costos relacionados	13	1,204,177	-	1,204,177	-	1,204,177
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(3,754)	(3,754)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,204,177	(2,120,048)	(915,871)	(3,754)	(919,625)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2024		18,508,085	17,648,849	36,156,934	333,512	36,490,446
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	13	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Utilidad/(pérdida) total del período		-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Utilidad/(pérdida) total del período		-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(418,588)	(418,588)	-	(418,588)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(7,437)	(7,437)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(418,588)	(418,588)	(7,437)	(426,025)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2025		18,506,916	27,000,325	45,507,241	509,644	46,016,885

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 TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2025 \$'000	Mar 31, 2024 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del período		135,172	1,081,060
Ajustes por:			
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(140,947)	550,041
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	482,521	(718,552)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		3,346	4,794
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	30,386	33,436
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	30,132	26,571
Depreciación para los activos por derecho de uso*		1,148	707
Ingresos por intereses		(21,096)	(7,552)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	21,268	16,532
Pérdida/(ganancia) cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	8,971	(209,002)
Costos financieros	4(d)	323,236	232,769
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(28,305)	(60,513)
Pérdida/(ganancia) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		173,613	(124,118)
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(107,831)	(78,591)
(Disminución)/incremento en cuentas por pagar		(13,369)	35,432
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		898,245	783,014
Actividades de inversión:			
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(200,251)	(297,356)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	29,140	29,564
Intereses recibidos		21,096	7,552
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(150,015)	(260,240)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(259,185)	(185,927)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	4,665,560	1,019,756
Pagos por arrendamientos		(1,267)	(978)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(837,177)	(1,315,466)
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de financiamiento		3,567,931	(482,615)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4,316,162	40,159
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	11,019	9,990
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		4,980,529	531,818

* 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 \$17.0 millones (2024: \$13.8 millones) al 31 de marzo de 2025.

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, 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 entidades controladas, F/00922 MMREIT Industrial Trust III, F/01025 MMREIT Industrial Trust IV, F/01020 MMREIT Industrial Trust V, CIB/3492 CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, F/01004 MMREIT Retail Trust III y F/01023 MMREIT Retail Trust V y MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") (conjuntamente denominadas el "Grupo", o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

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 no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales del año terminado el 31 de diciembre de 2024, 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.

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 28 de abril 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 marzo de 2025 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.

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

- 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 Administración 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.

- 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 condados 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 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.

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)

d) Medición del valor razonable (continuación)

Todos los activos y pasivos que se miden o son revelados a valor razonable dentro de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son clasificados de acuerdo con los tres niveles de jerarquía según los datos utilizados en el proceso de valuación. El nivel de jerarquía del valor razonable dentro del cual cae la medición del valor razonable se determina en función de dato de la 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 datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables 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.

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 2025 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. Estas normas y mejoras tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo. Éstas incluyen:

- Normas de Sostenibilidad – NIIF S1 y NIIF S2
- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la IFRS 16
- Presentación e información a revelar en los estados financieros – NIIF 18
- Clasificación de pasivos como Circulantes o No Circulantes y pasivos No Circulantes con obligaciones pactadas futuras - Modificaciones a la NIC 1
- Acuerdos de Financiamiento de Proveedores – Modificaciones a las NIC 7 y NIIF 7
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros - Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros y NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a revelar

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 (CONTINUACIÓN)

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 marzo de 2025 y al 31 de diciembre de 2024; los resultados por el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024. Los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo, 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.

(i) Subsidiarias

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 período terminado el 31 de marzo de 2025, 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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2025	Mar 31, 2024
	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	1,180,723	961,603
Ingresos por estacionamiento	14,446	12,503
Gastos refacturados a los inquilinos	79,550	74,933
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,274,719	1,049,039
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(31,051)	(23,029)
Seguros sobre la propiedad	(8,672)	(7,007)
Impuesto predial	(31,282)	(29,495)
Reparaciones y mantenimiento	(28,662)	(29,443)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(14,234)	(11,056)
Servicios de seguridad	(10,938)	(7,926)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(5,769)	(3,065)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(30,386)	(33,436)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(30,132)	(26,571)
Gastos de servicios generales	(8,102)	(6,563)
Gastos de mercadotecnia	(5,295)	(4,743)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,682)	(3,019)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(21,268)	(16,532)
Otros gastos para la propiedad	(2,063)	(1,761)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(231,536)	(203,646)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(659)	(1,237)
Honorarios de contabilidad	(4,121)	(5,267)
Honorarios de valuación	(1,881)	(1,320)
Honorarios de auditoría	(1,551)	(1,474)
Otros honorarios profesionales	(10,625)	(13,788)
Otros gastos	(16,628)	(7,959)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(35,465)	(31,045)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(316,603)	(228,549)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(6,492)	(4,043)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(141)	(177)
Total de costos financieros	(323,236)	(232,769)
e) (Pérdida)/ganancia cambiaria neta		
(Pérdida)/ganancia cambiaria no realizada en partidas monetarias	(44,579)	220,548
Ganancia/(pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	24,589	(21,536)
Total de (pérdida)/ganancia cambiaria neta	(19,990)	199,012

¹ 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 línea recta a través del tiempo de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Al 31 de marzo de 2025, el Grupo tenía 83 empleados (2024: 87 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 período, 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 marzo de 2025	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	399,343	285,066	240,027	203,941	22,443	196,508	1,347,328
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	378,989	264,372	230,344	189,938	18,754	160,699	1,243,096
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	1,069	16,835	17,904
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	20,354	20,694	9,683	14,003	2,620	18,974	86,328
Utilidad neta del segmento ²	164,657	113,495	127,796	81,496	15,230	182,301	684,975
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	5,638	2,812	2,847	2,445	-	-	13,742
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	52,007	34,495	27,920	26,525	-	-	140,947
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(199,346)	(152,738)	(81,694)	(95,638)	5,131	58,363	(465,922)
Costos financieros ³	(26,402)	(15,690)	(19,237)	(17,253)	(5,034)	(11,251)	(94,867)
3 meses terminados 31 de marzo de 2024							
Ingresos de clientes externos ¹	327,992	219,888	204,269	165,769	19,196	179,672	1,116,786
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	306,874	205,486	189,830	156,407	16,032	147,191	1,021,820
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	814	14,563	15,377
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	21,118	14,402	14,439	9,362	2,350	17,918	79,589
Utilidad neta del segmento ²	220,489	378,004	157,707	108,012	16,861	173,627	1,054,700
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	20,152	8,557	8,221	11,010	-	15	47,955
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(205,448)	(127,351)	(110,029)	(107,213)	-	-	(550,041)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	171,926	324,517	95,391	88,436	8,969	60,966	750,205
Costos financieros ³	(22,091)	(12,623)	(15,937)	(14,999)	(5,102)	(12,906)	(83,658)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$22.44 millones (2024: \$19.2 millones) y de \$50.2 millones (2024: \$48.6 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$15.2 millones (2024: \$16.9 millones) y de \$34.0 millones (2024: \$42.6 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.0 millones (2024: \$5.1 millones) y de \$11.3 millones (2024: \$12.9 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)

Al 31 de marzo de 2025	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	22,458,498	14,971,720	12,130,792	11,467,445	664,327	6,437,367	68,130,149
Pasivos totales del segmento	(2,227,060)	(1,407,185)	(1,553,406)	(1,409,438)	(191,867)	(521,086)	(7,310,042)
Al 31 de diciembre de 2024							
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)

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2025 \$'000	Mar 31, 2024 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,347,328	1,116,786
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(72,609)	(67,747)
Total de ingresos del período	1,274,719	1,049,039
Utilidad por segmento	684,975	1,054,700
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,070	1,017
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(244,658)	(167,119)
Ingresos por intereses	21,096	7,552
Partidas atribuibles al método de participación	(20,967)	1,005
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias ²	(33,732)	151,057
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(173,613)	124,118
Honorarios de administración ³	(62,114)	(60,084)
Gastos relacionados con transacciones	(1,420)	(141)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(35,465)	(31,045)
Utilidad del período	135,172	1,081,060

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2025 y 2024 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² (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.

³ 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:

	Período/Año terminado	
	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activos por segmento	68,130,149	68,096,753
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	4,488,983	222,595
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	1,008	(2,212)
Otros activos ¹	219,759	292,662
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,149,263)	(2,136,598)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,528,527	1,529,360
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	48,977	222,590
Total de activos	72,268,140	68,225,150
Pasivos por segmento	(7,310,042)	(7,170,752)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(19,513,114)	(14,818,498)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(27,501)	(512,900)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	620,739	607,240
Otros pasivos ¹	(9,296)	(10,461)
Impuesto diferido pasivo ¹	(12,041)	(12,041)
Total de pasivos	(26,251,255)	(21,917,412)

¹ 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

Durante el trimestre terminado al 31 de marzo de 2025, FIBRA Macquarie pagó dos distribuciones por un monto de \$837.2 millones (2024: \$2,519.7 millones).

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFI	Distribución Pagada ¹
3T24 ²	Ene 30, 2025	0.5250	418.6
4T24	Mar 13, 2025	0.5250	418.6
Distribuciones pagadas durante el período			837.2

¹ Montos expresados en millones de pesos.

² Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2024 y pagada el 30 de enero de 2025.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado al 31 de marzo de 2025 ascendió a \$418.6 millones (2024: \$2,120.0 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	
	Mar 31, 2025 \$'000	Mar 31, 2024 \$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ		
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	0.17	1.35
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ		
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	137,395	1,035,834
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	797,311	768,414

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 NIIF 11 – *Acuerdos 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 Negocio Conjunto 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 del propietario	Participación del propietario	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
		Mar 31, 2025	Dic 31, 2024	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	463,698	461,052
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,064,829	1,068,308
Total inversiones en negocios conjuntos				1,528,527	1,529,360

b) Movimiento de valores en libros

	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,529,360	1,266,865
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	19	4,321
Distribuciones recibidas durante el período/año	(29,157)	(116,185)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	11,705	126,905
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	16,600	247,454
Valor en libros al cierre del período/año	1,528,527	1,529,360

¹ Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos en capital en 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 presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estas cifras. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del 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
	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de activos - circulante ¹	51,608	47,906	46,005	47,022
Total de activos - no circulante ²	882,998	881,354	3,356,286	3,333,941
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(86,625)	(86,520)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(7,210)	(7,156)	(1,186,008)	(1,157,827)
Activos netos	927,396	922,104	2,129,658	2,136,616

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$29.4 millones (2024: \$41.7 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$50.9 millones (2024: \$49.8 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,136.1 millones (2024: \$1,138.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589	Fid CIB/589	Fid CIB/586	Fid CIB/586
	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del año ¹	922,104	815,667	2,136,616	1,718,063
Movimientos netos del período	5,292	106,437	(6,958)	418,553
Activos netos	927,396	922,104	2,129,658	2,136,616
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	463,698	461,052	1,064,829	1,068,308
Valor en libros de FIBRA Macquarie	463,698	461,052	1,064,829	1,068,308

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$6.7 millones (2024: \$30.1 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
	3 meses terminados Mar 31, 2025	3 meses terminados Mar 31, 2024	3 meses terminados Mar 31, 2025	3 meses terminados Mar 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	31,359	28,902	113,850	106,592
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	2,000	12,625	31,201	50,683
Ingresos por intereses	183	243	2,100	2,424
Total de ingresos	33,542	41,770	147,151	159,699
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(32,570)	(36,016)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	(44,028)	-
Otros gastos	(9,957)	(7,026)	(37,528)	(37,401)
Total de gastos	(9,957)	(7,026)	(114,126)	(73,417)
Utilidad del período	23,585	34,744	33,025	86,282
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	11,792	17,372	16,513	43,141

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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

	Nota	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		64,341,328	49,895,840
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		-	378,819
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		49,799	295,976
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		22,326	1,118,890
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	75,274	1,008,896
Transferencia a propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	(22,326)	(1,118,890)
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		140,947	8,997,704
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(482,521)	3,716,907
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		9,103	47,186
Valor en libros al final del período/año		64,133,930	64,341,328

¹ El monto corresponde a la adquisición de terrenos en Monterrey y Guadalajara.

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*

	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,130,497	1,240,491
Gastos capitalizables	75,274	1,008,896
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(22,326)	(1,118,890)
Valor en libros al final del período/año	1,183,445	1,130,497

* 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 el período terminado al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

El valuador independiente aplica los métodos de costo, 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2024: 6.75% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 12.00% (2024: 9.25% y 12.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.25% y 11.75% (2024: 8.25% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2024: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2024: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.11% (2024: 3.39%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 30.00% (2024: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 11.48% (2024: 11.48%) 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 (rendimiento 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

	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	2,235,002	6,870,954
Línea de crédito disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	3,534,632	8,170,584
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	23,873,885	19,173,812
Financiamiento con pagarés en US\$	1,523,865	1,520,123
Costos de transacción no amortizados	(119,108)	(125,049)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	25,278,642	20,568,886

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 Mar 31, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,523,278
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	75.0	75.0	5.81% ¹	Dic-26	1,518,232
Varios bancos a través de la línea de crédito - Revolvente	US\$	75.0	75.0 ⁴	30-day SOFR + 1.925%	Dic-26	1,523,865
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,639,540
Varios bancos a través de la línea de crédito - Revolvente	US\$	180.0	70.0 ⁵	30-day SOFR + 2.05%	Abr-27	1,422,274
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	90.0 ⁶	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	1,828,638
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	4,259,488
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	2,019,384
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	3,032,574
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.80% ¹	Jun-31	3,005,330
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,506,039
Saldo al cierre del período		1,360.0	1,250.0			25,278,642
Deuda a largo plazo		1,360.0	1,250.0			25,278,642

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12.² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 31 de marzo de 2025, FIBRA Macquarie ha dispuesto de \$75.0 millones de la línea de crédito revolvente comprometida. ⁵ Al 31 de marzo de 2025, FIBRA Macquarie ha dispuesto de \$70.0 millones de la línea de crédito revolvente comprometida. ⁶ Al 31 de marzo de 2025, FIBRA Macquarie ha dispuesto de \$84.0 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, 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% ¹	Dic-26	1,513,738
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,628,739
BBVA México - Línea de crédito revolving	US\$	90.0	6.0 ⁴	30 días SOFR+1.40%	Jun-27	121,610
MetLife - a plazo ²	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% ¹	Jun-28	2,013,973
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	3,024,072
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.80% ¹	Jun-31	2,996,923
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,501,967
Saldo al cierre del año		1,105.0	1,021.0			20,568,886
Deuda a largo plazo		1,105.0	1,021.0			20,568,886

¹ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12.² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.³ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ Al 31 de diciembre de 2024, FIBRA Macquarie ha dispuesto US\$6.0 millones de la línea de crédito revolving no garantizada no comprometida de BBVA México.

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

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

	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del período/año	20,568,886	15,458,260
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(2,644,991)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,665,560	4,401,435
Total de cambios por actividades de financiamiento	4,665,560	1,756,444
Total de efectos por tipos de cambio	37,704	3,373,944
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	-	(39,616)
Costos de transacción amortizados	6,492	19,854
Saldo al cierre del período/año	25,278,642	20,568,886

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	Mar 31, 2025	Dic 31, 2024
				Mar 31, 2025	\$'000	\$'000
Bancos varios	Mar 21, 2023	Dic 09, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	3,294	12,886
Bancos varios	Abr 05, 2022	Abr 01, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	100,434	142,199
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(17,527)	20,832
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(12,748)	11,126
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones	3.80%	(24,476)	35,547
Valor razonable estimado			US\$655.0 millones		48,977	222,590

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs	\$'000
	'000	\$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2024	761,289	17,303,908
Incrementos de CBFIs durante el año ¹	36,022	1,204,259
Costos asociados al incremento de capital durante el año	-	(1,251)
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024	797,311	18,506,916
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	797,311	18,506,916
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2025	797,311	18,506,916

¹ 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 CBFIs, 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 marzo de 2025, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por el período terminado al 31 de marzo de 2025 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 socio del F/3493 fideicomiso del 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 resume la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas.

	Proporción de la participación no controlada Mar 31, 2025	Participación no controlada \$'000 Mar 31, 2025	Total Activos \$'000 Mar 31, 2025	Total Pasivos \$'000 Mar 31, 2025
Fideicomiso CIB/3493	18%	509,644	2,958,851	(149,921)
		509,644	2,958,851	(149,921)

	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
Fideicomiso CIB/3493	18%	519,304	2,981,023	(118,578)
		519,304	2,981,023	(118,578)

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 es 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 la propiedad 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 de endeudamiento interbancario.

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 por activos o pasivos idénticos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas 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 – variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables 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 (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar 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
Al 31 de marzo de 2025			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	149,247	149,247	149,247
Deuda*	(25,107,058)	(25,107,058)	(25,278,642)
Al 31 de diciembre de 2024			
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)

* Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$119.1 millones y \$125.0 millones 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
Al 31 de marzo de 2025				
Instrumentos financieros derivados	-	48,977	-	48,977
Propiedades de inversión	-	-	64,133,930	64,133,930
Al 31 de diciembre de 2024				
Instrumentos financieros derivados	-	222,590	-	222,590
Propiedades de inversión	-	-	64,341,328	64,341,328

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:

	Mar 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del período/año	64,341,328	49,895,840
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	134,176	1,352,058
Adquisición de terreno	-	378,819
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	140,947	8,997,704
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(482,521)	3,716,907
Saldo al final del período/año	64,133,930	64,341,328

16. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF 16. 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 marzo de 2025 al 05 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 marzo de 2025	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	181,947	413,083	97,506	692,536
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	31,543	61,209	22,413	115,165

*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.; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.3 millones (2024: \$1.2 millones).

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 \$62.1 millones (2024: \$60.0 millones) por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025. 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 marzo de 2025 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, el Grupo provisionó gastos por \$2.1 millones (2024: \$0.3 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2025, 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 \$40.5 millones durante el período terminado el 31 de marzo de 2025 (2024: \$121.9 millones).

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.

