

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2025

- Récord en ingresos consolidados y NOI por certificado en dólares -**
- Distribución declarada de Ps. 0.6125 por certificado para el 3T25, 16.7% mayor A/A -**

- ▶ AFFO trimestral por CBFI incrementó 6.6% A/A en dólares
- ▶ Incremento en las tasas de renta de renovaciones negociadas del portafolio industrial situándose en 16.6%
- ▶ Las tasas de renta mensual promedio del portafolio industrial aumentaron a US\$6.55/m2, incrementando 6.8% A/A
- ▶ Reciclaje de activos mediante la venta y adquisición oportunista de activos
- ▶ Calificación de 3 estrellas en el Benchmark de DesarrolloGRESB, con una puntuación de 94/100

CIUDAD DE MÉXICO, 23 de octubre de 2025 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2025.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2025

- Sólidas tasas de retención de inquilinos de aproximadamente 80% en los portafolios industrial y comercial
- Récord de ingreso neto operativo (NOI) trimestral de US\$59.3 millones, 4.5% mayor A/A, impulsado por ingresos por rentas récord de US\$63.6 millones, incrementando 8.1 % A/A
- Reciclaje de activos: venta de una propiedad vacante de 180 mil pies cuadrados en Chihuahua por US\$14.0 millones, con una valuación 29.0% mayor sobre el valor en libros
- Sólido balance y amplia liquidez de aproximadamente US\$625.0 millones, con el exitoso refinanciamiento y ampliación de una línea de crédito sindicada vinculada a la sostenibilidad por US\$375.0 millones

“Nuevamente hemos concluido un trimestre sólido con ingresos consolidados, NOI y FFO trimestrales récord en dólares, demostrando la continua resiliencia y calidad de nuestro portafolio”, declaró Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Nuestro portafolio industrial sigue mostrando un desempeño sobresaliente, logrando un robusto incremento en las tasas de renovación de

arrendamientos de doble dígito, reflejando una demanda sostenida sobre nuestros activos de alta calidad en ubicaciones estratégicas. Así mismo, nuestras iniciativas de administración de capital durante el trimestre nos han posicionado bien para un crecimiento sostenido. Fortalecimos nuestra presencia en la Ciudad de México con la adquisición oportunista de un edificio industrial de corte logístico y de primera clase en uno de los submercados más estratégicos, añadiendo un activo de alta calidad con potencial de crecimiento en rentas. La venta oportunista de un activo industrial vacante en Chihuahua con una prima de 30.0% sobre el valor en libros, demuestra nuestro enfoque disciplinado en el reciclaje de capital y la optimización del portafolio”.

El Sr. Hanna continuó: “Adicionalmente, el exitoso refinanciamiento y ampliación de nuestra línea de crédito fortaleció nuestra posición de liquidez a aproximadamente US\$625.0 millones, y a su vez redujo nuestro costo de capital. A través de una gestión financiera prudente y una asignación estratégica de capital, hemos reforzado nuestro balance general, manteniendo el enfoque en oportunidades selectivas de crecimiento que generan valor a largo plazo”.

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa con su estrategia de invertir y desarrollar activos industriales clase “A” en mercados clave que muestran un sólido desempeño y perspectivas económicas positivas.

Adquisición Oportunista

- El 26 de agosto, FIBRAMQ adquirió un edificio industrial de primera clase para usos logísticos de 250 mil pies cuadrados en la Ciudad de México. La transacción de venta y arrendamiento posterior *“sale and lease-back”*, implicó un pago total en efectivo de US\$34.8 millones, excluyendo costos de transacción e IVA recuperable. La propiedad está arrendada bajo un contrato de tres años a una empresa global líder de consumo y, al vencimiento del contrato, FIBRAMQ espera obtener un incremento en la tasa de renta, representando un potencial de crecimiento real de aproximadamente 20.0%.

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ cuenta con aproximadamente 385 mil pies cuadrados de ABA en proceso de estabilización. No se iniciaron construcciones de edificios nuevos durante el trimestre.

FIBRAMQ mantiene un enfoque disciplinado en su inversión de capital a medida que estabiliza los edificios recientemente completados y sostiene un atractivo portafolio de crecimiento futuro. FIBRAMQ mantiene un retorno objetivo del ingreso neto operativo por desarrollo de entre 9.0% y 11.0%, incorporando los más altos estándares de sostenibilidad, y diseñado para generar eficiencias operativas para sus clientes.

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

Proyectos de Desarrollo Industrial

Guadalajara, Jalisco

- FIBRAMQ continúa avanzando en trabajos pre-desarrollo para el primer edificio, que comprende 330 mil pies cuadrados de ABA
- FIBRAMQ tiene planeado desarrollar dos edificios clase “A” en este parque industrial, con un ABA total de aproximadamente 460 mil pies cuadrados

Tijuana, Baja California

- FIBRAMQ promueve la renta de un edificio industrial de 385 mil pies cuadrados, el cual fue entregado durante el segundo trimestre de 2025
- FIBRAMQ también continúa con el desarrollo de su parque industrial en co-inversión 50-50 “Joint Venture” en el privilegiado submercado Pacífico/Libramiento de Tijuana. El proyecto tendrá hasta cuatro edificios industriales de clase “A”, con un total aproximado de 750 mil pies cuadrados de ABA, con obras de infraestructura en proceso

Reciclaje de Activos

- El 30 de septiembre, FIBRAMQ vendió una propiedad industrial vacante, no estratégica en Chihuahua, México, de 180 mil pies cuadrados, por US\$14.0 millones, representando una prima de 29.0% mayor respecto a la valuación independiente más reciente. La propiedad estuvo arrendada hasta diciembre de 2024, con una renta base anualizada de US\$1.2 millones, o aplicando un margen de NOI estabilizado del 95.0%, con un NOI proforma de US\$1.1 millones.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ en el 3T25 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	3T25	3T24	Variación	3T25	3T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,115.8m	Ps. 1,087.0m	2.6%	US\$ 59.8m	US\$ 57.5m	4.1%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,105.4m	Ps. 1,073.2m	3.0%	US\$ 59.3m	US\$ 56.7m	4.5%
EBITDA	Ps. 1,011.1m	Ps. 967.5m	4.5%	US\$ 54.2m	US\$ 51.1m	6.0%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 705.2m	Ps. 676.5m	4.2%	US\$ 37.8m	US\$ 35.8m	5.7%
FFO por Certificado	Ps. 0.8845	Ps. 0.8484	4.2%	US\$0.0474	US\$0.0449	5.7%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 554.1m	Ps. 527.3m	5.1%	US\$ 29.7m	US\$ 27.9m	6.6%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6950	Ps. 0.6613	5.1%	US\$0.0373	US\$0.0350	6.6%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	84.1%	87.2%	(314 pb)	84.1%	87.2%	(314 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	83.9%	87.1%	(312 pb)	83.9%	87.1%	(312 pb)
Margen AFFO	41.7%	42.3%	(55 pb)	41.7%	42.3%	(55 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,506	36,009	1.4%	36,506	36,009	1.4%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,392	3,345	1.4%	3,392	3,345	1.4%
ABA arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,570	34,794	(0.6%)	34,570	34,794	(0.6%)
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,212	3,233	(0.6%)	3,212	3,233	(0.6%)
Ocupación al Cierre del Periodo	94.7%	96.6%	(193 pb)	94.7%	96.6%	(193 pb)
Ocupación Promedio	94.6%	96.4%	(180 pb)	94.6%	96.4%	(180 pb)

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial del 3T25 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	3T25	3T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 961.0m	Ps. 938.3m	2.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 949.3m	Ps. 921.9m	3.0%
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	US\$ 51.5m	US\$ 49.6m	3.9%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	US\$ 50.9m	US\$ 48.7m	4.5%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	87.0%	90.5%	(349 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	86.9%	90.3%	(348 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	31,874	31,382	1.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,961	2,915	1.6%
ABA arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,236	30,491	(0.8%)
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,809	2,833	(0.8%)
Ocupación al Cierre del Periodo	94.9%	97.2%	(230 pb)
Ocupación Promedio	94.8%	96.9%	(219 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.55	US\$ 6.14	6.8%
Retención de Clientes UDM	83.1%	82.5%	64 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.5	(8.4%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en las tasas de renta promedio y una retención sostenida. Para el trimestre concluido el 30 de septiembre de 2025, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$50.9 millones, incrementando 4.5% A/A.

La actividad total de arrendamientos fue 805 mil pies cuadrados, que incluyen 346 mil pies cuadrados en 3 nuevos contratos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 9 contratos por un total de 458 mil pies cuadrados, generando una tasa de retención de 89.1% durante el trimestre y de 83.1% en los últimos 12 meses.

Para lo que resta del año, las expiraciones programadas para el portafolio industrial de FIBRAMQ comprenden el 2.8% de la renta base anualizada, las cuales incluyen arrendamientos vencidos que se encuentran en regularización.

El aumento A/A en los gastos de propiedades industriales refleja una recuperación de deuda incobrable de un periodo anterior, registrada en el 3T24. En lo que va del año, el NOI de propiedades industriales comparables, en términos subyacentes de dólares, fue un 6.1% mayor A/A.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 3T25 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	3T25	3T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 154.8m	Ps. 148.7m	4.1%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 156.0m	Ps. 151.3m	3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. rentas lineales)	69.5%	70.9%	(144 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. rentas lineales)	69.6%	71.3%	(163 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,632	4,627	0.1%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	430	430	0.1%
ABA arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,334	4,304	0.7%
ABA arrendada ('000s m2) al Cierre del Periodo	403	400	0.7%
Ocupación al Cierre del Periodo	93.6%	93.0%	57 pb
Ocupación Promedio	93.5%	92.7%	80 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$193.19	\$184.27	4.8%
Retención de Clientes UDM	75.3%	82.7%	(732 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.2	3.4	(4.3%)

FIBRAMQ firmó 45 nuevos contratos y renovaciones de arrendamiento durante el trimestre, los cuales comprenden 5.0 mil metros cuadrados de ABA, a través de una amplia gama de inquilinos. El portafolio comercial obtuvo una retención de 75.3% en los últimos doce meses.

Como nota, la ocupación del portafolio comercial situada en 93.6% representa un récord de ocupación post-pandemia.

Resumen de Tasas de Renta

Con base en las rentas base anualizadas, el 71.6% de los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento anual de 639 puntos base.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento promedio ponderado en las tasas de renta de renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 16.6% con respecto al 3T25.

Durante los últimos 12 meses, FIBRAMQ logró un incremento promedio ponderado en las tasas de renta de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 20.9% sobre contratos que representan US\$32.0 millones de renta base anualizada.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del tercer trimestre de 2025 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2025, FIBRAMQ cuenta con US\$1,210.9 millones de deuda dispuesta y US\$625.5 millones de liquidez total, compuesta por US\$475.7 millones en líneas de crédito revolventes comprometidas no dispuestas y US\$149.8 millones de efectivo disponible no restringido. La deuda de FIBRAMQ es 92.6% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.1 años.

El índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 33.2% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 4.6x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

FIBRAMQ tiene disponible un programa de recompra de certificados para cancelación por Ps. 1,000 millones, vigente hasta el 25 de junio de 2026. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SOSTENIBILIDAD

Reconocimiento GRESB

En el informe “2025 GRESB Real Estate Benchmark Report”, FIBRA Macquarie obtuvo resultados sólidos tanto en actividades de desarrollo “Development activities” como en el portafolio existente “Standing Investments”. Nuestro portafolio de desarrollo alcanzó una calificación de 3 estrellas con una puntuación de 94/100, superando el promedio de GRESB (88) y el promedio del grupo de comparables (80).

Nuestro portafolio de activos existentes logró una calificación de 3 estrellas con una puntuación de 80/100, superando tanto el promedio de GRESB (79) como el promedio de nuestro grupo de comparables (70).

Estos resultados reflejan nuestro continuo enfoque en integrar las mejores prácticas ESG en todo nuestro programa de desarrollo y operaciones.

Publicación del Informe Anual ESG de FIBRAMQ

Hemos publicado nuestro informe ESG 2024, el cual ofrece una visión integral de nuestras iniciativas y desempeño en materia de sostenibilidad. [Haz clic aquí para acceder al informe](#)

Certificaciones de Edificios Verdes

Al 30 de septiembre de 2025, el 41.9% de nuestra ABA consolidada cuenta con certificaciones de edificios verdes, lo que representa un aumento A/A de 211 puntos base.

Financiamiento Sostenible

Seguimos alineando nuestra estructura de capital con nuestros objetivos ESG. Al cierre del trimestre, el 67.7% de nuestra deuda dispuesta está vinculada a financiamiento sostenible o verde, lo que refuerza nuestro compromiso con el crecimiento responsable y la resiliencia financiera.

DISTRIBUCIÓN

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al periodo concluido el 30 de septiembre de 2025 de Ps. 0.6125 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada a los tenedores en o alrededor del 30 de enero de 2026 con fecha de registro del 29 de enero de 2026. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 29 de enero de 2026.

La distribución trimestral en efectivo representa un aumento del 16.7% A/A en términos de pesos, o del 18.3% en términos subyacentes en dólares.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2025

AFFO

FIBRA Macquarie reafirma su guía de AFFO para el año completo 2025 en pesos por CBF, en un rango de Ps. 2.80 a Ps. 2.85 o un rango total en dólares de US\$115.0 millones a US\$119.0 millones, representando un incremento anual esperado de hasta 5.0%. FIBRAMQ mantiene una perspectiva cautelosa para el desempeño operativo para lo que resta del año, y esta guía asume que no habrá un deterioro significativo en el panorama geopolítico o en las principales relaciones comerciales de México.

- Nuestra guía considera: un tipo de cambio promedio de Ps. 18.50 pesos por dólar durante el resto de 2025;
- Ninguna adquisición o desinversión de propiedades (que no haya sido ya anunciada);
- 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.

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 por certificado en efectivo para el año de 2025 equivale un incremento anual de 16.7% en pesos, con una razón de pago esperada de AFFO para el año completo 2025 de aproximadamente el 86.7%, basada en el punto medio de la guía de AFFO. En dólares, la guía de

distribución de efectivo para el año de 2025, equivale aproximadamente a US\$101.0 millones, lo que representa un aumento del 10.8% A/A.

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 30 de septiembre de 2025.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes 24 de octubre 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 Third 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 tercer trimestre de 2025 en su sitio web, 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 30 de septiembre de 2025 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 244 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

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

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 1452 5675

Email: arturo.garcia@fleishman.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	Nota	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,738,105	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto		167,136	81,871
Otros activos		120,698	258,667
Total de activos circulante		3,025,939	976,938
Activo no circulante			
Efectivo restringido		15,471	16,948
Propiedades de inversión		59,128,244	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos		1,668,371	1,529,360
Crédito mercantil		837,330	841,614
Otros activos		279,875	296,372
Instrumentos financieros derivados		-	222,590
Total de activos no circulante		61,929,291	67,248,212
Total de activos		64,955,230	68,225,150
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		443,263	807,234
Deuda		1,378,328	-
Depósitos de inquilinos		95,961	30,465
Otros pasivos		6,241	5,668
Total de pasivos a corto plazo		1,923,793	843,367
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		200	295
Deuda		20,167,078	20,568,886
Depósitos de inquilinos		398,387	482,362
Instrumentos financieros derivados		65,521	-
Otros pasivos		7,497	10,461
Impuesto sobre la renta diferido		12,041	12,041
Total de pasivos a largo plazo		20,650,724	21,074,045
Total de pasivos		22,574,517	21,917,412
Activos netos		42,380,713	46,307,738
Patrimonio			
Patrimonio contribuido		18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		23,401,040	27,281,518
Total de participación controladora		41,907,956	45,788,434
Participación no controlada		472,757	519,304
Total del patrimonio		42,380,713	46,307,738

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS
POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE
2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,259,672	1,183,131	3,815,349	3,308,994
Gastos relacionados a las propiedades	(265,480)	(202,957)	(751,691)	(613,147)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	994,192	980,174	3,063,658	2,695,847
Honorarios de administración	(63,314)	(68,020)	(188,053)	(195,384)
Gastos relacionados con transacciones	(370)	(22,393)	(4,366)	(23,795)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(45,267)	(32,193)	(123,027)	(90,055)
Total de gastos operativos	(108,951)	(122,606)	(315,446)	(309,234)
Otros ingresos	-	-	-	2,664
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,439,397)	3,358,391	(5,291,056)	7,234,255
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(553,509)	975,229	(953,278)	3,087,511
Costos financieros	(327,052)	(282,198)	(994,834)	(769,643)
Ingresos por intereses	36,863	9,923	108,816	23,490
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	61,637	117,671	151,746	261,900
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	541,890	(1,236,594)	1,948,298	(2,695,926)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	57,422	-	57,422	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(4,285)	-	(4,285)	-
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(22,622)	(359,675)	(288,111)	(189,996)
(Pérdida)/utilidad consolidada del período	(763,812)	3,440,315	(2,517,070)	9,340,868
(Pérdida)/utilidad total del período atribuible a:				
Participación controladora	(761,458)	3,349,447	(2,485,184)	9,178,628
Participación no controladora	(2,354)	90,868	(31,886)	162,240
(Pérdida)/utilidad total del período	(763,812)	3,440,315	(2,517,070)	9,340,868
(Pérdida)/utilidad por CBFi*				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	(0.96)	4.20	(3.12)	11.65

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFi".

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2024	17,303,908	18,733,063	36,036,971	292,040	36,329,011
Utilidad total del período	-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Utilidad total del período	-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(2,957,226)	(2,957,226)	-	(2,957,226)
-Aportaciones de los tenedores de CBFI, neto de costos relacionados	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(10,488)	(10,488)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	1,203,008	(2,957,226)	(1,754,218)	(10,488)	(1,764,706)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2024	18,506,916	24,954,465	43,461,381	443,792	43,905,173
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período	-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Pérdida total del período	-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,395,294)	(1,395,294)	-	(1,395,294)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(14,661)	(14,661)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,395,294)	(1,395,294)	(14,661)	(1,409,955)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2025	18,506,916	23,401,040	41,907,956	472,757	42,380,713

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
(Pérdida)/utilidad del período	(2,517,070)	9,340,868
Ajustes por:		
Pérdida/(ganancia) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	5,291,056	(7,234,255)
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	953,278	(3,087,511)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	4,285	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(229)	(17,463)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	(57,422)	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	95,702	93,958
Amortización de comisiones de arrendamiento	93,355	83,600
Depreciación para los activos por derecho de uso*	3,428	9,431
Ingresos por intereses	(108,816)	(23,490)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	65,102	41,285
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(2,325,035)	2,750,568
Costos financieros	994,834	769,643
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(151,746)	(261,900)
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	288,111	189,996
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(422,625)	(89,156)
(Incremento)/disminución en cuentas por pagar	(49,164)	40,937
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,157,044	2,606,511
Actividades de inversión:		
Disposición de propiedad de inversión	283,310	-
Adquisición de terrenos	-	(251,734)
Adquisición de propiedad de inversión	(736,849)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(71,276)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(709,346)	(1,118,613)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	84,014	87,904
Intereses recibidos	108,816	23,490
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,041,331)	(1,258,953)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(1,335,624)	(2,644,991)
Intereses pagados	(904,538)	(754,532)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	4,665,560	4,280,017
Pagos por arrendamientos	(3,737)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,813,883)	(2,152,643)
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de financiamiento	607,778	(1,272,149)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,723,491	75,409
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	376,737	(54,642)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	2,753,576	502,436

* 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 \$15.4 millones (2024: \$16.4 millones) al 30 de septiembre de 2025.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 30 DE SEPTIEMBRE 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
 4
 ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024
 5
 ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024
 6
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 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
 9
 3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES
 11
 4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO
 12
 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS
 13
 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES
 17
 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS
 17
 8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBF
 18
 9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS
 18
 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 21
 11. DEUDA
 22
 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
 24
 13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO
 25
 14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA
 25
 15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS
 26
 16. ARRENDAMIENTOS
 28
 17. PARTES RELACIONADAS
 28
 18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE
 29

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
(HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC
División Fiduciaria) y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) y sus entidades controladas (“FIBRA Macquarie México” o el “Fideicomiso”) al 30 de septiembre 2025, los estados de resultados consolidados condensados intermedios, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 los estados financieros consolidados condensados intermedios con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos al 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Lopez Lara', written over a faint, light blue rectangular stamp.

C.P.C. R. Sergio Lopez Lara

Monterrey, Nuevo León, México, a 22 de octubre de 2025.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	Nota	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,738,105	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	167,136	81,871
Otros activos		120,698	258,667
Total de activos circulante		3,025,939	976,938
Activo no circulante			
Efectivo restringido		15,471	16,948
Propiedades de inversión	10,15	59,128,244	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,668,371	1,529,360
Crédito mercantil		837,330	841,614
Otros activos		279,875	296,372
Instrumentos financieros derivados	12,15	-	222,590
Total de activos no circulante		61,929,291	67,248,212
Total de activos		64,955,230	68,225,150
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		443,263	807,234
Deuda	11,15	1,378,328	-
Depósitos de inquilinos		95,961	30,465
Otros pasivos		6,241	5,668
Total de pasivos a corto plazo		1,923,793	843,367
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		200	295
Deuda	11,15	20,167,078	20,568,886
Depósitos de inquilinos		398,387	482,362
Instrumentos financieros derivados	12,15	65,521	-
Otros pasivos		7,497	10,461
Impuesto sobre la renta diferido		12,041	12,041
Total de pasivos a largo plazo		20,650,724	21,074,045
Total de pasivos		22,574,517	21,917,412
Activos netos		42,380,713	46,307,738
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		23,401,040	27,281,518
Total de participación controladora		41,907,956	45,788,434
Participación no controlada	14	472,757	519,304
Total del patrimonio		42,380,713	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 Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Nota	3 meses terminados		9 meses terminados	
		Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,259,672	1,183,131	3,815,349	3,308,994
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(265,480)	(202,957)	(751,691)	(613,147)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		994,192	980,174	3,063,658	2,695,847
Honorarios de administración	17(c)	(63,314)	(68,020)	(188,053)	(195,384)
Gastos relacionados con transacciones		(370)	(22,393)	(4,366)	(23,795)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(45,267)	(32,193)	(123,027)	(90,055)
Total de gastos operativos		(108,951)	(122,606)	(315,446)	(309,234)
Otros ingresos		-	-	-	2,664
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(1,439,397)	3,358,391	(5,291,056)	7,234,255
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(553,509)	975,229	(953,278)	3,087,511
Costos financieros	4(d)	(327,052)	(282,198)	(994,834)	(769,643)
Ingresos por intereses		36,863	9,923	108,816	23,490
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	61,637	117,671	151,746	261,900
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	541,890	(1,236,594)	1,948,298	(2,695,926)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión		57,422	-	57,422	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		(4,285)	-	(4,285)	-
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(22,622)	(359,675)	(288,111)	(189,996)
(Pérdida)/utilidad consolidada del período		(763,812)	3,440,315	(2,517,070)	9,340,868
(Pérdida)/utilidad total del período atribuible a:					
Participación controladora		(761,458)	3,349,447	(2,485,184)	9,178,628
Participación no controladora		(2,354)	90,868	(31,886)	162,240
(Pérdida)/utilidad total del período		(763,812)	3,440,315	(2,517,070)	9,340,868
(Pérdida)/utilidad por CBFi*					
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	8	(0.96)	4.20	(3.12)	11.65

*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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

IMPORTES 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		-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Utilidad total del período		-	9,178,628	9,178,628	162,240	9,340,868
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(2,957,226)	(2,957,226)	-	(2,957,226)
-Aportaciones de los tenedores de CBFI, neto de costos relacionados	13	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(10,488)	(10,488)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,203,008	(2,957,226)	(1,754,218)	(10,488)	(1,764,706)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2024		18,506,916	24,954,465	43,461,381	443,792	43,905,173
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	13	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período		-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Pérdida total del período		-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,395,294)	(1,395,294)	-	(1,395,294)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(14,661)	(14,661)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,395,294)	(1,395,294)	(14,661)	(1,409,955)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2025		18,506,916	23,401,040	41,907,956	472,757	42,380,713

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 NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Nota	9 meses terminados	
		Sep 30, 2025 \$'000	Sep 30, 2024 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
(Pérdida)/utilidad del período		(2,517,070)	9,340,868
Ajustes por:			
Pérdida/(ganancia) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	5,291,056	(7,234,255)
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	953,278	(3,087,511)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		4,285	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(229)	(17,463)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	10	(57,422)	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	95,702	93,958
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	93,355	83,600
Depreciación para los activos por derecho de uso*		3,428	9,431
Ingresos por intereses		(108,816)	(23,490)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	65,102	41,285
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	(2,325,035)	2,750,568
Costos financieros	4(d)	994,834	769,643
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(151,746)	(261,900)
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		288,111	189,996
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(422,625)	(89,156)
(Incremento)/disminución en cuentas por pagar		(49,164)	40,937
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,157,044	2,606,511
Actividades de inversión:			
Disposición de propiedad de inversión	10	283,310	-
Adquisición de terrenos		-	(251,734)
Adquisición de propiedad de inversión	10	(736,849)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(71,276)	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(709,346)	(1,118,613)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	84,014	87,904
Intereses recibidos		108,816	23,490
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,041,331)	(1,258,953)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	11	(1,335,624)	(2,644,991)
Intereses pagados		(904,538)	(754,532)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	4,665,560	4,280,017
Pagos por arrendamientos		(3,737)	-
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,813,883)	(2,152,643)
Flujos netos de efectivo generados/(usados) en actividades de financiamiento		607,778	(1,272,149)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,723,491	75,409
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	376,737	(54,642)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		2,753,576	502,436

* 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 \$15.4 millones (2024: \$16.4 millones) al 30 de septiembre 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, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), 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 Av. Paseo de la Reforma 347, Cuauhtémoc, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 06500 con efecto a partir del 18 de julio de 2025.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y entidades controladas F/311022 MMREIT Industrial Trust III, F/311014 MMREIT Industrial Trust IV, F/311138 MMREIT Industrial Trust V, F/311146 MMREIT Industrial Trust VI, F/3493 HSBC México, F/311162 MMREIT Industrial Trust VII, F/311197 MMREIT Retail Trust III, F/311235 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.

Actividades relevantes durante el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025.

El 23 de mayo de 2025, FIBRA Macquarie a través de MMREIT Industrial Trust VII, celebró un contrato de coinversión con Grupo FRISA para desarrollar hasta cuatro nuevas propiedades industriales de Clase A por un total aproximado de 750 mil pies cuadrados. Bajo el negocio en conjunto, Grupo FRISA aportó el terreno de 16 hectáreas en Tijuana, Baja California, mientras que FIBRAMQ aportó el capital inicial. La inversión total del proyecto se estima en US\$88.0 millones, donde FIBRA Macquarie aportará progresivamente el monto restante hasta alcanzar el 50% de la inversión total.

El 6 de junio de 2025, FIBRA Macquarie prepagó US\$50.0 millones de la línea de crédito revolviente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$229.0 millones.

El 18 de julio de 2025, CIBanco fue sustituido como fiduciario de FIBRA Macquarie por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), de conformidad con los términos de un acuerdo de sustitución de fiduciario, celebrado entre CIBanco como fiduciario sustituido, HSBC como fiduciario sustituto, MAM México en su calidad de fideicomitente y administrador de FIBRA Macquarie, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común.

El 21 de agosto de 2025, FIBRA Macquarie prepagó US\$20.0 millones de la línea de crédito revolviente sindicalizada comprometida, manteniendo la disponibilidad de las líneas de crédito revolventes comprometidas existentes de US\$250.7 millones.

El 21 de agosto de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sustentabilidad por US\$375.0 millones. La línea de crédito no garantizada se compone de (i) un préstamo a cuatro años sin amortización por US\$150.0 millones y (ii) una línea de crédito revolviente comprometida a tres años por US\$225.0 millones, que puede ser prorrogada por un año adicional. El 25 de agosto de 2025 se realizó una disposición por US\$150.0 millones bajo la nueva línea de crédito se utilizará para prepagar US\$150.0 millones de deuda dispuesta, que comprende un préstamo a plazo de US\$75.0 millones y una línea revolviente de US\$75.0 millones, los cuales tenían vencimiento programado para diciembre de 2026.

El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados logísticos más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una operación de compraventa con arrendamiento simultaneo por un monto total de US\$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA recuperable).

El 26 de septiembre de 2025, FIBRA Macquarie a través de MMREIT Industrial Trust IV vendió una propiedad en Chihuahua por un valor total de US\$14.0 millones más IVA.

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

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 22 de octubre 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 30 de septiembre 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 ambos negocios conjuntos con Grupo Frisa. Ver nota 9 para más detalle.

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)

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

d) Medición del valor razonable

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

Todos los activos y pasivos que se miden 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.

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)

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

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 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024; los resultados por el periodo de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 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 intermedios 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 30 de septiembre de 2025, el Grupo consolidó los resultados financieros de: MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria F/3493 ("F/3493").

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

IMPORTE 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		9 meses terminados	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	1,150,429	1,089,004	3,503,918	3,041,527
Ingresos por estacionamiento	16,533	15,509	46,397	42,639
Gastos refacturados a los inquilinos	92,710	78,618	265,034	224,828
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,259,672	1,183,131	3,815,349	3,308,994
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(30,589)	(24,620)	(92,621)	(72,126)
Seguros sobre la propiedad	(8,431)	(8,323)	(25,493)	(22,646)
Impuesto predial	(31,069)	(26,353)	(93,018)	(83,812)
Reparaciones y mantenimiento	(47,914)	(31,454)	(126,631)	(83,759)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(12,998)	(12,392)	(41,913)	(34,973)
Servicios de seguridad	(11,582)	(9,502)	(33,530)	(26,113)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(5,620)	(9,661)	(19,111)	(18,549)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(33,934)	(29,687)	(95,702)	(93,958)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(32,599)	(28,168)	(93,355)	(83,600)
Gastos de servicios generales	(15,756)	(11,181)	(34,658)	(25,174)
Gastos de mercadotecnia	(3,898)	(3,741)	(13,618)	(12,432)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,560)	(3,294)	(10,533)	(9,455)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(25,600)	(3,108)	(65,102)	(41,285)
Otros gastos para la propiedad	(1,930)	(1,473)	(6,406)	(5,265)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(265,480)	(202,957)	(751,691)	(613,147)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(874)	(214)	(2,157)	(1,872)
Honorarios de contabilidad	(6,244)	(4,154)	(16,779)	(13,772)
Honorarios de valuación	(1,879)	(1,644)	(5,533)	(4,218)
Honorarios de auditoría	(1,551)	(1,474)	(4,653)	(4,421)
Otros honorarios profesionales	(16,625)	(9,413)	(44,557)	(32,119)
Otros gastos	(18,094)	(15,294)	(49,348)	(33,653)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(45,267)	(32,193)	(123,027)	(90,055)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(315,710)	(276,233)	(969,812)	(755,011)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(11,219)	(4,735)	(24,750)	(14,296)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(123)	(1,230)	(272)	(336)
Total de costos financieros	(327,052)	(282,198)	(994,834)	(769,643)
e) Ganancia/(pérdida) cambiaria neta				
Ganancia/(pérdida) cambiaria no realizada en partidas monetarias	595,746	(1,260,751)	2,296,968	(2,709,303)
(Pérdida)/ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(53,856)	24,157	(348,670)	13,377
Total de ganancia/(pérdida) cambiaria neta	541,890	(1,236,594)	1,948,298	(2,695,926)

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 30 de septiembre de 2025, el Grupo tenía 91 empleados (2024: 88 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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 Tuxtepec.

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 30 de septiembre de 2025	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	405,838	284,004	229,682	192,495	23,773	199,075	1,334,867
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	382,620	261,392	218,436	181,816	19,826	160,423	1,224,513
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	-	-	-	-	1,022	18,744	19,766
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	23,218	22,612	11,246	10,679	2,925	19,908	90,588
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(439,856)	(277,008)	(181,132)	(148,428)	21,734	159,493	(865,197)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	49,444	27,827	35,333	28,309	-	6	140,919
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(541,482)	(420,709)	(268,346)	(211,787)	-	-	(1,442,324)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(236,643)	(105,069)	(114,897)	(106,314)	11,501	34,303	(517,119)
Costos financieros ³	(24,513)	(15,737)	(17,552)	(14,319)	(5,192)	(11,229)	(88,542)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$23.8 millones y de \$51.4 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$21.7 millones y de \$47.0 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.2 millones y de \$11.2 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 30 de septiembre de 2024	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	367,057	253,162	223,393	199,641	22,970	186,779	1,253,002
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>346,469</i>	<i>235,402</i>	<i>209,056</i>	<i>188,651</i>	<i>19,289</i>	<i>151,387</i>	<i>1,150,254</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>960</i>	<i>17,476</i>	<i>18,436</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>20,588</i>	<i>17,760</i>	<i>14,337</i>	<i>10,990</i>	<i>2,721</i>	<i>17,918</i>	<i>84,314</i>
Utilidad neta del segmento ²	1,685,718	1,360,496	873,961	764,832	43,525	299,178	5,027,710
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(119,110)	(68,229)	(85,804)	(75,625)	-	(238)	(349,006)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	1,305,512	766,233	684,787	601,859	-	-	3,358,391
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	223,713	458,612	107,697	79,496	33,435	179,592	1,082,545
Costos financieros ³	(24,283)	(14,671)	(17,821)	(15,128)	(5,407)	(10,925)	(88,235)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$23.0 millones y de \$46.9 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$43.5 millones y de \$94.6 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.4 millones y de \$10.9 millones, respectivamente.

9 meses terminados 30 de septiembre de 2025	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,200,653	873,505	709,409	598,900	69,768	584,113	4,036,348
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,133,610</i>	<i>803,863</i>	<i>676,674</i>	<i>561,557</i>	<i>58,343</i>	<i>472,862</i>	<i>3,706,909</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3,078</i>	<i>53,070</i>	<i>56,148</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>67,043</i>	<i>69,642</i>	<i>32,735</i>	<i>37,343</i>	<i>8,347</i>	<i>58,181</i>	<i>273,291</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(1,300,099)	(823,727)	(575,559)	(574,454)	59,004	501,137	(2,713,698)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del año:</i>							
Ganancia cambiaria	177,590	94,698	127,678	111,964	-	26	511,956
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,962,078)	(1,360,420)	(1,036,836)	(934,649)	-	-	(5,293,983)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(396,078)	(249,926)	(196,385)	(186,552)	28,353	137,119	(863,469)
Costos financieros ³	(76,233)	(46,417)	(54,938)	(48,049)	(15,460)	(33,511)	(274,608)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$69.77 millones y de \$151.2 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$59.0 millones y de \$127.9 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$15.5 millones y de \$33.5 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

9 meses terminados 30 de septiembre de 2024	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	1,024,149	714,751	628,321	537,515	61,952	547,188	3,513,876
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>962,041</i>	<i>665,289</i>	<i>588,659</i>	<i>507,235</i>	<i>51,971</i>	<i>445,033</i>	<i>3,220,228</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,543</i>	<i>48,505</i>	<i>51,048</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>62,108</i>	<i>49,462</i>	<i>39,662</i>	<i>30,280</i>	<i>7,438</i>	<i>53,650</i>	<i>242,600</i>
Utilidad neta del segmento ²	4,103,343	3,142,628	2,286,119	2,023,117	80,870	658,083	12,294,160
<i>Incluida en la utilidad del año:</i>							
Pérdida cambiaria	(259,948)	(151,148)	(193,972)	(175,040)	-	(230)	(780,338)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	2,709,087	1,685,215	1,482,122	1,357,831	-	-	7,234,255
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	899,656	1,042,440	510,442	444,838	54,243	315,278	3,266,897
Costos financieros ³	(68,340)	(41,148)	(50,039)	(45,567)	(15,316)	(35,336)	(255,746)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$61.95 millones y de \$142.9 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$80.9 millones y de \$186.6 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$15.3 millones y de \$35.3 millones, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025	Industrial				Comercial		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	20,670,821	14,488,416	10,931,849	9,823,535	703,273	6,493,601	63,111,495
Pasivos totales del segmento	(2,028,803)	(1,330,387)	(1,400,980)	(1,235,500)	(198,138)	(527,693)	(6,721,501)
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.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,334,867	1,253,002	4,036,348	3,513,876
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(75,195)	(69,871)	(220,999)	(204,882)
Total de ingresos del período	1,259,672	1,183,131	3,815,349	3,308,994
(Pérdida)/utilidad por segmento	(865,197)	5,027,710	(2,713,698)	12,294,160
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,119	3,276	3,317	5,466
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(254,930)	(210,293)	(769,197)	(564,550)
Ingresos por intereses	36,863	9,923	108,816	23,490
Partidas atribuibles al método de participación	(5,539)	(20,431)	(32,233)	(5,544)
Otros ingresos	-	-	-	2,664
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias ²	400,971	(887,589)	1,436,342	(1,915,588)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	(4,285)	-	(4,285)	-
Ganancia por venta de propiedades de inversión	57,422	-	57,422	-
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(21,292)	(359,675)	(288,111)	(189,996)
Honorarios de administración ³	(63,314)	(68,020)	(188,053)	(195,384)
Gastos relacionados con transacciones	(369)	(22,393)	(4,365)	(23,795)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(45,261)	(32,193)	(123,025)	(90,055)
(Pérdida)/utilidad del período	(763,812)	3,440,315	(2,517,070)	9,340,868

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 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)

IMPORTE 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	
	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000
Activos por segmento	63,111,495	68,096,753
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	2,332,271	222,595
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	(3,292)	(2,212)
Otros activos ¹	142,377	292,662
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,295,992)	(2,136,598)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,668,371	1,529,360
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	222,590
Total de activos	64,955,230	68,225,150
Pasivos por segmento	(6,721,501)	(7,170,752)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(16,327,310)	(14,818,498)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(68,270)	(512,900)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	627,623	607,240
Otros pasivos ¹	(7,497)	(10,461)
Impuesto diferido pasivo ¹	(12,041)	(12,041)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(65,521)	-
Total de pasivos	(22,574,517)	(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

Por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2025, FIBRA Macquarie pagó cuatro distribuciones por un monto de \$1,814.0 millones (2024: \$3,356.9 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
1T25	Jun 27, 2025	0.6125	488.4
2T25	Sep 26, 2025	0.6125	488.4
Distribuciones pagadas durante el período			1,814.0

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 periodo terminado al 30 de septiembre de 2025 ascendió a \$1,395.3 millones (2024: \$2,957.2 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. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024	Sep 30, 2025	Sep 30, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFI				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	(0.96)	4.20	(3.12)	11.65
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFI (\$'000)	(761,458)	3,349,447	(2,485,184)	9,178,628
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	797,311	797,311	797,311	787,714

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 Negocios Conjuntos se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligados conjuntos y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

MMREIT Industrial Trust VII celebró un acuerdo de negocio conjunto con Residencias Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V. y Promotora de Casas Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V. Dicho fideicomiso ha sido clasificado como negocios conjuntos bajo *NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos*. Además de las aportaciones iniciales, FIBRA Macquarie aportará capital para financiar el desarrollo de la propiedad industrial en el terreno.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación del propietario	Participación del propietario	Sep 30, 2025	Dic 31, 2024
		Sep 30, 2025	Dic 31, 2024	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	482,365	461,052
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,117,709	1,068,308
Fideicomiso conjunto F/311170 ¹	México / Terreno industrial propio	15%	-	68,297	-
Total inversiones en negocios conjuntos				1,668,371	1,529,360

¹ Ver nota 1 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)

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 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	71,279	4,321
Distribuciones recibidas durante el período/año	(84,014)	(116,185)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	64,859	126,905
Pérdida en participación no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,928)	-
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	89,815	247,454
Valor en libros al cierre del período/año	1,668,371	1,529,360

¹ Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos en capital en negocio conjunto.

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 Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2024 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2024 \$'000
Total de activos - circulante ¹	51,469	47,906	46,283	47,022
Total de activos - no circulante ²	920,088	881,354	3,480,171	3,333,941
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(84,579)	(86,520)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,825)	(7,156)	(1,206,459)	(1,157,827)
Activos netos	964,732	922,104	2,235,416	2,136,616

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$30.4 millones (2024: \$41.7 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$52.5 millones (2024: \$49.8 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,131.4 millones (2024: \$1,138.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2024 \$'000	Fid CIB/586 Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2024 \$'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 año	42,628	106,437	98,800	418,553
Activos netos	964,732	922,104	2,235,416	2,136,616
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	482,366	461,052	1,117,708	1,068,308
Valor en libros de FIBRA Macquarie	482,366	461,052	1,117,708	1,068,308

¹ Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$23.0 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 9 meses terminados Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2024 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2025 \$'000	Fid CIB/586 9 meses terminados Sep 30, 2024 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	94,078	87,094	347,915	322,670
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	40,376	98,501	139,254	260,275
Ingresos por intereses	450	584	5,357	7,071
Total de ingresos	134,904	186,179	492,526	590,016
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(97,942)	(101,305)
Otros gastos	(33,557)	(28,438)	(118,749)	(106,117)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	(67,724)	(16,535)
Total de gastos	(33,557)	(28,438)	(284,415)	(223,957)
Utilidad del período	101,347	157,741	208,111	366,059
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	50,674	78,871	104,056	183,029

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid F/311170 Sep 30, 2025 \$'000
Total de activos - circulante	68,803
Total de activos - no circulante	376,635
Total de pasivos - a corto plazo	(25)
Activos netos / Movimientos netos del año	445,413
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	15%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	68
Valor en libros de FIBRA Macquarie	68

Estado de Resultado Condensado	Fid F/311170 9 meses terminados Sep 30, 2025 \$'000
Gastos:	
Otros gastos	(373)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(19,096)
Total de gastos	(19,469)
Pérdida del período	(19,469)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	15%
Participación de FIBRA Macquarie	(2,984)

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)

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios 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	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		64,341,328	49,895,840
Adiciones durante el período/año:			
Adquisición de terreno ¹		-	378,819
Adquisición de propiedad de inversión ²		702,966	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		121,660	295,976
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		366,971	1,118,890
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	25,506	(109,994)
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(5,291,056)	8,997,704
Disposición de propiedad de inversión ³		(199,979)	-
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		(953,278)	3,716,907
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		14,126	47,186
Valor en libros al final del período/año		59,128,244	64,341,328

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

² El monto corresponde a la adquisición de una propiedad industrial en Vallejo. Ver nota 1 para más detalle.

³ Ver nota 1 para más detalle.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,130,497	1,240,491
Gastos capitalizables	392,477	1,008,896
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(366,971)	(1,118,890)
Valor en libros al final del período/año	1,156,003	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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024.

El valuador independiente aplica los métodos de transacciones comparables, 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.

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Valuación activo por activo (continuación)

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 30 de septiembre 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 4.52% (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 11.49% (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 contabilizan al costo histórico y amortizado.

11. DEUDA

Deuda – corto plazo

El 30 de septiembre de 2025, el Grupo clasificó una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por \$1,378.3 millones (31 de diciembre de 2024: \$1,519.4 millones) compuesto por US\$75.0 millones como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos pagarés es dentro de los siguientes doce meses.

	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	7,444,913	6,870,954
Línea de crédito disponible en MXN	1,299,630	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	8,744,543	8,170,584
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	20,312,663	19,173,812
Financiamiento con pagarés en US\$	1,378,688	1,520,123
Costos de transacción no amortizados	(145,945)	(125,049)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	21,545,406	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)

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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 Sep 30, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,378,328
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	180.0	180.0	4.64% ¹	Abr-27	3,296,303
BBVA México - Línea de crédito revolvente	US\$	90.0	90.0 ⁴	30-días SOFR + 1.40%	Jun-27	1,654,425
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,854,832
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	1,827,949
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	2,745,627
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0 ⁵	5.06% ¹	Ago-29	2,703,364
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ¹	Jun-31	2,721,317
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,363,261
Saldo al cierre del período		1,180.0	1,180.0			21,545,406
Deuda a largo plazo		1,180.0	1,180.0			21,545,406

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 30 de septiembre de 2025, FIBRA Macquarie ha dispuesto de US\$90.0 millones de la línea de crédito revolvente no garantizada no comprometida de BBVA México. ⁵ Ver nota 1 para más detalle.

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

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 revolvente	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 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)

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

	Sep 30, 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	(1,335,624)	(2,644,991)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	4,665,560	4,401,435
Total de cambios por actividades de financiamiento	3,329,936	1,756,444
Total de efectos por tipos de cambio	(2,321,789)	3,373,944
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(56,377)	(39,616)
Costos de transacción amortizados	24,750	19,854
Saldo al cierre del período/año	21,545,406	20,568,886

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 Nacional	Tasa fija efectiva Sep 30, 2025	Sep 30, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Bancos varios ¹	Mar 21, 2023	Dic 09, 2026	US\$75.0 millones	3.62%	-	12,886
Bancos varios	Abr 05, 2022	Abr 01, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	59,668	142,199
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(35,931)	20,832
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(25,004)	11,126
Bancos varios	Ago 25, 2025	Sep 28, 2029	US\$150.0 millones	3.38%	(5,108)	-
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones	3.80%	(59,146)	35,547
Valor razonable estimado			US\$805.0 millones		(65,521)	222,590

¹ Contrato de cobertura sustituido por el contrato firmado el 22 de agosto de 2025 por US\$150.0 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)

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '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 30 de septiembre 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 CBFI, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 11 de abril de 2025 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2026.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 conforme 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 participación del socio en el fideicomiso del negocio conjunto F/3493 como participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

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 Sep 30, 2025	Participación no controlada \$'000 Sep 30, 2025	Total Activos \$'000 Sep 30, 2025	Total Pasivos \$'000 Sep 30, 2025
Fideicomiso F/3493	17%	472,757	2,806,869	(131,043)
		472,757	2,806,869	(131,043)

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

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

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

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

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

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

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el método de flujo de efectivo descontado proyectado, 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;
- Costos 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.

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.

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)

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 30 de septiembre de 2025			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	167,136	167,136	167,136
Deuda*	(21,457,715)	(21,457,715)	(21,545,406)
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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$145.9 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 30 de septiembre de 2025				
Instrumentos financieros derivados	-	(65,521)	-	(65,521)
Propiedades de inversión	-	-	59,128,244	59,128,244
Al 31 de diciembre de 2024				
Instrumentos financieros derivados	-	222,590	-	222,590
Propiedades de inversión	-	-	64,341,328	64,341,328

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.

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 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:

	Sep 30, 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	528,263	1,352,058
Adquisición de terreno	-	378,819
Disposición de propiedades de inversión	(199,979)	-
Adquisición de propiedad de inversión	702,966	-
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(5,291,056)	8,997,704
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(953,278)	3,716,907
Saldo al final del período/año	59,128,244	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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	188,504	412,308	80,838	681,650
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,052	58,216	22,987	113,255

*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.

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

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 18 de julio de 2025, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de HSBC está registrado en Av. Paseo de la Reforma 347, Cuauhtémoc, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, 06500.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("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 y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$2.7 millones (2024:\$1.2 millones) y \$5.3 millones (2024:\$3.6 millones), respectivamente.

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$63.3 millones (2024:\$68.0 millones) y \$188.1 millones (2024:\$195.4 millones) por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025, el Grupo provisionó gastos por \$0.7 millones (2024:\$1.0 millones) y \$4.2 millones (2024:\$2.3 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre 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 \$87.8 millones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2025 (2024:\$162.5 millones, de esta distribución total \$104.2 millones se recibieron en efectivo y los \$58.3 millones restantes se liquidaron mediante la emisión de 1,743,875 CBFIs el 14 de marzo de 2024).

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

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

