



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Tercer Trimestre 2025



Información importante

FIBRA
Macquarie
México



Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM Mexico"), como administrador, actuando en representación de HSBC Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC Mexico") como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie").

En la presente, el nombre de "Macquarie" o "Macquarie Group" se refiere a Macquarie Group Limited y sus subsidiarias, afiliadas y los fondos que éstas administran en todo el mundo. Salvo que se especifique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestros" y otras expresiones similares se refieren a MAM Mexico como administrador, actuando en representación de HSBC Mexico, como fiduciario de FIBRA Macquarie.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de una oferta de compra de valores en los Estados Unidos, y ningún valor debe ser considerado para oferta o venta en los Estados Unidos sin ser registrado o exento de ser registrado en la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933 (U.S. Securities Act of 1933), según modificado. Este documento es un resumen de asuntos sólo para su discusión y ninguna declaración ni garantía se otorga de manera expresa o implícita. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente una transacción o inversión, y Usted no debe confiar en el contenido de este documento. Cualquier decisión de inversión debe hacerse únicamente con base en una adecuada auditoría y revisión y, si es aplicable, después de haber recibido y revisado cuidadosamente un prospecto o folleto informativo.

Este documento contiene declaraciones a futuro que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias hacia el futuro, que pudieran no suceder o materializarse. Estas declaraciones pueden ser identificadas por el uso de las siguientes palabras: "anticipar", "creer", "estimar", "esperar", "pretende", "puede", "planea", "hará", "debería", "buscar", "y expresiones similares. Las declaraciones a futuro reflejan nuestras opiniones y suposiciones con respecto a eventos futuros a partir de la fecha del presente documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control

y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

Ninguna limitación de riesgo es infalible. A pesar de las limitaciones de riesgo y controles de riesgos descritos en este documento, podrían ocurrir pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. La rentabilidad pasada no garantiza de ninguna manera la rentabilidad futura.

Cierta información contenida en este documento identificada en las notas de pie de página ha sido obtenida de fuentes que consideramos fiables y se basa en las circunstancias actuales, condiciones del mercado y expectativas. No hemos verificado independientemente esta información y no podemos asegurar que sea exacta ni que esté completa. La información contenida en este documento se presenta a la presente fecha. No refleja hechos, acontecimientos o circunstancias que pudieran haber surgido después de esa fecha. No tenemos ninguna obligación de actualizar este documento ni de corregir ningún error ni omisión. Las proyecciones financieras se han preparado y se presentan solamente con fines ilustrativos y no se considerará de ninguna manera que constituyen ningún pronóstico. Los mismos pueden ser afectados por cambios en el futuro en circunstancias económicas y de otro tipo, por lo que no se debería confiar ni basarse indebidamente en dichas proyecciones.

Las personas que reciban este documento no deberán tratar ni confiar en el contenido del mismo como si fuera asesoría legal, fiscal o de inversión y, para esto, se les recomienda que consulten a sus asesores profesionales.

Ningún miembro de Macquarie Group acepta ningún tipo de responsabilidad por daños o pérdidas directas, indirectas, consecuenciales ni otras que surjan de ningún uso del presente documento ni comunicación adicional relacionada con el mismo.

Ninguna referencia en este documento acerca de las oportunidades de inversión pasadas o propuestas deberá tomarse como una indicación de flujo futuro de operaciones.

Las oportunidades de crecimiento aquí descritas no son necesariamente representativas de todas las potenciales inversiones, que pueden tener perspectivas y otros términos y condiciones significativamente diferentes. No se puede garantizar que estas oportunidades de crecimiento serán procuradas por FIBRA Macquarie.

Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado, y oportunidades están basadas en nuestra opinión, creencias y juicio. Dichas declaraciones no reflejan ni constituyen asesoramiento legal o conclusiones. Los aspectos relevantes de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo de las características principales que hacen atractivas a las inversiones en el sector relevante. No representan una lista exclusiva de características y están inherentemente basadas en nuestra opinión y creencias basadas en nuestro análisis de información económica y de mercado y en nuestra experiencia en México.

Este documento no es para publicación en ningún país de la Unión Europea.

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es al 30 de septiembre de 2025.

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.

	Resumen Ejecutivo: 3T25 resultados financieros y operativos	4
1	Capital de Crecimiento	9
2	Portafolio Industrial	12
3	Portafolio Comercial	16
4	Reportes financieros selectos	21
5	Perfil de deuda	29
6	Metodología de cálculo AFFO	33
7	Anexo	36



FIBRA Macquarie – Resumen

Al 30 de septiembre de 2025

FIBRA
Macquarie
México

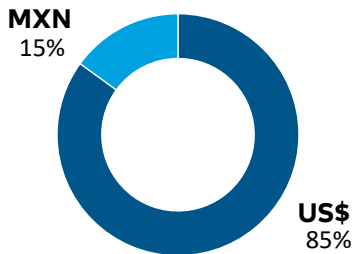


Enfoque estratégico

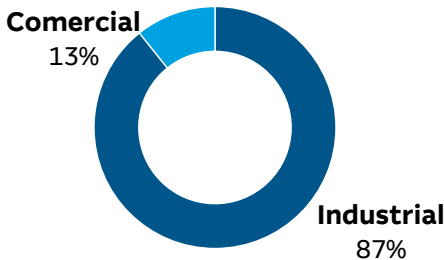
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes actuales y en atraer nuevos clientes
- Las propiedades comerciales proveen un rango de servicios básicos y están ubicadas en áreas urbanas de alta densidad, principalmente en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

Composición del portafolio¹

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ²	US\$1.4 mil m / Ps. 25.0 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ²	US\$3.6 mil m / Ps. 65.6 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ³	33.2% / 33.3%
NOI (UDM) ⁴	US\$229.9m / Ps. 4.5 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁵	9.8%
AFFO por certificado ⁶ / Distribución por certificado (3T25)	Ps. 0.6950 / Ps. 0.6125
AFFO por certificado (UDM) ⁶ / Distribuciones por certificado (UDM)	Ps. 2.9256 / Ps. 2.3625
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁷	9.3% / 7.5%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁸	US\$1.4m / Ps. 26.1m

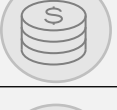
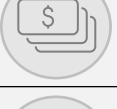
Resumen del portafolio

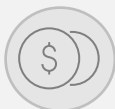
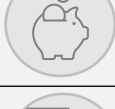
Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹⁰	Ocupación	ABA	ABA
				('000s m²)	('000s ft²)
Industrial	244	278	94.9%	2,961	31,874
Comercial ⁹	17	720	93.6%	430	4,632
Total	261	998	94.7%	3,392	36,506

1. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2025 y tipo de cambio de Ps. 19.6663. 2. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2025: Ps. 18.3825, precio de certificado Ps. 31.38, CBFIs en circulación: 797,311,397. 3. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra + trabajos en proceso) proporcionalmente combinados. 4. Tipo de cambio promedio usado al 30 de septiembre de 2025 - UDM: 19.6663. 5. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. 6. Calculado usando el promedio de CBFIs en circulación para el periodo. 7. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO y distribuciones programadas. 8. ADTV usa el promedio ponderado del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2025 de Ps. 18.6469. 9. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 10. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad.

Resumen ejecutivo

Métricas clave 3T25

	US\$6.55 m²/mes 	Tasa de renta industrial (+1.7% T/T; +6.8% A/A)
	94.9% 	Ocupación industrial CDP (+9 pb T/T; -230 pb A/A)
	16.6% 	Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (3T25; +20.2% 3T25 UDM)
	US\$49.7m 	NOI Industrial mismas tiendas ¹ (US\$: -1.5% T/T; +1.9% A/A)
	Ps. 193.19 m²/mes 	Tasa de renta comercial (+1.2% T/T; +4.8% A/A)
	93.6% 	Ocupación comercial CDP (+14 pb T/T; +57 pb A/A)
	9.2% 	Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (3T25; +8.0% 3T25 UDM)
	Ps. 156.0m 	NOI Comercial mismas tiendas ¹ (Ps: +4.8% T/T; +3.1% A/A)

	Ps. 1.3863 	NOI por certificado ¹ (Ps: -3.7% T/T; +3.0% A/A)
	Ps. 0.6950 	AFFO por certificado (Ps: -6.5% T/T; +5.1% A/A)
	Ps. 49.8 	NAV por certificado (-3.1% T/T; -4.0% A/A)
	33.3% 	Índice de endeudamiento inmobiliario neto (+51 pb T/T; +34 pb A/A)
	5.2x 	Deuda Neta / EBITDA (2T25: 5.2x; 3T24: 5.2x)
	385 mil ft²	ABA construida - bajo estabilización
	200 mil ft²	ABA construida - entregada y añadida al Portafolio Operativo
	0 ft²	ABA en Construcción - por ser entregada

1. Las métricas de NOI se presentan excluyendo Rentas Lineales.

Métricas financieras clave 3T25

FIBRA
Macquarie
México



Portafolio Consolidado ¹	Ps. m ⁵ 3T25	Ps. m ⁵ 3T24	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 3T25	US\$m ^{5,6} 3T24	Variación (%)
Ingresos Totales (inc. rentas lineales)	1,327.4	1,246.6	6.5%	71.2	65.9	8.0%
Ingresos Totales (exc. rentas lineales)	1,316.9	1,232.7	6.8%	70.6	65.2	8.4%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (inc. rentas lineales)	1,115.8	1,087.0	2.6%	59.8	57.5	4.1%
NOI por certificado ³ (inc. rentas lineales)	1.3995	1.3634	2.6%	0.0751	0.0721	4.1%
Margen NOI ⁴ (inc. rentas lineales)	84.1%	87.2%	-314pb	84.1%	87.2%	-314pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (exc. rentas lineales)	1,105.4	1,073.2	3.0%	59.3	56.7	4.5%
NOI por certificado ³ (exc. rentas lineales)	1.3863	1.3460	3.0%	0.0743	0.0712	4.5%
Margen NOI ⁴ (exc. rentas lineales)	83.9%	87.1%	-312pb	83.9%	87.1%	-312pb
EBITDA²	1,011.1	967.5	4.5%	54.2	51.1	6.0%
EBITDA por certificado ³	1.2681	1.2135	4.5%	0.0680	0.0642	6.0%
Margen ⁴	76.2%	77.6%	-144pb	76.2%	77.6%	-144pb
FFO²	705.2	676.5	4.2%	37.8	35.8	5.7%
FFO por certificado ³	0.8845	0.8484	4.2%	0.0474	0.0449	5.7%
Margen ⁴	53.1%	54.3%	-114pb	53.1%	54.3%	-114pb
AFFO²	554.1	527.3	5.1%	29.7	27.9	6.6%
AFFO por certificado ³	0.6950	0.6613	5.1%	0.0373	0.0350	6.6%
Margen ⁴	41.7%	42.3%	-55pb	41.7%	42.3%	-55pb
EBITDAre²	1,010.7	945.1	6.9%	54.2	50.0	8.5%
EBITDAre por certificado ³	1.2676	1.1854	6.9%	0.0680	0.0627	8.5%
Margen ⁴	76.1%	75.8%	33pb	76.1%	75.8%	33pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	705.1	680.0	3.7%	37.8	36.0	5.2%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8843	0.8529	3.7%	0.0474	0.0451	5.2%
Margen ⁴	53.1%	54.6%	-143pb	53.1%	54.6%	-143pb

1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones del Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 3T25: 797,311,397 y 3T24: 797,311,397. 4 Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio: 3T25: 18.6469; 3T24: 18.9151.

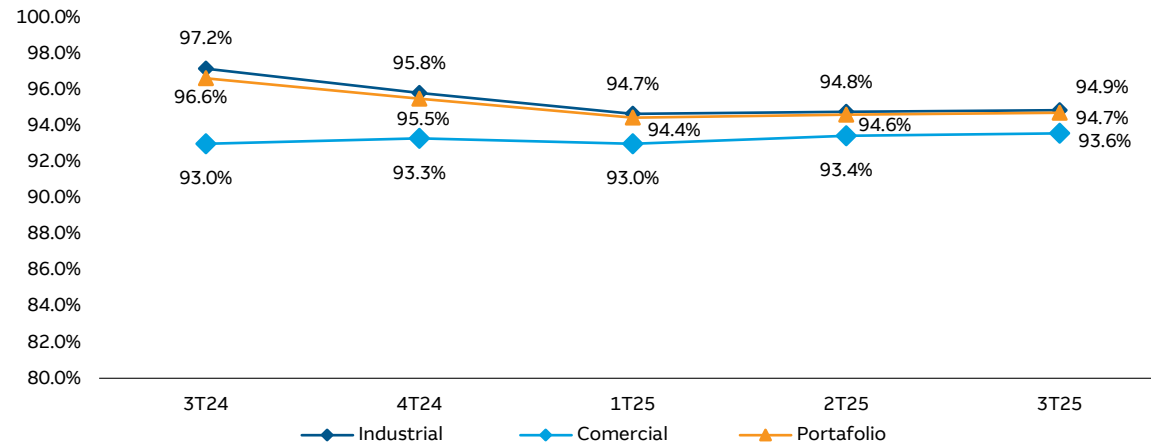
Indicadores clave del portafolio 3T25

FIBRA
Macquarie
México



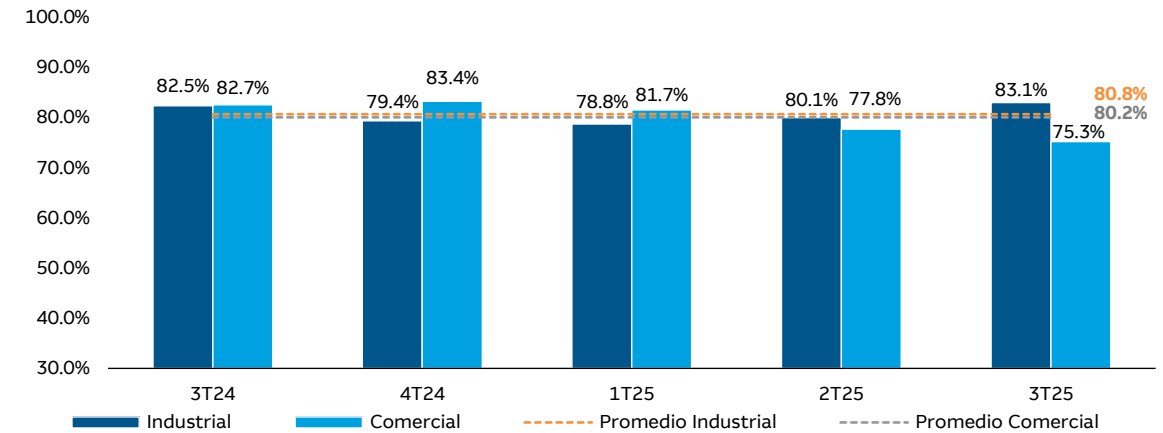
Ocupación

(fin del trimestre)



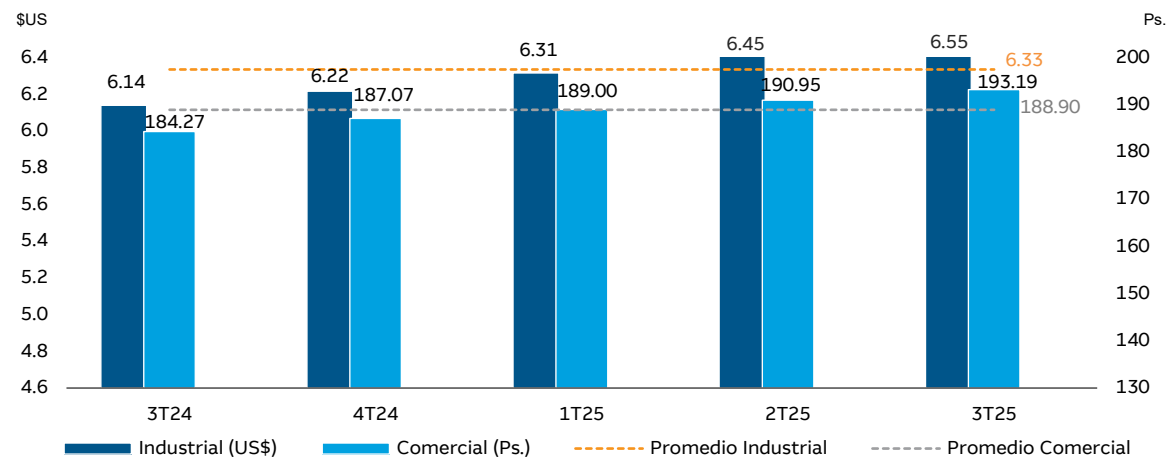
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



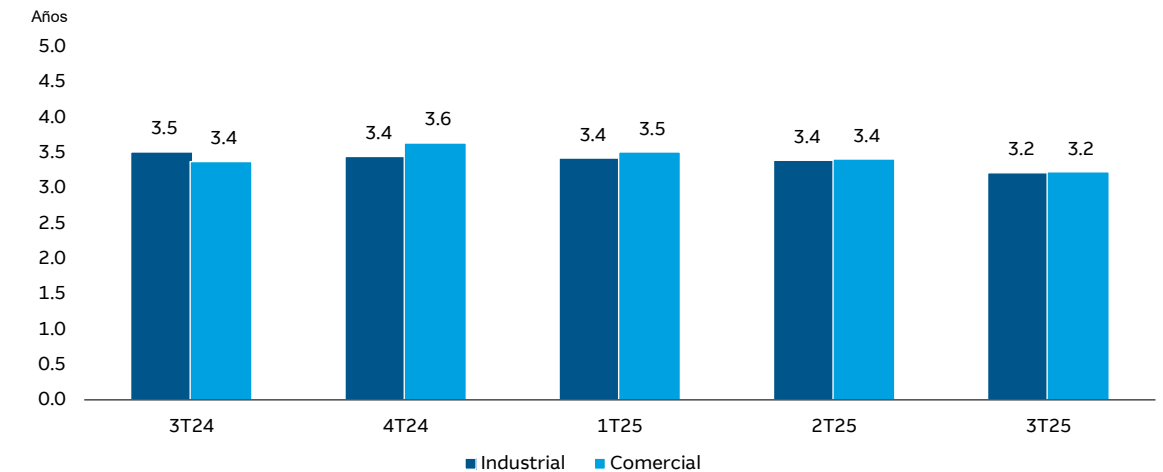
Tasa de renta

(promedio de renta mensual por m² arrendado, fin de trimestre)



Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento

(por renta base anualizada, fin de trimestre)



1. La tasa de retención es calculada con base en los arrendamientos renovados como un porcentaje del total de los arrendamientos vencidos. Para efectos de este cálculo, se considerará que los arrendamientos vencidos son cuando el contrato de renovación es firmado o cuando el inquilino se muda, según corresponda.

Resumen de tasas de renta

Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T25

	GLA (m² '000s) al 30 Sep, 2025²	RBA (US\$m) 3T25	Tasa de Renta (US\$/m²/m) 3T24	Tasa de Renta (US\$/m²/m) 3T25	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T25 (UDM)³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T25 (UDM)³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T25⁴
Incrementos Contractuales¹	2,299.5	176.7	6.17	6.40	2.7%	3.8%	4.9%
Ligado a US CPI	1,272.5	101.3	6.41	6.64	2.9%	3.5%	4.9%
Ligado a INPC (MX)⁵	196.3	13.0	4.95	5.53	4.7%	4.7%	5.0%
Incrementos fijos	481.9	37.2	6.26	6.43	2.5%	2.6%	2.6%
Incrementos topados	348.8	25.2	5.84	6.02	5.5%	5.5%	3.1%
Renovaciones⁶	371.4	32.2	5.97	7.22	21.9%	20.8%	16.6%
Renovaciones Negociadas	370.6	32.0	5.94	7.19	22.0%	20.9%	16.6%
Extensiones Contractuales	0.8	0.2	20.53	21.20	2.9%	3.3%	n.a.

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T25

	GLA (m² '000s) al 30 Sep, 2025²	RBA (Ps. m) 3T25	Tasa de Renta (US\$/m²/m) 3T24	Tasa de Renta (US\$/m²/m) 3T25	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T25 (UDM)³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T25 (UDM)³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T25⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	265.3	531.0	160.22	166.77	4.7%	4.1%	4.2%
Renovaciones	23.3	78.7	264.65	281.67	4.3%	6.4%	8.5%
Renovaciones Negociadas	11.8	49.0	319.78	345.35	4.6%	8.0%	9.2%
Extensiones Contractuales	11.5	29.8	207.90	216.12	3.7%	4.0%	0.0%

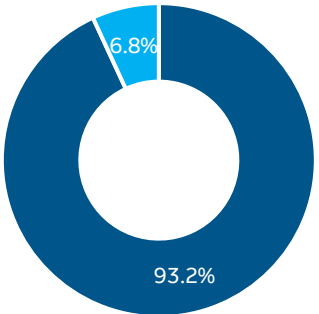
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁷

Tipo de incremento por trimestre (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Sep, 2025	Total al 30 Sep, 2024	Var A/A (bp)
Portafolio industrial ligado a US CPI	15.5%	11.5%	17.0%	7.5%	51.5%	45.3%	616 pb
Portafolio complete ligado al INPC (MX)	6.2%	2.9%	3.2%	7.8%	20.1%	19.9%	23 pb
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.4%	0.7%	1.1%	1.5%	5.6%	5.5%	13 pb
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.8%	2.3%	2.1%	6.3%	14.5%	14.4%	10 pb
Total del portafolio ligado a inflación	21.7%	14.4%	20.2%	15.2%	71.6%	65.2%	639 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	2.1%	6.5%	3.4%	3.9%	15.8%	20.5%	(463 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	4.3%	3.1%	0.6%	4.3%	12.3%	14.1%	(175 pb)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	(1 pb)
Total portafolio	28.2%	24.0%	24.3%	23.5%	100.0%	100.0%	0 pb

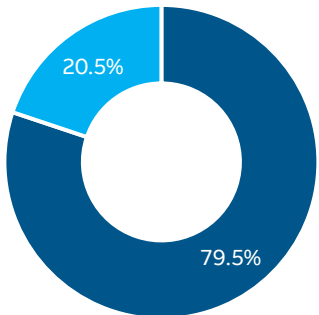
Nota: todas las cifras reportadas son al final del trimestre correspondiente.

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera el GLA de los arrendamientos al 30 de septiembre del 2024, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 30 de septiembre del 2025. 3. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2025 4. Considera incrementos contractuales o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2025 5. Incrementos contractuales con un tipo de cambio neutral de 4.6% para 3T25 y 3.3% UDM al 3T25 6. El análisis excluye renovaciones de corto plazo, menores a 12 meses 7. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 18.3825. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

Composición de RBA del portafolio por moneda



Industrial



Consolidado

- Denominado en US\$
- Denominado en Ps.



FIBRA
Macquarie
México

01

Capital de Crecimiento



Proyectos de capital de crecimiento

- ~0.4m pies cuadrados de ABA en desarrollo o estabilización
- Rendimiento estabilizado objetivo de Ingreso Neto Operativo de 9—11%
- Adquisición de una nave industrial de primer nivel en ZMCDMX por US\$34.8 millones mediante un esquema de sale-and-leaseback bajo un contrato triple neto en dólares. NOI proforma de US\$2.8 millones en el primer año y un potencial de crecimiento de renta de ~20% al término del contrato

Edificios en desarrollo/estabilización: 1

Tijuana (TIJ031)

ABA: 385k ft²
Inversión total: US\$40.6m



Tijuana (TIJ031)



Juarez (JUA045)

Banco de tierra por ubicación (miles de pies cuadrados)³

	Tamaño (Hectáreas)	ABA Completado	ABA en Const. & Estabilización ²	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
MCMA ¹	14.7	734	-	734	-	734
Monterrey	45.4	593	-	593	1,102	1,695
Reynosa	7.7	289	-	289	107	396
Ciudad Juárez	60.3	685	-	685	2,192	2,877
Tijuana ⁴	40.8	-	385	385	1,221	1,606
Guadalajara	9.6	-	-	-	456	456
Total	178.6	2,301	385	2,686	5,079	7,765



Monterrey (MTY044)

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; participación de FIBRA Macquarie en el JV es de 82.9%.
2. En construcción o estabilización.
3. Banco de tierra incluye todos los proyectos considerados desde 2017 en adelante.
4. El 23 de mayo del 2025, FIBRAMQ aseguró 15.9 hectáreas adicionales de tierra en Tijuana mediante la asociación conjunta (JV) con Grupo Frisa.

Expansiones y proyectos de desarrollo

Project	Ciudad	# de Proyectos	ABA Adicional ('000 ft²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento NOI Estimado¹	Completado / Terminación Esperada	Fecha Esperada de Contribución a NOI	Duración del Contrato Inicial (años)
Expansiones (inicio a la fecha)								
Total		27	1,054	51.2	11.7%	Actual		8.5
Desarrollos entregados al portafolio operativo								
REY030	Reynosa	1	145	8.0	11.1%	Actual	2T17	5.0
JUA043 (Certificada LEED)	Ciudad Juárez	1	201	9.0	11.4%	Actual	4T19	3.0
JUA044 (Certificada LEED Gold)	Ciudad Juárez	1	217	10.7	11.3%	Actual	2T20	10.0
MTY042 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	1	183	12.7	10.4%	Actual	3T22	10.0
MEX008²	ZMCDMX	1	510	37.7	11.8%	Actual	3T23	10.0
MEX009²	ZMCDMX	1	225	17.3	12.0%	Actual	4T23	5.0
MTY043 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	1	211	22.1	11.9%	Actual	4T23	10.0
REY031	Reynosa	1	144	9.9	9%-11%	Objetivo	4T23	2026
JUA045	Ciudad Juárez	1	267	19.4	9%-11%	Objetivo	4T23	2026
MTY044	Monterrey	1	200	18.5	9%-11%	Objetivo	3T24	2026
Total		10	2,301	165.3	11.3%			8.4
Total de proyectos entregados + expansiones		37	3,356	216.4	11.4%			8.4
Desarrollos en proceso								
TIJ031 (En estabilización)	Tijuana	1	385	40.6	9%-11%	Objetivo	2T25	2026
Total		1	385	40.6				n.a.
Total de proyectos entregados + expansiones + desarrollos en proceso		38	3,741	257.0	11.0%			8.4

1. El retorno de NOI se presenta con base en los términos acordados o esperados y no representa el retorno NOI recibido que puede ser diferente de los términos acordados. Nota: No existe ninguna garantía de que FIBRA Macquarie llegue a concretar alguna de las expansión o desarrollos aquí descritos, o si dichas expansión o desarrollos son concretados, que FIBRA Macquarie sea exitosa en su ejecución o alcanzar los términos aquí descritos. Asimismo, no se garantiza el que las expansiones o desarrollos estén disponibles o se logren entregar en los términos descritos dentro de esta presentación o el que se tengan los rendimientos mencionados. 2. Proyecto poseído a través de un Joint Venture en el que FIBRA Macquarie espera tener una participación del 82.9% una vez se establezca el proyecto.

02

Portfolio Industrial



Portafolio industrial: Aspectos operativos relevantes

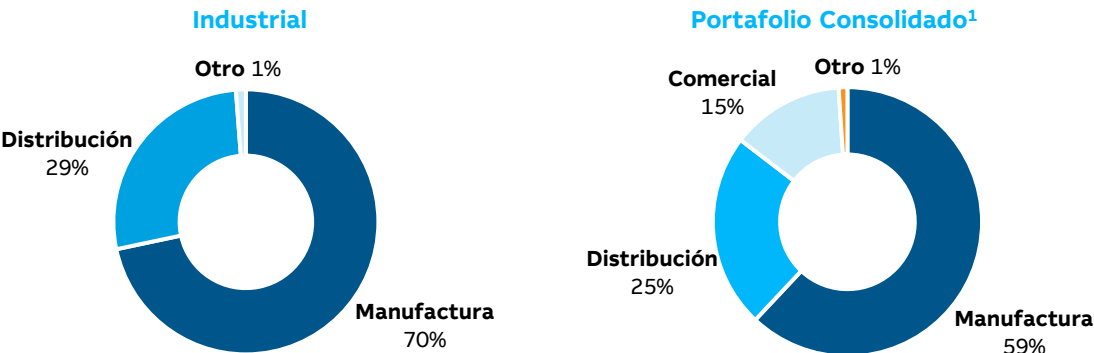
Métricas financieras y operativas

	3T25	2T25	Var (%) 3T25 vs 2T25	3T24	Var (%) 3T25 vs 3T24
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$1,104.5	\$1,133.9	(2.6%)	\$1,036.8	6.5%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$143.5)	(\$137.9)	4.1%	(\$98.5)	45.7%
NOI (inc. rentas lineales)	\$961.0	\$996.0	(3.5%)	\$938.3	2.4%
NOI (exc. rentas lineales)	\$949.3	\$998.9	(5.0%)	\$921.9	3.0%
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$33.3)	(\$33.6)	(0.9%)	(\$34.9)	(4.6%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$22.0)	(\$21.6)	1.6%	(\$21.1)	4.2%
Gastos capitalizables	(\$55.2)	(\$55.7)	(1.0%)	(\$56.4)	(2.1%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento ²	(\$18.7)	(\$17.1)	9.6%	(\$14.3)	31.4%
Total de ajustes AFFO	(129.2)	(128.1)	0.9%	(126.6)	2.0%
Indicadores financieros selectos (US\$ m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$59.2	\$58.0	2.1%	\$54.8	8.1%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$7.7)	(\$7.1)	9.1%	(\$5.2)	47.8%
NOI (inc. rentas lineales)	\$51.5	\$51.0	1.1%	\$49.6	3.9%
NOI (exc. rentas lineales)	\$50.9	\$51.1	(0.4%)	\$48.7	4.5%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$ m)					
Mejoras para el inquilino	(\$1.8)	(\$1.7)	3.9%	(\$1.8)	(3.2%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.1)	6.5%	(\$1.1)	5.7%
Gastos capitalizables	(\$3.0)	(\$2.9)	3.7%	(\$3.0)	(0.7%)
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento ²	(\$1.0)	(\$0.9)	14.9%	(\$0.8)	33.3%
Total de ajustes AFFO	(6.9)	(6.6)	5.7%	(6.7)	3.5%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	94.9%	94.8%	9 pb	97.2%	(230 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	94.8%	94.7%	5 pb	96.9%	(219 pb)
GLA ('000s ft ²) fin de periodo	31,873.8	31,730.3	0.5%	31,381.9	1.6%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$6.55	\$6.45	1.7%	\$6.14	6.8%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados)	83.1%	80.1%	303 pb	82.5%	64 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.4	(5.2%)	3.5	(8.4%)
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	87.0%	87.8%	(83 pb)	90.5%	(349 pb)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	86.9%	87.9%	(100 pb)	90.3%	(348 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	18.77	19.77	(5.1%)	18.99	(1.2%)
TC CDP (posición financiera)	18.38	18.89	(2.7%)	19.63	(6.4%)
TC Promedio (gastos)	18.65	19.54	(4.6%)	18.92	(1.4%)

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

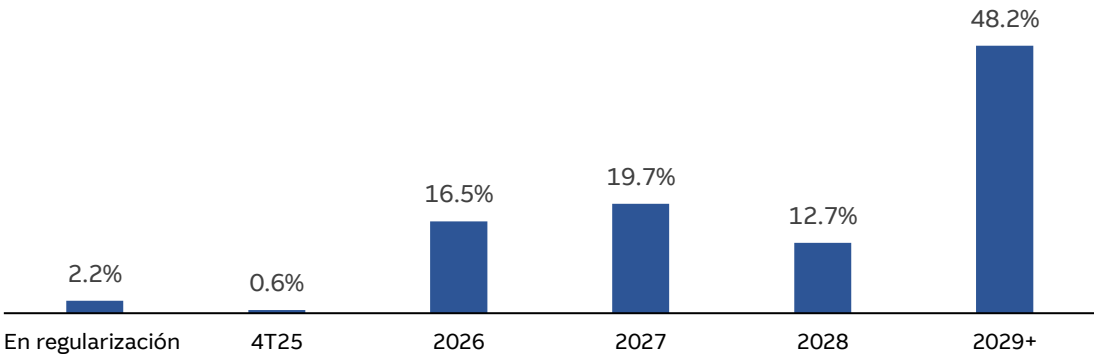
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



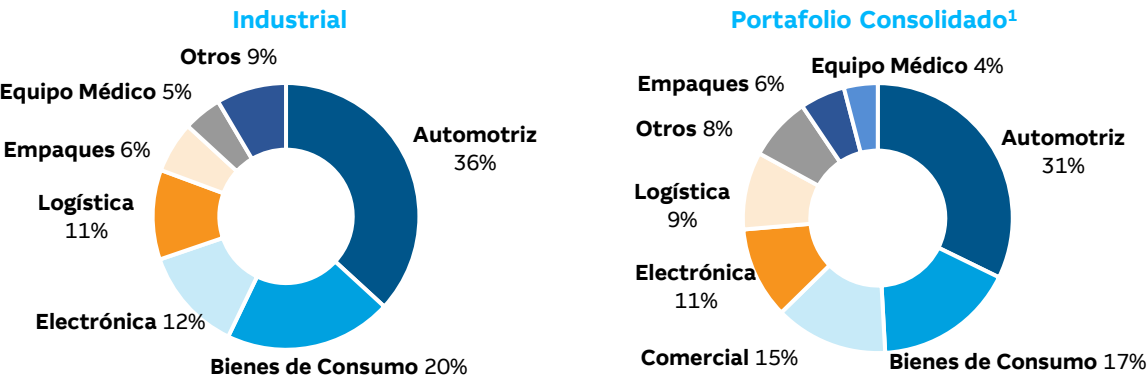
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



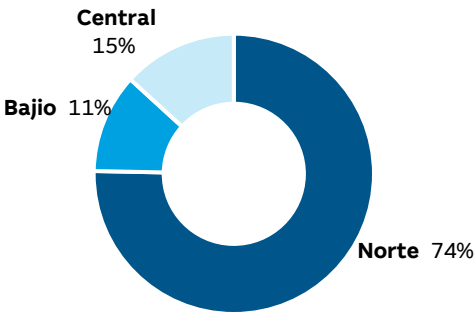
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



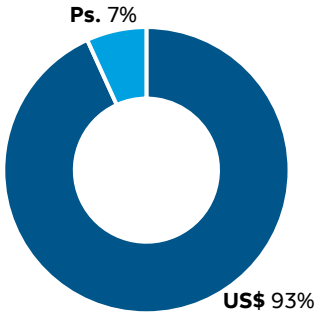
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Rentas por moneda

(% de renta base anualizada)



Los **10** inquilinos más grandes representan aproximadamente **24.7%** de la renta base anualizada con plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **4.3 años**

1. La RBA de retail se muestra en base proporcionalmente combinada, incluyendo nueve propiedades comerciales mantenidas a través del Joint Venture 50/50.

Arrendamiento industrial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento industrial en 3T25

Transacciones	Mercado	ABA (ft²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Nuevo arrendamiento	AMCM	249,875	Bienes de consumo	España	3 años
Nuevo arrendamiento	Reynosa	66,284	Bienes de consumo	Estados Unidos	5 años
Nuevo arrendamiento	Puebla	30,020	Automotriz	Francia	3 años
Renovación	Puebla	194,702	Automotriz	Austria	3 años
Renovación	Reynosa	110,189	Empaques	Estados Unidos	3 años

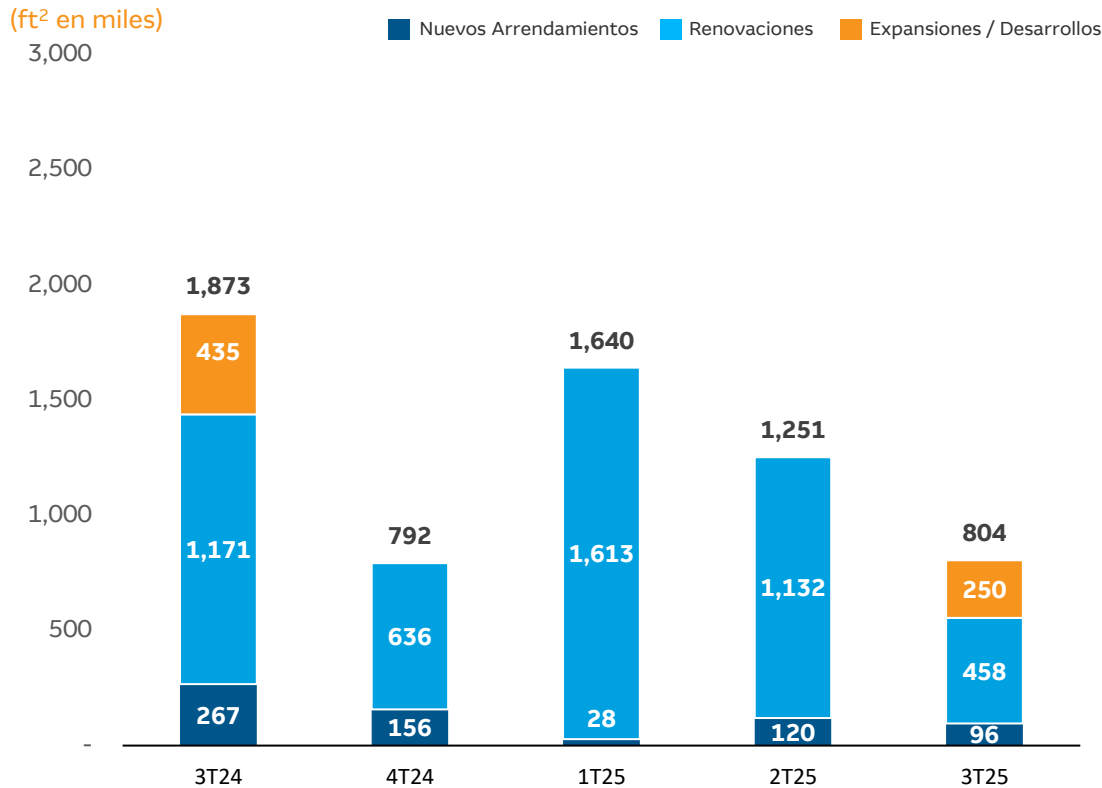
Panorama regional

	Norte	Bajío	Central	Total
Número de propiedades	184	26	34	244
Número de inquilinos¹	207	25	46	278
Pies cuadrados de ABA ('000s)	24,636.7	3,637.1	3,600.0	31,873.8
Ocupación FdP	94.0%	97.6%	97.6%	94.9%
% Renta base anualizada	74.2%	11.3%	14.5%	100.0%
Renta promedio mensual por m² (FdP, US\$)²	\$6.35	\$6.32	\$8.18	\$6.55

1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.3825. 3. Basado en contratos firmados.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture.

Actividad de arrendamiento industrial³



03

Portafolio Comercial



Portafolio comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	3T25	2T25	Var (%) 3T25 vs 2T25	3T24	Var (%) 3T25 vs 3T24
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$222.8	\$212.1	5.1%	\$209.7	6.2%
Ingresos por Arrendamiento ²	\$169.6	\$162.2	4.6%	\$158.7	6.9%
Ingresos por Renta Variable ³	\$31.7	\$29.7	6.8%	\$30.8	2.8%
Otros Ingresos ⁴	\$21.6	\$20.3	6.5%	\$20.2	6.6%
Gastos	(\$68.1)	(\$67.6)	0.7%	(\$61.0)	11.5%
NOI (inc. rentas lineales)	\$154.8	\$144.5	7.1%	\$148.7	4.1%
NOI (exc. rentas lineales)	\$156.0	\$148.9	4.8%	\$151.3	3.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	93.6%	93.4%	14 pb	93.0%	57 pb
Ocupación (%) promedio de periodo	93.5%	92.9%	64 pb	92.7%	80 pb
ABA ('000s ft ²) CDP	430.3	430.4	(0.0%)	429.9	0.1%
Tasa de Renta (US\$/m ² /mes)	\$193.19	\$190.95	1.2%	\$184.27	4.8%
Tasa de Retención UDM (%; pies cuadrados)	75.3%	77.8%	(246 pb)	82.7%	(732 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.2	3.4	(5.4%)	3.4	(4.3%)
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	69.5%	68.1%	134 pb	70.9%	(144 pb)
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	69.6%	68.8%	85 pb	71.3%	(163 pb)
Trafico peatonal y de automóviles⁵					
Tráfico peatonal ('000s visitantes)	2,916.6	2,868.5	1.7%	2,825.4	3.2%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	1,026.9	989.2	3.8%	978.5	4.9%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$1.2)	(\$1.2)	-	(\$1.2)	2.8%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$3.1)	(\$3.3)	(5.0%)	(\$2.9)	7.4%
Gastos capitalizables normalizados	(\$7.0)	(\$7.0)	1.3%	(\$4.6)	52.9%

1. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Ingresos por arrendamiento incluyen ingresos relacionados con arrendamientos, arrendamientos lineales y terminaciones anticipadas. 3. Ingresos por arrendamiento variable incluyen penalidades por retrasos, reembolsos e ingresos variables. 4. Otros ingresos variables incluyen ingresos de estacionamientos, publicidad y otros ingresos. 5. Trafico peatonal corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle y Plaza San Roque. Trafico de automóviles corresponde a las siguientes propiedades del portafolio completamente propio: Coacalco Power Center, Tecamac Power Center, City Shops Valle Dorado, City Shops Del Valle, Plazaragoza, y Plaza San Roque.

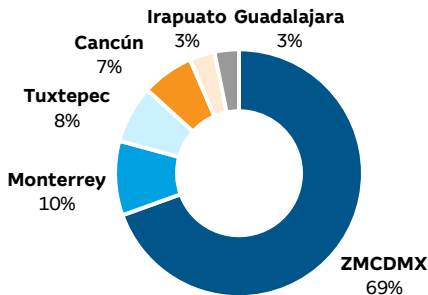
Presencia comercial de FIBRA Macquarie

Puntos clave del portafolio comercial

- Portafolio defensivo ubicado principalmente en los mercados más importantes de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX)
- Todos los contratos están protegidos ante inflación y permiten la refacturación de mantenimiento de áreas comunes y otros costos relacionados con las propiedades
- El 100% de estos contratos se denomina en Pesos mexicanos
- Los arrendatarios incluyen nombres reconocidos como Walmart, H-E-B, Chedraui, Liverpool, The Home Depot, Alsea, Cinépolis, Cinemex y Smart Fit

Presencia importante en áreas metropolitanas clave

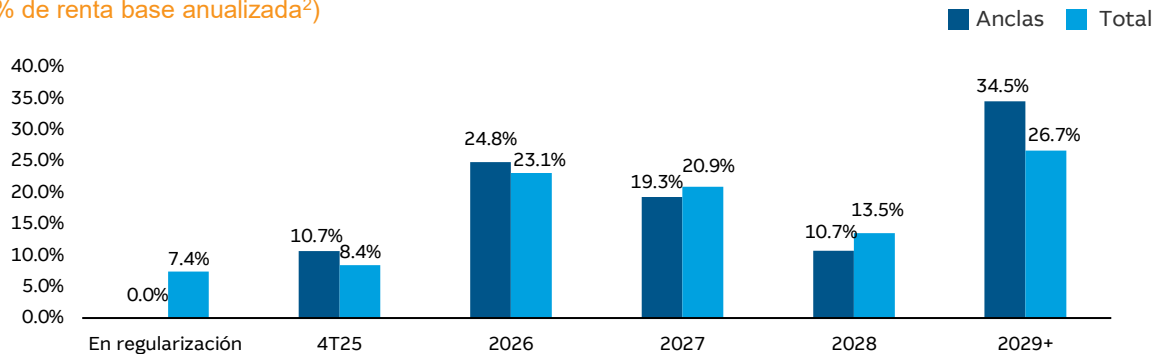
(% de renta base anualizada²)



82.1% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México¹

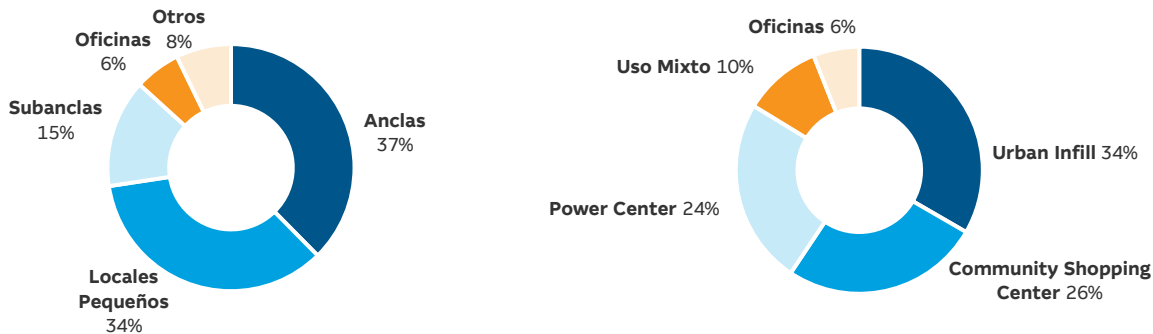
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada²)



Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada²)



Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 40.3% de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 4.7 años

1. Se refiere a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, por renta base anualizada 2. Incluye el 100% de las rentas de las propiedades que se tienen del Joint Venture

Arrendamiento comercial y panorama regional

Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T25

Transacción	Centro comercial	ABA (sqm)	Sector	Ciente
Nuevo arrendamiento	City Shops del Valle	562	Entretenimiento	Zona Ninja
Nuevo arrendamiento	Multiplaza Arboledas	123	Restaurante	La Gamba
Renovación	Magnocentro 26	620	Restaurante	La Casa de Toño
Renovación	Multiplaza Cancún	521	Ropa	Tiendas Quality
Renovación	Multiplaza Lindavista	269	Banco	Banco Inbursa

Panorama regional

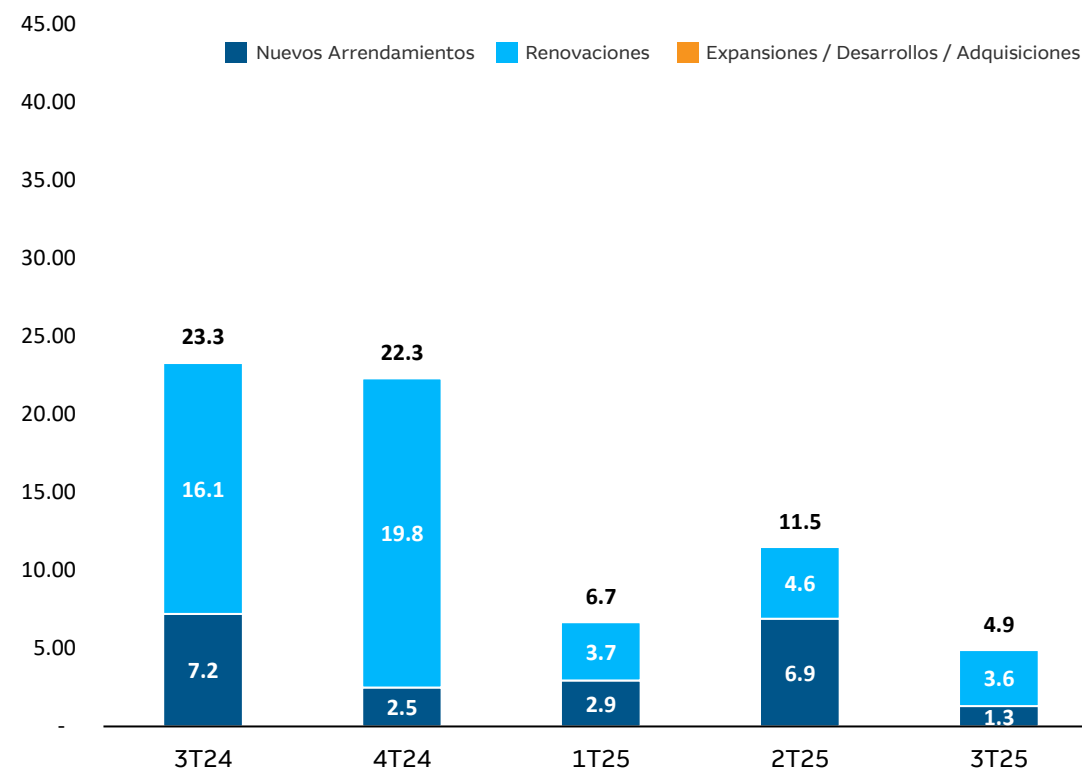
	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos ¹	531	189	720
Metros cuadrados ('000s) de ABA	347.5	82.8	430.3
Ocupación FdP (%)	92.4%	98.4%	93.6%
% Renta Base Anualizada	82.1%	17.9%	100%
Renta Promedio Mensual por m² (FdP) ²	Ps. 198.84 US\$ 10.82	Ps. 170.93 US\$ 9.30	Ps. 193.19 US\$ 10.51

1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.3825. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture 50/50.

Actividad de arrendamiento comercial³

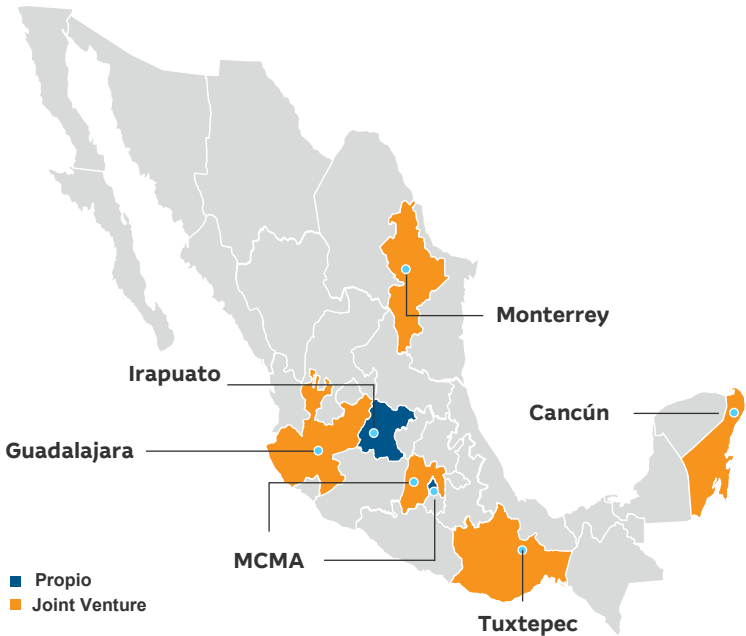
(m² en miles)



Panorama del segmento comercial

Portafolio Completamente Propio

- El portafolio está compuesto por 8 propiedades:
 - 2 power centers
 - 3 urban infills
 - 1 community shopping center
 - 1 propiedad de uso mixto
 - 1 propiedad fuera de operaciones, fuera del ABA, que está sujeta a reposicionamiento
- Principales anclas:
 - Walmart
 - Sam's Club
 - The Home Depot



Portafolio en Joint venture

- El portafolio está compuesto por 9 propiedades:
 - 6 community shopping centers
 - 2 urban infills
 - 1 propiedad de uso mixto
- Principales anclas:
 - Walmart
 - Cinépolis
 - Chedraui

Métricas operativas por portafolio 3T25

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	3T25	3T24	Var	3T25	3T24	Var	3T25	3T24	Var
Ocupación CDP (%)	93.6%	93.7%	(6 bps)	93.5%	92.2%	130	93.6%	93.0%	57
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	172.9	166.5	3.8%	216.7	205.2	5.6%	193.2	184.3	4.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.3	5.7%	3.0	3.5	-13.2%	3.2	3.4	(4.3%)
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.9	230.9	0.0%	199.4	199.0	0.2%	430.3	429.9	0.1%

1. Representa el 100% del ABA total, tasas de renta, plazo promedio restante y ocupación para activos de Joint venture.



FIBRA
Macquarie
México

04

Estados Financieros Selectos



Estado de resultados consolidado IFRS por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025						Sep 30, 2024	
	Completamente propias			Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{2,3}	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	982.1	113.4	1,095.5	57.2	32.6	1,185.3	1,111.8
Gastos refacturados a los inquilinos	-	73.3	13.6	86.8	9.3	4.9	101.0	86.8
Ajustes por línea recta	-	13.0	(0.8)	12.2	(0.4)	(1.3)	10.5	13.9
Ingresos por estacionamiento	-	-	16.5	16.5	3.2	-	19.8	18.4
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	0.2	-	0.2	3.7
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	3.8	3.8	5.1	-	8.9	10.2
Ingresos de marketing	-	-	1.1	1.1	0.7	-	1.8	1.8
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	1,068.3	147.7	1,216.0	75.2	36.2	1,327.4	1,246.6
Gastos de administración de la propiedad	-	(27.3)	(3.3)	(30.6)	(3.1)	-	(33.7)	(27.6)
Mantenimiento de las propiedades	-	(26.9)	(8.7)	(35.6)	(9.0)	(0.5)	(45.1)	(32.6)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(13.0)	-	(13.0)	-	-	(13.0)	(12.4)
Gastos de pintura	-	(11.6)	(0.1)	(11.7)	-	-	(11.7)	(7.0)
Impuesto predial	-	(22.0)	(8.3)	(30.3)	(1.2)	(0.6)	(32.2)	(27.3)
Seguro sobre la propiedad	-	(7.4)	(0.8)	(8.2)	(0.5)	(0.2)	(8.9)	(8.8)
Servicios de seguridad	-	(5.3)	(5.8)	(11.1)	(3.2)	(0.4)	(14.7)	(12.2)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(3.2)	(2.1)	(5.3)	-	(0.3)	(5.6)	(9.6)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(33.8)	(0.2)	(33.9)	-	-	(33.9)	(29.7)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(28.9)	(1.9)	(30.9)	(0.7)	(1.4)	(33.0)	(28.4)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(22.6)	(1.5)	(24.2)	(0.7)	(1.2)	(26.1)	(3.4)
Otros gastos de la propiedad	-	(9.2)	(11.8)	(21.0)	(7.8)	(3.5)	(32.2)	(25.6)
Total gastos de la propiedad	-	(211.1)	(44.6)	(255.8)	(26.4)	(8.1)	(290.2)	(224.7)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (82.9%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 3. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (15.3%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Estado de resultados consolidado IFRS por segmento (continuación)

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{1,2}	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(63.3)	-	-	(63.3)	-	-	(63.3)	(68.0)
Gastos relacionados con la adquisición	-	(0.4)	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(22.4)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(38.4)	(5.9)	(0.6)	(44.9)	(0.4)	(0.3)	(45.6)	(32.3)
Gastos financieros	-	(286.3)	(40.8)	(327.1)	(16.4)	-	(343.5)	(298.5)
Ingresos por intereses	33.4	2.4	0.5	36.2	0.7	0.5	37.5	11.1
Otros ingresos	-	1.1	-	1.1	-	(0.9)	0.2	0.4
Ganancia/(pérdida) cambiaria	401.9	143.8	0.0	545.7	-	(3.1)	542.5	(1,237.0)
(Pérdida)/ganancia neta cambiaria no realizada de las propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	(1,371.7)	-	(1,371.7)	-	(57.7)	(1,429.4)	3,338.7
(Pérdida)/ganancia neta por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	(592.9)	9.4	(583.5)	36.4	24.9	(522.3)	1,017.3
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(22.6)	-	-	(22.6)	(5.8)	-	(28.4)	(381.2)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	57.4	-	-	57.4	-	-	57.4	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	(4.3)	-	(4.3)	-	-	(4.3)	-
Total otros ingresos/(gastos) operativos	368.4	(2,114.2)	(31.5)	(1,777.4)	14.5	(36.6)	(1,799.5)	2,328.0
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	368.4	(1,257.1)	71.6	(817.2)	63.3	(8.5)	(762.4)	3,349.8

1. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (82.9%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 2. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (15.3%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ Ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{3,4}	Combinado	Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	368.4	(1,257.1)	71.6	(817.2)	63.3	(8.5)	(762.4)	3,349.8
Partidas de ajuste:								
Honorarios de Administración	63.3	-	-	63.3	-	-	63.3	68.0
Gastos relacionados con la adquisición	-	0.4	-	0.4	-	-	0.4	22.4
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	38.4	5.9	0.6	44.9	0.4	0.3	45.6	32.3
Gastos financieros	-	286.3	40.8	327.1	16.4	-	343.5	298.5
Ingresos por intereses	(33.4)	(2.4)	(0.5)	(36.2)	(0.7)	(0.5)	(37.5)	(11.1)
Otros ingresos	-	(1.1)	-	(1.1)	-	0.9	(0.2)	(0.4)
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(401.9)	(143.8)	(0.0)	(545.7)	-	3.1	(542.5)	1,237.0
Pérdida/(ganancia) neta cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,371.7	-	1,371.7	-	57.7	1,429.4	(3,338.7)
Pérdida/(ganancia) net por revaluación de inmuebles de inversión valuadas a valor razonable	-	592.9	(9.4)	583.5	(36.4)	(24.9)	522.3	(1,017.3)
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	22.6	-	-	22.6	5.8	-	28.4	381.2
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	(57.4)	-	-	(57.4)	-	-	(57.4)	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	4.3	-	4.3	-	-	4.3	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	857.2	103.0	960.2	48.8	28.1	1,037.2	1,021.9
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	33.8	0.2	33.9	-	-	33.9	29.7
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	28.9	1.9	30.9	0.7	1.4	33.0	28.4
Gastos de pintura	-	11.6	0.1	11.7	-	-	11.7	7.0
Ingreso neto operativo	0.0	931.5	105.3	1,036.7	49.5	29.6	1,115.8	1,087.0

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (82.9%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 4. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (15.3%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

FFO¹ & AFFO² Ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	0.0	931.5	105.3	1,036.7	49.5	29.6	1,115.8	1,087.0
Honorarios de administración	(63.3)	-	-	(63.3)	-	-	(63.3)	(68.0)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(38.4)	(1.6)	(0.6)	(40.6)	(0.4)	(0.3)	(41.3)	(29.5)
Gastos relacionados a transacciones	-	(0.4)	-	(0.4)	-	-	(0.4)	(22.4)
Otros ingresos	-	1.1	-	1.1	-	(0.9)	0.2	0.4
EBITDAre³	(101.7)	930.6	104.7	933.5	49.1	28.4	1,011.1	967.5
Ingresos financieros	33.4	2.4	0.5	36.2	0.7	0.5	37.5	11.1
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(276.6)	(39.2)	(315.7)	(16.0)	-	(331.7)	(292.2)
Gastos de deuda normalizados	(11.2)	-	-	(11.2)	(0.4)	-	(11.6)	(9.9)
Gasto por impuesto sobre la renta (plataforma de gestión de propiedades)	-	-	-	-	-	-	-	-
FFO⁵	(79.5)	656.4	66.0	642.9	33.4	28.9	705.2	676.5
Gastos capitalizables normalizados ⁶	-	(53.5)	(5.4)	(58.9)	(1.5)	-	(60.5)	(60.0)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(28.5)	(1.2)	(29.7)	(0.0)	-	(29.7)	(32.1)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(4.8)	-	(4.8)	-	-	(4.8)	(4.0)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(1.6)	-	(1.6)	(0.1)	-	(1.7)	(1.0)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(22.0)	(2.6)	(24.6)	(0.5)	-	(25.1)	(24.0)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(5.2)	-	(5.2)	-	-	(5.2)	(3.8)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(13.6)	-	(13.6)	-	-	(13.6)	(10.5)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(13.0)	0.8	(12.2)	0.4	1.3	(10.5)	(13.9)
AFFO	(79.5)	514.3	57.5	492.2	31.7	30.2	554.1	527.3
FIBRAMQ FFO	(79.5)	656.4	66.0	642.9	33.4	28.9	705.2	676.5
Más: Gastos de financiamiento normalizados	11.2	-	-	11.2	0.4	-	11.6	9.9
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(9.7)	(1.6)	(11.3)	(0.4)	-	(11.7)	(6.3)
AMEFIBRA FFO	(68.3)	646.7	64.4	642.7	33.4	28.9	705.1	680.0

1. FFO es equivalente a EBITDA más ingresos por intereses menos intereses menos gastos de financiamiento normalizados. 2. AFFO es igual al FFO menos ajuste por capex de mantenimiento normalizado (incluyendo gastos de pintura), mejoras a inquilinos, comisiones por arrendamiento, costos internos de arrendamiento e ingeniería, y ajuste de rentas lineales. 3. EBITDAre incluye NOI menos honorarios de administración a nivel FIBRA, gastos corporativos, honorarios legales, profesionales y otros gastos y gastos Relacionados con las transacciones. 4. Excluye amortización de gastos iniciales de financiamiento. 5. Todos los conceptos debajo de FFO a excepción del ajuste lineal de ingresos por arrendamientos son calculados con base en el promedio móvil de tres años. 6. Excluye expansiones, desarrollos y gastos de remodelación.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Note B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Reconciliaciones de (pérdida)/ganancia según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio		Comercial	Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial			Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Ganancia/(pérdida) según los Estados Financieros Intermedios	368.4	(1,257.1)	71.6	(817.2)	63.3	(8.5)	(762.4)	3,349.8
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	33.8	0.2	33.9	-	-	33.9	29.7
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	28.9	1.9	30.9	0.7	1.4	33.0	28.4
Gastos de pintura	-	11.6	0.1	11.7	-	-	11.7	7.0
Costos asociados a la plataforma interna	-	4.3	-	4.3	-	-	4.3	2.8
(Ganancia)/pérdida cambiaria	(401.9)	(143.8)	(0.0)	(545.7)	-	3.1	(542.5)	1,237.0
Pérdida/(ganancia) cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	1,371.7	-	1,371.7	-	57.7	1,429.4	(3,338.7)
Pérdida/(ganancia) por revaluación de inmuebles de inversión	-	592.9	(9.4)	583.5	(36.4)	(24.9)	522.3	(1,017.3)
Pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	22.6	-	-	22.6	5.8	-	28.4	381.2
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	(57.4)	-	-	(57.4)	-	-	(57.4)	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	4.3	-	4.3	-	-	4.3	-
AMEFIBRA FFO	(68.3)	646.7	64.4	642.7	33.4	28.9	705.1	680.0
Menos: Gastos de financiamiento normalizados	(11.2)	-	-	(11.2)	(0.4)	-	(11.6)	(9.9)
Más: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	9.7	1.6	11.3	0.4	-	11.7	6.3
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(79.5)	656.4	66.0	642.9	33.4	28.9	705.2	676.5

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes a todas las propiedades industriales y proyectos en los que FIBRAMQ tiene un interés en una empresa conjunta.

Nota A: La participación proporcional de los ingresos y gastos correspondientes a los intereses respectivos en las empresas conjuntas de la cartera Comercial y la cartera Industrial de FIBRAMQ ha sido incluida en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Activos netos por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio		Comercial	Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	Nivel FIBRA	Industrial			Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Activos - circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,205.8	327.1	31.4	2,564.3	15.2	173.8	2,753.3	499.7
Cuentas por cobrar, neto ¹	0.1	98.2	13.1	111.4	5.1	55.7	172.2	87.7
Otros por cobrar	0.1	0.0	-	0.1	-	-	0.1	0.0
Otros activos	57.1	50.2	12.3	119.5	7.2	11.7	138.5	143.3
Total de activos - circulantes	2,263.1	475.5	56.8	2,795.3	27.6	241.2	3,064.1	730.7
Activos - no circulantes								
Efectivo restringido	-	15.5	-	15.5	30.9	-	46.4	45.4
Otros activos	-	227.9	14.8	242.6	13.4	37.2	293.3	296.1
Crédito mercantil	-	837.3	-	837.3	-	-	837.3	841.6
Propiedades de inversión	-	51,691.4	4,897.9	56,589.3	2,155.8	2,596.7	61,341.7	63,391.3
Total de activos - no circulantes	-	52,772.0	4,912.7	57,684.7	2,200.1	2,633.9	62,518.8	64,574.5
Total de activos	2,263.1	53,247.5	4,969.4	60,480.0	2,227.7	2,875.1	65,582.9	65,305.1
Pasivos - circulante								
Cuentas por pagar	112.7	227.0	59.6	399.3	17.4	44.0	460.6	383.2
Deuda	1,378.3	-	-	1,378.3	3.6	-	1,382.0	3.6
Otros pasivos	-	6.2	-	6.2	-	-	6.2	5.6
Depósitos a los inquilinos	-	86.2	9.7	96.0	-	-	96.0	31.4
Total de pasivos - circulante	1,491.0	319.5	69.3	1,879.8	21.0	44.0	1,944.8	423.8

1. Incluye cuentas por cobrar brutas netas de provisiones incobrables y otras partidas de ajuste.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Note B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



	Sep 30, 2025				Sep 30, 2024			
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	
<i>Ps. millones salvo que se indique lo contrario</i>	Nivel FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante								
Cuentas por pagar	-	-	0.2	0.2	-	-	0.2	0.3
Depósitos de inquilinos	-	285.2	32.2	317.4	20.8	81.0	419.2	463.3
Deuda	14,949.0	5,218.1	-	20,167.1	559.2	-	20,726.3	20,359.2
Impuesto diferido	-	12.0	-	12.0	-	-	12.0	24.9
Otros pasivos	-	7.5	-	7.5	-	-	7.5	11.6
Instrumentos financieros derivados	65.5	-	-	65.5	26.7	-	92.2	116.5
Total Pasivos No Circulante	15,014.5	5,522.8	32.4	20,569.8	606.6	81.0	21,257.4	20,975.8
Total Pasivos	16,505.5	5,842.3	101.7	22,449.6	627.6	125.0	23,202.1	21,399.7
(Pasivos)/activos netos	(14,242.4)	47,405.2	4,867.7	38,030.5	1,600.1	2,750.2	42,380.7	43,905.5

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de Deuda

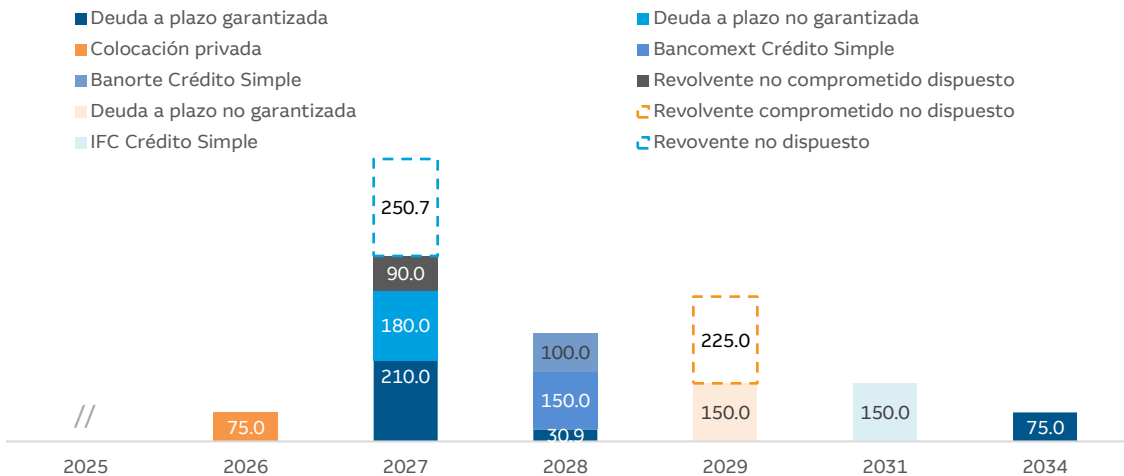


Panorama de la deuda

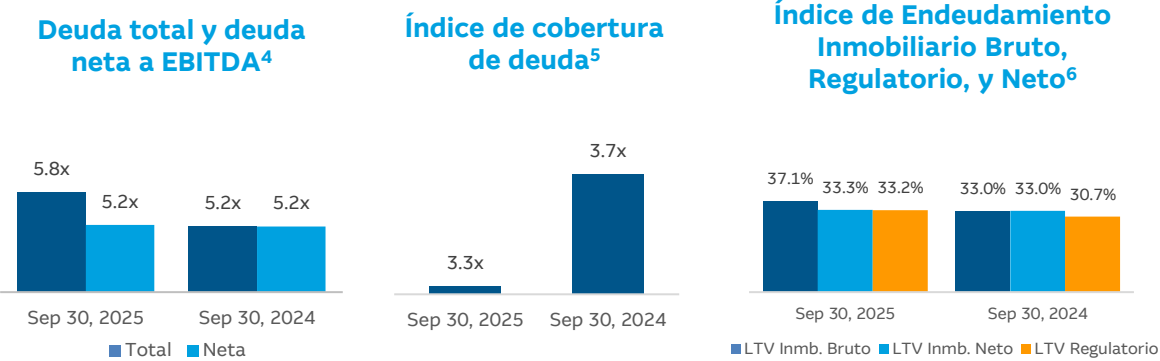
Información general¹

- Índice regulatorio de endeudamiento de 33.2% e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.6x
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 33.3% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual
- Liquidez disponible por US\$625m a través de líneas de crédito revolventes no dispuestas comprometidas y no comprometidas, así como efectivo disponible
- El 73.2% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes²
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.1 años

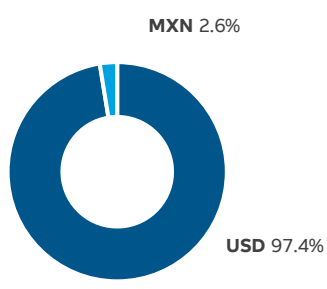
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)³



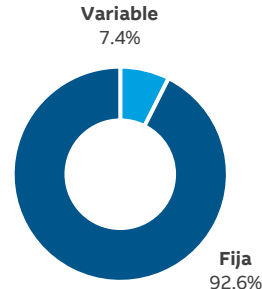
Índices clave de deuda³



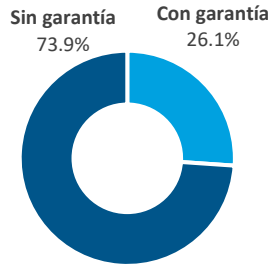
Por divisa



Por tipo de tasa de interés



Por tipo de garantía (Deuda garantizada/deuda no garantizada)



1. Al 30 de septiembre de 2025. 2. Porcentaje del valor de los activos. 3. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 18.3825 por US\$. 4. Razón deuda a EBITDA en US\$ usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2025 de Ps. 19.6663 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 18.3825 por US\$. 5. NOI UDM / gasto por intereses UDM. 6. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

Divulgaciones sobre la deuda

FIBRA
Macquarie
México



Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ²	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varías compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantía - Crédito a plazo		USD	75.0	1,378.7	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ³		USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 2.05%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
		Ps.	-	-	Variable	28-day TIIE + 1.70%	Solo interés	Sin garantía		
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁴		USD	180.0	3,308.9	Fijo	4.64%	Solo interés	Sin garantía	5-Abr-22	1-Abr-27
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ⁵		USD	90.0	1,654.4	Variable	30-day SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-22	28-Jun-27
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,860.3	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁶	13-Sep-17	1-Oct-27
Banorte - Crédito a Plazo ⁷		USD	100.0	1,838.3	Fijo	5.73%	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Bancomext - Crédito a Plazo ⁸		USD	150.0	2,757.4	Fijo	5.62%	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁹		USD	150.0	2,757.4	Fijo	5.06%	Solo interés	Sin garantía	21-Aug-25	21-Aug-29
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ¹⁰		USD	-	-	Variable	30-day SOFR + 1.50%	Solo interés	Sin garantía	21-Aug-25	21-Aug-29
International Finance Corporation ¹¹		USD	150.0	2,757.4	Fijo	5.65%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-24	28-Jun-31
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,378.7	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁶	22-May-19	1-Jun-34
Total			1,180.0	21,691.4						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture¹²

Acreedores	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. m ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ¹³	Ps.	30.9	568.6	Fijo	11.02%	Principal e interés ¹⁴	Fideicomiso de Garantía entre otros ⁶	19-Dic-23	14-Dic-28
Total		30.9	568.6						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		1,210.9	22,259.9						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.3825 por USD. 2. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. 3. La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$180.0 millones (tramo en US\$) y Ps.1.3 mil millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$250.7 millones, con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un ajuste SOFR de 0.10% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG), y una base de TIIE a 28 días más 1.70% (incluye el ajuste ASG). 4. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un ajuste de SOFR de +0.15% más un margen de 1.95% (incluye el ajuste ASG). 5. La línea de Crédito Revolvente no comprometido - tiene un monto dispuesto de US\$90m. 6. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 7. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG). 8. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.80% (incluye el ajuste ASG). 9. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.60% (incluye el ajuste ASG). 10. La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$2250.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). 11. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.85% (incluye el ajuste ASG). 12. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 13. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una base de TIIE a 28 días más 2.00%. 14. 25 años de amortización de capital empezando en el 2024. Nota: Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de endeudamiento regulatorio

		3T25
Índice de endeudamiento		Ps.'000
Financiamientos ¹		21,595,722
Deuda bursátil		-
Activos totales		64,955,230
Índice de endeudamiento = $\frac{21,595,722}{64,955,230}$		= 33.2%

Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD _t)		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
AL ₀	Activos líquidos	2,738,105	-
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	2,122,248
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	8,744,533
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,224,468
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	1,378,688
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	293,932
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	34,520
ICD _t = $\frac{2,738,105 + 2,122,248 + 8,744,533}{1,224,468 + 1,378,688 + 293,932 + 34,520}$		= 4.6x	(Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta	=	US \$1,210,929,715	37.1%
	3T25 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US \$3,266,126,884	
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta + Depósitos de Clientes	=	US \$1,089,170,205	33.3%
	3T25 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US \$3,266,126,884	

1. La deuda bancaria asociada con el JV Comercial es registrada utilizando el método de participación de acuerdo con IFRS, por ende, se clasifica en activos totales y no en deuda bancaria. Los activos del JV Industrial están incluidos al 100% en los activos totales de conforme a IFRS.

06

Metodología de Cálculo de AFFO



Metodología de cálculo de AFFO

Definiciones

Partidas de NOI	Definición
Gastos de Reparación y Mantenimiento (R&M)	Trabajos programados o no programados para reparar daños menores o desgaste normal como gastos <i>make-ready</i> . Típicamente de valor bajo con respecto del capex de mantenimiento.
Partidas de FFO	
Gastos Relacionados con las Transacciones	Se relaciona a los gastos de desarrollo de negocio incurridos en el trimestre, estos son incluidos como gastos en estado de resultados de acuerdo a IFRS.
Gastos de financiamiento normalizado	Aquellos en conexión con la recaudación, refinanciamiento o pago de la deuda. Calculado en función de los gastos en efectivo reales con respecto a cada línea de crédito, amortizados diariamente durante el plazo original de la línea de crédito correspondiente.
Partidas de AFFO	
Capex Normalizado de Mantenimiento	Típicamente son programados de manera recurrente basados en garantías o vida útil. Son más altos en valor que un Gasto de R&M. Habitualmente se recuperan por contrato al costo.
Capex Normalizado Extraordinario	Trabajos mayores de capital que son raros y no programables que reparan algún daño o que reemplaza algún componente que resultó dañado a causa de un evento imprevisto tal como desastres naturales, accidentes o vandalismo. Típicamente son elegibles para un reclamo con el seguro que se netean contra los costos.
Mejoras al Inquilino Normales	Tienen características similares al capex normalizado, a excepción de que este gasto es típicamente único, además de ser recuperado por el contrato generando algún retorno.
Mejoras a Inquilinos por Encima del Estándar (ASTIs)	Gastos especializados, mejoras al inquilino no estándar que normalmente no agregarían valor a otro cliente o que no se reemplazarían/mantendrían después de que termine el arrendamiento. Este costo es generalmente recuperado por el contrato generando algún retorno.
Comisiones por arrendamiento a terceros	Comisiones pagadas a corredores en nuevos arrendamientos y renovaciones.
Costos de Arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	Costos de arrendamiento incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para arrendar ABA existente. Reconocidos con efecto devengado a partir del 1 de enero del 2024.
Costos de Ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	Costos de ingeniería incurridos por la plataforma administradora de propiedades de FIBRAMQ para sostener o mantener ABA existente. Basado en gastos clasificados como capex normalizado y mejoras a inquilinos. Reconocidos con efecto devengado a partir del 1 de enero del 2024.
Partidas excluidas de AFFO	
Expansiones	Inversiones relacionadas con la adición de nuevo ABA para una propiedad existente. Incluye gastos internos y externos.
Desarrollo	Inversión relacionada con la adición de nueva tierra relacionada con la construcción de nuevo ABA. Incluye gastos internos y externos.
Costos de Remodelación	Cambios significativos en apariencia y/o estructura al edificio, estos se hacen con el objetivo de incrementar el uso y percepción del edificio. Incluye gastos internos y externos. Incluye cualquier cambio material en el uso de la propiedad.

Metodología de cálculo de AFFO (continuación)

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Uso de efectivo por los tres meses terminados	3T25 Ps. m	3T24 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento	(56.2)	(39.1)	43.9%
Capex de mantenimiento	(38.5)	(71.7)	(46.3%)
Mejoras a inquilinos	(6.7)	(26.5)	(74.8%)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(4.0)	(3.0)	31.1%
Capex extraordinario, ingresos netos de seguro	(3.8)	(3.8)	0.6%
Comisiones por arrendamiento	(13.3)	(27.7)	(52.0%)
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades ¹	(7.7)	(6.7)	13.7%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades ¹	(18.9)	(14.2)	32.7%
Subtotal de ajustes de AFFO²	(149.0)	(192.8)	(22.7%)
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO²	(152.2)	(145.2)	4.8%

1. Reconocidos con efecto devengado a partir del 1 de enero del 2024 2. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA
Macquarie
México

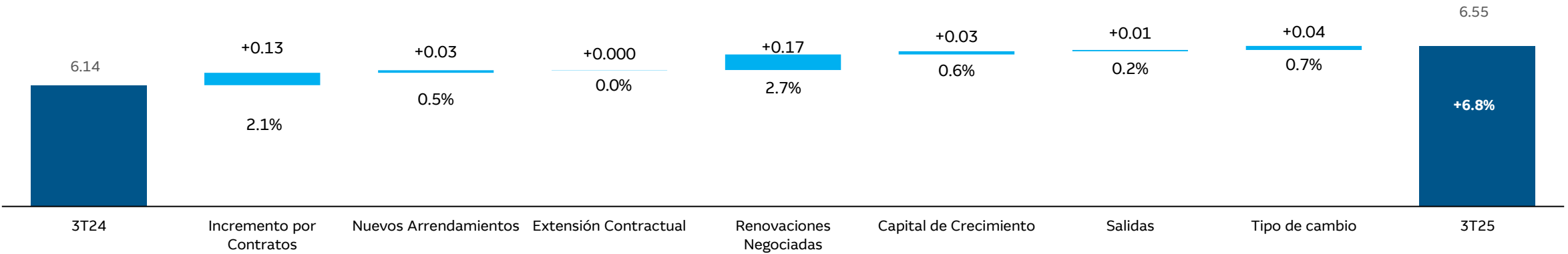
07

Anexo

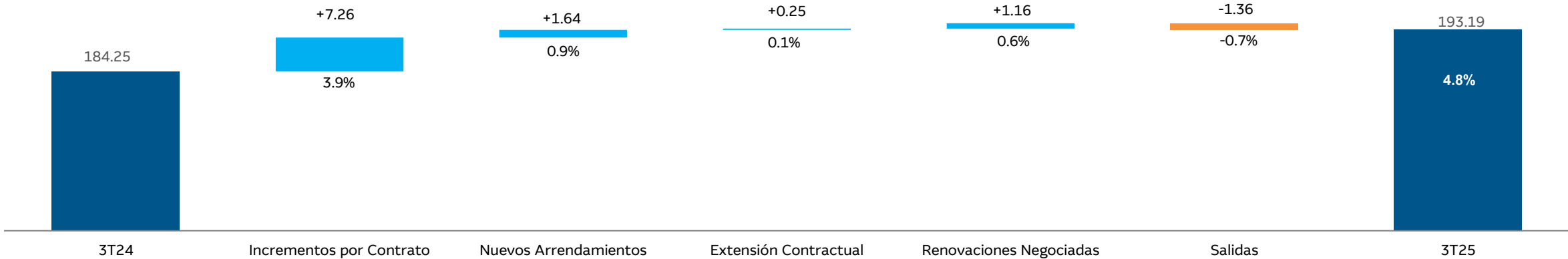


Puente entre tasas de renta Año con Año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 3T24 a 3T25 (US\$/m²/mes)



Comercial - Puente entre tasas de renta de 3T24 a 3T25 (Ps./m²/mes)

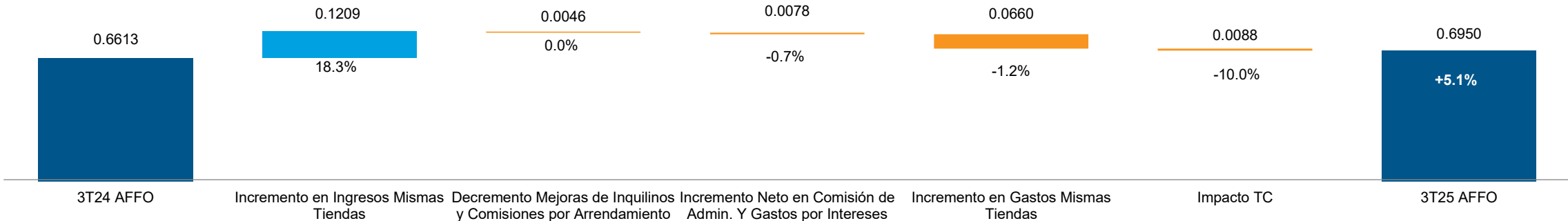


Puentes de AFFO por certificado 3T25

AFFO por certificado en Ps. de 2T25 a 3T25



AFFO por certificado en Ps. de 3T24 a 3T25



Portafolio consolidado: desempeño mismas tiendas¹

Métricas financieras (Ps. m)

	3T25 ²	3T24 ³	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,274.0m	Ps. 1,225.8m	3.9%	Ps. 3,911.2m	Ps. 3,467.4m	12.8%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 1,078.3m	Ps. 1,073.3m	0.5%	Ps. 3,319.8m	Ps. 3,003.5m	10.5%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	84.6%	87.6%	(292 pb)	84.9%	86.6%	(174 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,278.3m	Ps. 1,226.1m	4.3%	Ps. 3,958.1m	Ps. 3,469.3m	14.1%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 1,082.5m	Ps. 1,073.5m	0.8%	Ps. 3,366.6m	Ps. 3,005.3m	12.0%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	84.7%	87.6%	(288 pb)	85.1%	86.6%	(157 pb)

Métricas Operativas

	3T25	3T24	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Número de Propiedades	253	253	-	253	253	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	35,211	35,206	0.0%	35,211	35,206	0.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,271	3,271	0.0%	3,271	3,271	0.0%
Ocupación fin de periodo	96.2%	96.5%	(31 pb)	96.2%	96.5%	(31 pb)
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$6.95	\$6.53	6.6%	\$6.95	\$6.53	6.6%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.4	(7.8%)	3.2	3.4	(7.8%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	75.2%	76.0%	(81 pb)	75.2%	76.0%	(81 pb)

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior. 2. Tipo de cambio: 18.6469. 3. Tipo de cambio: 18.9151

Note: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación y FIBRAMQ 15.3% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Portafolio industrial: desempeño mismas tiendas¹

Métricas financieras (Ps. m)

	3T25 ²	3T24 ³	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,051.2m	Ps. 1,016.0m	3.5%	Ps. 3,257.3m	Ps. 2,858.3m	14.0%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 923.5m	Ps. 924.6m	(0.1%)	Ps. 2,868.0m	Ps. 2,575.9m	11.3%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	87.8%	91.0%	(315 pb)	88.0%	90.1%	(207 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,054.2m	Ps. 1,013.7m	4.0%	Ps. 3,298.6m	Ps. 2,852.5m	15.6%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 926.5m	Ps. 922.2m	0.5%	Ps. 2,909.4m	Ps. 2,570.1m	13.2%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	87.9%	91.0%	(309 pb)	88.2%	90.1%	(190 pb)

Métricas financieras (US\$m)

	3T25 ²	3T24 ³	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	US\$ 56.4m	US\$ 53.7m	4.9%	US\$ 166.8m	US\$ 156.2m	6.8%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	US\$ 49.5m	US\$ 48.9m	1.3%	US\$ 146.8m	US\$ 140.7m	4.3%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	87.8%	91.0%	(315 pb)	88.0%	90.1%	(207 pb)
Ingresos (exc. ALR)	US\$ 56.5m	US\$ 53.6m	5.5%	US\$ 168.9m	US\$ 155.9m	8.4%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	US\$ 49.7m	US\$ 48.8m	1.9%	US\$ 149.0m	US\$ 140.4m	6.1%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	87.9%	91.0%	(309 pb)	88.2%	90.1%	(190 pb)

Métricas operativas

	3T25 ²	3T24 ³	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Número de propiedades	236	236	-	236	236	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	30,578.7	30,578.7	0.0%	30,578.7	30,578.7	0.0%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,840.9	2,840.9	0.0%	2,840.9	2,840.9	0.0%
Ocupación fin del periodo	96.6%	97.1%	(45 pb)	96.6%	97.1%	(45 pb)
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	6.45	6.11	5.6%	6.45	6.11	5.6%
Retención de clientes UDM	83.1%	82.5%	64 pb	83.1%	82.5%	64 pb
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.1	3.4	(8.5%)	3.1	3.4	(8.5%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.9%	92.9%	(4 pb)	92.9%	92.9%	(4 pb)

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior. 2. Tipo de cambio: 18.6469 3. Tipo de cambio: 18.9151

Note: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 82.9% de participación) se considera arriba.

Portafolio comercial: desempeño mismas tiendas¹

Métricas financieras (Ps. m)

	3T25	3T24	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 222.8m	Ps. 209.7m	6.2%	Ps. 653.9m	Ps. 609.1m	7.3%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 154.8m	Ps. 148.7m	4.1%	Ps. 451.7m	Ps. 427.6m	5.7%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	69.5%	70.9%	(144 pb)	69.1%	70.2%	(111 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 224.1m	Ps. 212.3m	5.5%	Ps. 659.4m	Ps. 616.8m	6.9%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 156.0m	Ps. 151.3m	3.1%	Ps. 457.3m	Ps. 435.2m	5.1%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	69.6%	71.3%	(163 pb)	69.3%	70.6%	(122 pb)

Métricas operativas

	3T25	3T24	Var (%)	9M25	9M24	Var (%)
Número de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft²) fin del periodo	4,632.0	4,627.3	0.1%	4,632.0	4,627.3	0.1%
ABA ('000s m²) fin del periodo	430.3	429.9	0.1%	430.3	429.9	0.1%
Ocupación fin del periodo	93.6%	93.0%	57 pb	93.6%	93.0%	57 pb
Renta promedio mensual (Ps./m²) fin del periodo	\$193.19	\$184.27	4.8%	\$193.19	\$184.27	4.8%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.4	(4.3%)	3.2	3.4	(4.3%)

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior.

Note: Una parte proporcional del ingreso y gastos relacionados a los respectivos joint ventures en el portafolio comercial ha sido incluida en la sección anterior. Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio Industrial se consideran arriba.

Distribución de ABA por mercado

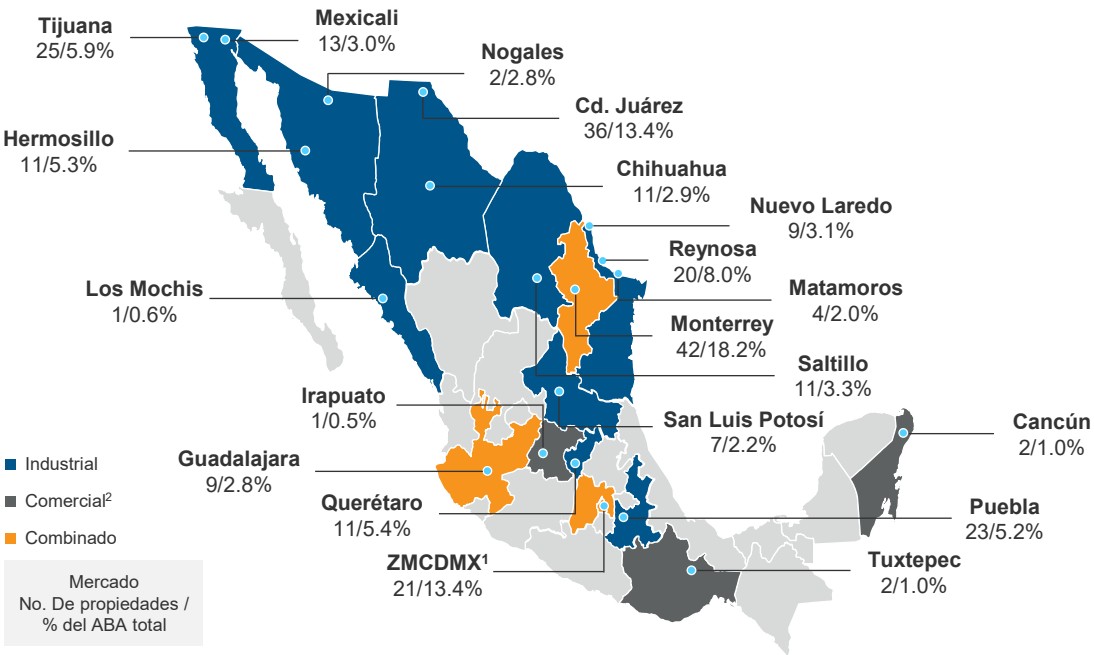
Portafolio diversificado

Ciudad	Región	ABA (m2 000's)					
		Industrial ²	%	Comercial ³	%	Total	%
Monterrey	Norte	583	19.7%	35	8.1%	618	18.2%
Ciudad Juárez	Norte	453	15.3%	-	0.0%	453	13.4%
ZMCDMX ¹	Central	158	5.3%	298	69.3%	456	13.4%
Reynosa	Norte	273	9.2%	-	0.0%	273	8.0%
Tijuana	Norte	202	6.8%	-	0.0%	202	5.9%
Querétaro	Bajío	183	6.2%	-	0.0%	183	5.4%
Hermosillo	North	179	6.0%	-	0.0%	176	5.3%
Puebla	Central	176	6.0%	-	0.0%	179	5.2%
Saltillo	Norte	110	3.7%	-	0.0%	110	3.3%
Chihuahua	Norte	99	3.3%	-	0.0%	99	2.9%
Nuevo Laredo	Norte	105	3.5%	-	0.0%	105	3.1%
Mexicali	Norte	101	3.4%	-	0.0%	101	3.0%
Guadalajara	Bajío	81	2.8%	15	3.4%	96	2.8%
Nogales	Norte	93	3.2%	-	0.0%	93	2.8%
San Luis Potosí	Bajío	73	2.5%	-	0.0%	73	2.2%
Matamoros	Norte	69	2.3%	-	0.0%	69	2.0%
Cancún	Sur	-	0.0%	34	7.9%	34	1.0%
Tuxtepec	Sur	-	0.0%	33	7.8%	33	1.0%
Los Mochis	Norte	22	0.7%	-	0.0%	22	0.6%
Irapuato	Bajío	-	0.0%	15	3.6%	15	0.5%
Total		2,961	100.0%	430	100.0%	3,392	100%

Norte	2,289	77.3%	35	8.1%	2,324	68.5%
Central	334	11.3%	298	69.3%	632	18.6%
Bajío	338	11.4%	30	7.0%	368	10.9%
Sur	-	-	67	15.7%	67	2.0%
Total	2,961	100.0%	430	100.0%	3,392	100.0%

Presencia en mercados clave

Activos industriales en mercados manufactureros estratégicos y activos comerciales en áreas urbanas de alta densidad.



1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). 2. Incluye dos edificios industriales de un Joint Venture al 100%. 3. Incluye nueve propiedades en Joint Venture al 100%.

Nota : Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

Distribución del portafolio por mercado

Industrial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Industrial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (US\$) ¹
Monterrey	41	45	93.0%	6,275.9	583.1	19.7%	6.50
Ciudad Juárez	36	35	90.8%	4,880.2	453.4	15.3%	6.37
Tijuana	25	32	96.4%	2,169.5	201.6	6.8%	6.98
Puebla	23	30	95.5%	1,899.3	176.5	6.0%	6.77
Reynosa	20	20	87.7%	2,935.7	272.7	9.2%	6.46
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.4%	5.48
Chihuahua	11	12	100.0%	1,062.5	98.7	3.3%	5.87
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.0%	6.88
Querétaro	11	12	100.0%	1,974.6	183.4	6.2%	5.30
Saltillo	11	11	100.0%	1,186.9	110.3	3.7%	5.06
ZMCDMX	11	16	100.0%	1,700.7	158.0	5.3%	9.68
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.5%	6.25
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.8%	8.57
San Luis Potosí	7	6	89.1%	785.6	73.0	2.5%	6.36
Matamoros	4	3	85.6%	744.0	69.1	2.3%	5.16
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.2%	6.46
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.7%	6.51
Total	244	278	94.9%	31,873.8	2,961.2	100%	6.55

Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (Ps.) ¹
ZMCDMX	10	408	92.4%	3,208.0	298.0	69.3%	193.73
Cancún	2	96	100.0%	365.7	34.0	7.9%	163.97
Tuxtepec	2	72	96.8%	360.3	33.5	7.8%	180.53
Monterrey	1	80	91.4%	373.6	34.7	8.1%	253.29
Irapuato	1	21	98.5%	165.0	15.3	3.6%	165.97
Guadalajara	1	43	95.5%	159.4	14.8	3.4%	176.18
Total	17	720	93.6%	4,632.0	430.3	100.0%	193.19

1. Tipo de cambio: 18.3825

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA más ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, sería igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados más costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación del año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al último día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o está al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T24 y 3T25 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde el 1 de julio de 2024 y hasta el 30 de septiembre de 2025. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

1. El AFFO puede calcularse de manera diferente por los otros participantes en el mercado lo cual limita su utilidad como medida comparativa. El uso del AFFO en el análisis del desempeño financiero de FIBRA Macquarie debe de ser adicional a y no en lugar de las otras medidas financieras requeridas bajo NIIF.

Información importante adicional

FIBRA
Macquarie
México



- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas, pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** a partir del 4Q20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cual no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación del trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de septiembre de 2025. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 12.00% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.25% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 14.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.