

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE Y AÑO COMPLETO 2025 PRESENTA LA GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

- ▶ El AFFO por certificado de 2025 fue de Ps. 2.8519, incrementando 8.3% A/A, en línea con el rango superior de la guía
- ▶ Récord anual de AFFO de US\$118.3 millones, incrementando 4.1% A/A
- ▶ Incremento de 19.8% en las tasas de renovación del portafolio industrial, incrementando 639 pb A/A
- ▶ Arrendamiento de un edificio de desarrollo de 200 mil pies cuadrados en Monterrey
- ▶ Adquisición de una nave industrial de 165 mil pies cuadrados en una ubicación estratégica en la zona metropolitana de la Ciudad de México
- ▶ Cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a sostenibilidad a 5 años, por un monto total de US\$600 millones
- ▶ Se obtuvo la certificación LEED Platino (LEED v4 CS) para una propiedad industrial en la MCMA, con un puntaje récord mundial de 91 en su categoría, reflejando estándares ASG de clase mundial
- ▶ Se presenta la Guía de AFFO y Distribución para el año 2026

CIUDAD DE MÉXICO, 12 de febrero de 2026 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ12) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025.

PUNTOS RELEVANTES DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025

- Sólido desempeño del Ingreso Neto Operativo (NOI) mismas tiendas, con un incremento en el portafolio industrial de 6.7% en dólares A/A
- El portafolio industrial incrementó su ABA 0.9% T/T y 0.3% A/A
- La ocupación del portafolio comercial a finales del año fue de 94.1%, incrementando 48 pb T/T y 75 pb A/A
- Distribución en efectivo declarada para el 4T25 de Ps. 0.6125 por certificado

“Concluimos 2025 con un fuerte impulso, alcanzando resultados financieros récord dentro del rango superior de nuestra guía, posicionando estratégicamente nuestra plataforma para un crecimiento sostenible”, expresó Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Nuestra sólida ejecución operativa fue evidente en todo el portafolio, con un crecimiento del NOI industrial en mismas propiedades de 6.7%, y tasas de renovación de arrendamientos de 19.8% durante todo el año, lo que refleja la continua demanda por nuestros activos de alta calidad en ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio comercial también mostró un desempeño sólido, alcanzando una ocupación de 94.1%, impulsada por una administración efectiva y la recuperación continua en este segmento.”

El Sr. Hanna continuó: “Nos esforzamos por maximizar los retornos totales por certificado, y estamos muy orgullosos de haber entregado un rendimiento total para nuestros tenedores de 33% en dólares, o 19% en términos de pesos mexicanos durante el año 2025. Al iniciar 2026, nuestro portafolio bien posicionado y nuestra sólida estructura financiera nos brindan resiliencia y capacidad para navegar un entorno macroeconómico cambiante y continuar generando valor para nuestros tenedores de certificados.”

USO DE CAPITAL

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

Adquisición Oportunista

El 16 de diciembre, FIBRAMQ adquirió una propiedad logística industrial de primera categoría en la Ciudad de México, que comprende aproximadamente 165 mil pies cuadrados de área rentable. El precio total de adquisición fue de US\$15.8 millones, excluyendo costos de transacción e IVA recuperable. La propiedad se encuentra actualmente arrendada a una empresa estadounidense que cotiza en la Bolsa de Nueva York (NYSE). El edificio actualmente considera una renta por debajo del mercado, y durante 2026 FIBRAMQ espera alcanzar una tasa estabilizada de capitalización con base a costo (“Yield on Cost”) dentro de un rango objetivo de 9.0%-11.0%.

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 385 mil pies cuadrados de ABA en estabilización. Durante el trimestre no se iniciaron nuevas construcciones.

La inversión en efectivo prevista para 2026 en el programa de desarrollo industrial en reservas de tierra existente y proyectos actualmente en desarrollo es de un rango aproximado de entre US\$50.0 millones y US\$100.0 millones, excluyendo nuevas adquisiciones de tierra.

FIBRAMQ mantiene un enfoque disciplinado en la asignación de capital mientras estabiliza los activos de desarrollo recientes y conserva un atractivo portafolio de proyectos de crecimiento. FIBRAMQ mantiene un rendimiento objetivo del ingreso neto operativo de entre 9.0% a 11.0%, el cual incorpora los más altos estándares de sostenibilidad en su diseño, para generar eficiencias operativas en beneficio de sus clientes.

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

Proyectos de Desarrollo Industrial en Proceso

Monterrey, Nuevo León

- FIBRAMQ firmó un nuevo contrato de arrendamiento con un inquilino multinacional de primer nivel ya existente para un edificio en desarrollo de 200 mil pies cuadrados. La empresa es líder global en bienes de consumo y electrodomésticos.
- El arrendamiento de esta propiedad generó un rendimiento de desarrollo de NOI de 10.1%, creando valor significativo al considerar la tasa de capitalización de NOI estabilizado valuada de manea independiente de 7.3%.

Guadalajara, Jalisco

- FIBRAMQ continúa avanzando en los trabajos previos al desarrollo del primer edificio, que comprende 330 mil pies cuadrados de ABA.
- FIBRAMQ tiene planeado desarrollar dos edificios Clase A en este parque industrial a lo largo del tiempo, 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 continúa con el desarrollo de un parque industrial en coinversión. El proyecto tendrá hasta cuatro edificios industriales de Clase A, con un total aproximado de 750 mil pies cuadrados de ABA y obras de infraestructura en progreso.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 2025 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2025	2024	Variación	2025	2024	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 4,498.2m	Ps. 4,131.3m	8.9%	US\$ 234.0m	US\$ 225.7m	3.7%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 4,508.3m	Ps. 4,115.9m	9.5%	US\$ 234.5m	US\$ 224.9m	4.3%
EBITDA	Ps. 4,082.4m	Ps. 3,738.1m	9.2%	US\$ 212.4m	US\$ 204.2m	4.0%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 2,820.3m	Ps. 2,631.3m	7.2%	US\$ 146.7m	US\$ 143.8m	2.0%
FFO por Certificado	Ps. 3.5373	Ps. 3.3303	6.2%	US\$ 0.1840	US\$ 0.1820	1.1%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 2,273.9m	Ps. 2,080.4m	9.3%	US\$ 118.3m	US\$ 113.7m	4.1%
AFFO por Certificado	Ps. 2.8519	Ps. 2.6330	8.3%	US\$ 0.1483	US\$ 0.1439	3.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	84.5%	85.7%	(126 pb)	84.5%	85.7%	(126 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	84.5%	85.7%	(118 pb)	84.5%	85.7%	(118 pb)
Margen AFFO	42.7%	43.2%	(47 pb)	42.7%	43.2%	(47 pb)

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 4T25 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T25	4T24	Variación	4T25	4T24	Variación
Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)	797.3m	797.3m	-	797.3m	797.3m	-
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,091.6m	Ps. 1,115.5m	(2.1%)	US\$ 59.6m	US\$ 55.6m	7.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,101.0m	Ps. 1,112.3m	(1.0%)	US\$ 60.1m	US\$ 55.4m	8.5%
EBITDA	Ps. 979.7m	Ps. 1,020.9m	(4.0%)	US\$ 53.5m	US\$ 50.9m	5.1%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 654.9m	Ps. 722.5m	(9.4%)	US\$ 35.8m	US\$ 36.0m	(0.7%)
FFO por Certificado	Ps. 0.8214	Ps. 0.9061	(9.4%)	US\$ 0.0448	US\$ 0.0452	(0.7%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 524.5m	Ps. 583.2m	(10.1%)	US\$ 28.6m	US\$ 29.1m	(1.5%)
AFFO por Certificado	Ps. 0.6578	Ps. 0.7315	(10.1%)	US\$ 0.0359	US\$ 0.0365	(1.5%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	83.2%	84.5%	(131 pb)	83.2%	84.5%	(131 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	83.3%	84.5%	(115 pb)	83.3%	84.5%	(115 pb)
Margen AFFO	40.0%	44.2%	(421 pb)	40.0%	44.2%	(421 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,575	36,364	0.6%	36,575	36,364	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,398	3,378	0.6%	3,398	3,378	0.6%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,875	34,728	0.4%	34,875	34,728	0.4%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	3,240	3,226	0.4%	3,240	3,226	0.4%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.4%	95.5%	(15 pb)	95.4%	95.5%	(15 pb)
Ocupación Promedio	94.9%	96.3%	(136 pb)	94.9%	96.3%	(136 pb)

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 2025 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2025	2024	Variación	2025	2024	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 3,900.2m	Ps. 3,557.4m	9.6%	US\$ 202.9m	US\$ 194.4m	4.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 3,903.9m	Ps. 3,534.7m	10.4%	US\$ 203.1m	US\$ 193.1m	5.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	89.9%	90.5%	(60 pb)	89.9%	90.5%	(60 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	87.7%	89.0%	(129 pb)	87.7%	89.0%	(129 pb)

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 4T25 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	4T25	4T24	Variación	4T25	4T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 945.4m	Ps. 969.1m	(2.5%)	US\$ 51.6m	US\$ 48.3m	6.9%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 953.8m	Ps. 966.4m	(1.3%)	US\$ 52.1m	US\$ 48.2m	8.2%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	86.7%	87.6%	(87 pb)	86.7%	87.6%	(87 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	86.8%	87.6%	(74 pb)	86.8%	87.6%	(74 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	31,930	31,730	0.6%	31,930	31,730	0.6%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,966	2,948	0.6%	2,966	2,948	0.6%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,506	30,405	0.3%	30,506	30,405	0.3%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	2,834	2,825	0.3%	2,834	2,825	0.3%
Ocupación al Cierre del Periodo	95.5%	95.8%	(28 pb)	95.5%	95.8%	(28 pb)
Ocupación Promedio	95.0%	96.7%	(169 pb)	95.0%	96.7%	(169 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.62	US\$ 6.22	6.5%	US\$ 6.62	US\$ 6.22	6.5%
Retención de Clientes UDM	80.9%	79.4%	148 pb	80.9%	79.4%	148 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.1	3.4	(11.0%)	3.1	3.4	(11.0%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en tasas de renta promedio y fuerte retención. En el trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI de US\$52.1 millones, incrementando 8.2% A/A. Al cierre del trimestre, la ocupación fue 95.5%.

La actividad total de arrendamiento del periodo fue de 1.2 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 691 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. La actividad total de arrendamientos del periodo fue de 1.2 millones de pies cuadrados de ABA, que incluyen 691 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 9 contratos que suman 491 mil pies cuadrados, generando una tasa sólida de retención de 80.9% durante los últimos 12 meses.

En el año completo 2025, FIBRAMQ ejecutó 60 contratos de arrendamientos nuevos y de renovación, que comprenden 4.9 millones de pies cuadrados de ABA.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones de 2025 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2025	2024	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 598.0m	Ps. 573.9m	4.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 604.5m	Ps. 581.2m	4.0%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	68.3%	69.7%	(148 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	68.5%	70.0%	(151 pb)

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 4T25 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	4T25	4T24	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 146.3m	Ps. 146.4m	(0.1%)
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 147.2m	Ps. 146.0m	0.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	65.8%	68.4%	(261 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	66.0%	68.4%	(241 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,645	4,633	0.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	431	430	0.2%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,368	4,323	1.0%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	406	402	1.0%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.1%	93.3%	75 pb
Ocupación Promedio	94.0%	93.1%	85 pb
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$191.89	\$187.07	2.6%
Retención de Clientes UDM	76.4%	83.4%	(693 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.6	3.6	(2.1%)

FIBRAMQ firmó 68 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, los cuales comprenden 26 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. Los nuevos arrendamientos incluyeron la renovación de 15.0 mil metros cuadrados de espacios para supermercados. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 76.4% en los últimos doce meses.

Resumen de Tasas de Renta

De los arrendamientos del portafolio consolidado de FIBRAMQ, 71.6% (medidos por la renta base anualizada) están directamente ligados a la inflación ya sea de México o Estados Unidos, representando un incremento de 286 pb en los últimos doce meses.

FIBRAMQ logró un incremento promedio en rentas de las renovaciones negociadas de contratos de arrendamiento de 19.8% en el portafolio industrial, generando US\$25.0 millones de renta base anualizada durante el 2025.

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

BALANCE GENERAL

Al 31 de enero de 2026, FIBRAMQ cuenta con US\$1,216.6 millones de deuda en circulación y más de US\$640.1 millones disponibles, los cuales se componen de líneas de crédito revolventes no dispuestas, (comprometidas y no comprometidas) y US\$117.2 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 100% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.7 años.

Al 31 de diciembre de 2025, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV sobre el total de activos de FIBRAMQ es de 32.3% y la razón de cobertura de servicio de deuda es 5.1x.

PROGRAMA DE RECOMPRA DE CERTIFICADOS

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

SOSTENIBILIDAD

Al 31 de diciembre de 2025, la cobertura de certificación de edificios verdes ahora representa 44.4% del ABA consolidada, lo que representa un incremento de 260 pb A/A.

Al 31 de enero de 2026, la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y financiamiento verde se sitúa actualmente en 67.8%. Se obtuvo la certificación LEED Platinum (LEED v4 CS) para una propiedad industrial en la MCMA, con una puntuación récord mundial de 91 en su categoría, reflejando estándares ESG de clase mundial.

DISTRIBUCIÓN

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo correspondiente al cuarto trimestre concluido el 31 de diciembre de 2025, de Ps. 0.6125 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 12 de marzo de 2026 a los tenedores con fecha de registro del 11 de marzo de 2026. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 11 de marzo de 2026.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

FIBRAMQ mantiene una perspectiva estable para el desempeño operativo en 2026. Esta guía asume que no habrá un cambio material en el panorama geopolítico o en las principales relaciones comerciales internacionales de México. Algunos puntos importantes que impactan el panorama anual de FIBRAMQ incluyen:

- Se espera que el desempeño mismas tiendas se mantenga sólido en moneda natural, con incremento en las rentas de renovación de contratos de arrendamiento en el portafolio industrial estimados en un rango de 10% a 15%.
- Se espera que el crecimiento de los ingresos y del NOI se vea neutralizado en cierta medida por el costo de financiamiento de las inversiones en el corto plazo del programa del capital de crecimiento y desarrollo del portafolio industrial de FIBRAMQ, que se espera que contribuya a los ingresos adicionales y al crecimiento del AFFO a partir del año 2027 y en adelante.

AFFO

FIBRA Macquarie inicia su guía de AFFO para el año completo 2026 en un rango de entre Ps. 2.60 a Ps. 2.70 por certificado.

La guía de AFFO para 2026 se sitúa entre US\$120 millones y US\$124 millones, representando un incremento anual de 3.0% en dólares usando el punto medio del rango.

Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 17.25 pesos por dólar en lo que resta del año 2026; lo que representa un cambio relevante respecto a los niveles experimentados durante el año 2025
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ninguna comisión por desempeño pagada o devengada para el año 2026
- ninguna recompra o emisión de certificados; y
- ningún cambio material en las condiciones económicas y de mercado en general, incluyendo la potencial implementación de aranceles o deterioro en la relación de negocios con los principales socios comerciales.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ inicia su guía de distribución de efectivo para el año completo 2026 de Ps. 2.45 por certificado, el cual espera pagar en exhibiciones trimestrales iguales.

La guía de distribución en efectivo para el año de 2026 equivale a aproximadamente US\$113 millones, y representa un incremento anual de 11.1% en dólares.

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

Certificados en circulación

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 31 de diciembre de 2025.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 13 de febrero de 2026, a las 11:00 a.m. hora del centro / 12:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y para quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie Fourth Quarter 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 cuarto trimestre de 2025 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ12) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de diciembre de 2025 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 245 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.

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 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,087,228	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436	81,871
Otros activos	178,241	258,667
Total de activos circulante	2,519,905	976,938
Activo no circulante		
Efectivo restringido	15,121	16,948
Propiedades de inversión	58,785,946	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos	1,670,069	1,529,360
Crédito mercantil	837,330	841,614
Otros activos	264,281	296,372
Instrumentos financieros derivados	-	222,590
Total de activos no circulante	61,572,747	67,248,212
Total de activos	64,092,652	68,225,150
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	838,576	807,234
Deuda	1,347,237	-
Depósitos de inquilinos	112,555	30,465
Otros pasivos	6,274	5,668
Total de pasivos a corto plazo	2,304,642	843,367
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	171	295
Deuda	19,305,478	20,568,886
Depósitos de inquilinos	380,559	482,362
Instrumentos financieros derivados	67,024	-
Otros pasivos	6,352	10,461
Impuesto sobre la renta diferido	23,234	12,041
Total de pasivos a largo plazo	19,782,818	21,074,045
Total de pasivos	22,087,460	21,917,412
Activos netos	42,005,192	46,307,738
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas	22,899,883	27,281,518
Total de participación controladora	41,406,799	45,788,434
Participación no controlada	598,393	519,304
Total del patrimonio	42,005,192	46,307,738

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

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,249,896	1,259,621	5,065,245	4,568,615
Gastos relacionados a las propiedades	(278,557)	(253,546)	(1,030,248)	(866,693)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	971,339	1,006,075	4,034,997	3,701,922
Honorarios de administración	(62,727)	(63,320)	(250,780)	(258,704)
Gastos relacionados con transacciones	(1,650)	(66)	(6,016)	(23,861)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(54,373)	(37,322)	(177,400)	(127,377)
Total de gastos operativos	(118,750)	(100,708)	(434,196)	(409,942)
Otros ingresos	-	2,155	-	4,819
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,175,021)	1,763,449	(6,466,077)	8,997,704
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	297,810	629,396	(655,468)	3,716,907
Costos financieros	(330,421)	(298,766)	(1,325,255)	(1,068,409)
Ingresos por intereses	27,143	5,417	135,959	28,907
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	20,961	112,459	172,707	374,359
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	445,009	(638,707)	2,393,307	(3,334,633)
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedades de inversión	(9,084)	-	48,338	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	(4,285)	-
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(1,503)	330,803	(289,614)	140,807
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del periodo/año	127,483	2,811,573	(2,389,587)	12,152,441
Impuesto a la utilidad diferido	(11,193)	12,873	(11,193)	12,873
Utilidad/(pérdida) consolidada del periodo/año	116,290	2,824,446	(2,400,780)	12,165,314
Utilidad/(pérdida) total del periodo/año atribuible a:				
Participación controladora	101,929	2,745,640	(2,383,255)	11,924,268
Participación no controladora	14,361	78,806	(17,525)	241,046
Utilidad/(pérdida) total del periodo/año	116,290	2,824,446	(2,400,780)	12,165,314
Utilidad/(pérdida) por CBFi*				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFi (pesos)	0.13	3.44	(2.99)	15.09

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFi".

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE
DICIEMBRE 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 año	-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
Utilidad total del año	-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(3,375,813)	(3,375,813)	-	(3,375,813)
-Aportaciones de los tenedores de CBFIs, neto de costos relacionados	1,203,008	-	1,203,008	-	1,203,008
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(13,782)	(13,782)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	1,203,008	(3,375,813)	(2,172,805)	(13,782)	(2,186,587)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2024	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
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 año	-	(2,383,255)	(2,383,255)	(17,525)	(2,400,780)
Pérdida total del año	-	(2,383,255)	(2,383,255)	(17,525)	(2,400,780)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,883,650)	(1,883,650)	-	(1,883,650)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(25,024)	(25,024)
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada	-	(114,730)	(114,730)	114,730	-
-Contribución de capital de la participación no controlada	-	-	-	6,908	6,908
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,998,380)	(1,998,380)	96,614	(1,901,766)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2025	18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Años terminados	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
(Pérdida)/utilidad del año	(2,400,780)	12,165,314
Ajustes por:		
Pérdida/(ganancia) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	6,466,077	(8,997,704)
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	655,468	(3,716,907)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	4,285	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	9,407	(21,775)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión	(48,338)	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	128,432	124,485
Amortización de comisiones de arrendamiento	126,126	113,344
Depreciación para los activos por derecho de uso*	4,539	10,578
Ingresos por intereses	(135,959)	(28,907)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	82,889	58,732
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(2,818,395)	3,410,813
Costos financieros	1,325,255	1,068,409
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(172,707)	(374,359)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	289,614	(140,807)
Impuesto a la utilidad diferido	11,193	(12,873)
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	(653,510)	(221,220)
(Incremento)/disminución en cuentas por pagar	(13,448)	71,686
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	2,860,148	3,508,809
Actividades de inversión:		
Disposición de propiedad de inversión	283,310	-
Adquisición de terrenos	-	(419,734)
Adquisición de propiedades de inversión	(1,001,680)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(79,949)	(4,321)
Inversiones recibidas por participación no controladora	6,908	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(1,039,118)	(1,554,529)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	111,947	116,185
Intereses recibidos	135,959	28,907
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,582,623)	(1,833,492)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	(2,953,752)	(2,644,991)
Intereses pagados	(1,407,978)	(1,023,590)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	5,926,960	4,401,435
Pagos por arrendamientos	(4,959)	(7,669)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,813,883)	(2,152,643)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento	(253,612)	(1,427,458)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	1,023,913	247,859
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	425,088	(76,180)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**	2,102,349	653,348

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA
Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS 2
 ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024 4
 ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES Y AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024 5
 ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024 6
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 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/AÑO 12
 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 13
 6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES 17
 7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS 17
 8. UTILIDAD/(PÉRDIDA) 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 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados consolidados condensados intermedios, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos de tres y doce meses terminados el 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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', with a stylized flourish.

C.P.C. R. Sergio Lopez Lara

Monterrey, Nuevo León, México, a 11 de febrero de 2026.

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

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

	Nota	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		2,087,228	636,400
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	254,436	81,871
Otros activos		178,241	258,667
Total de activos circulante		2,519,905	976,938
Activo no circulante			
Efectivo restringido		15,121	16,948
Propiedades de inversión	10,15	58,785,946	64,341,328
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,670,069	1,529,360
Crédito mercantil		837,330	841,614
Otros activos		264,281	296,372
Instrumentos financieros derivados	12,15	-	222,590
Total de activos no circulante		61,572,747	67,248,212
Total de activos		64,092,652	68,225,150
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		838,576	807,234
Deuda	11,15	1,347,237	-
Depósitos de inquilinos		112,555	30,465
Otros pasivos		6,274	5,668
Total de pasivos a corto plazo		2,304,642	843,367
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		171	295
Deuda	11,15	19,305,478	20,568,886
Depósitos de inquilinos		380,559	482,362
Instrumentos financieros derivados	12,15	67,024	-
Otros pasivos		6,352	10,461
Impuesto sobre la renta diferido		23,234	12,041
Total de pasivos a largo plazo		19,782,818	21,074,045
Total de pasivos		22,087,460	21,917,412
Activos netos		42,005,192	46,307,738
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		22,899,883	27,281,518
Total de participación controladora		41,406,799	45,788,434
Participación no controlada	14	598,393	519,304
Total del patrimonio		42,005,192	46,307,738

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

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

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

	Nota	3 meses terminados		Años terminados	
		Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,249,896	1,259,621	5,065,245	4,568,615
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(278,557)	(253,546)	(1,030,248)	(866,693)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		971,339	1,006,075	4,034,997	3,701,922
Honorarios de administración	17(c)	(62,727)	(63,320)	(250,780)	(258,704)
Gastos relacionados con transacciones		(1,650)	(66)	(6,016)	(23,861)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(54,373)	(37,322)	(177,400)	(127,377)
Total de gastos operativos		(118,750)	(100,708)	(434,196)	(409,942)
Otros ingresos		-	2,155	-	4,819
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(1,175,021)	1,763,449	(6,466,077)	8,997,704
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	297,810	629,396	(655,468)	3,716,907
Costos financieros	4(d)	(330,421)	(298,766)	(1,325,255)	(1,068,409)
Ingresos por intereses		27,143	5,417	135,959	28,907
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	20,961	112,459	172,707	374,359
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias	4(e)	445,009	(638,707)	2,393,307	(3,334,633)
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedades de inversión		(9,084)	-	48,338	-
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		-	-	(4,285)	-
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(1,503)	330,803	(289,614)	140,807
Utilidad/(pérdida) antes de impuestos del periodo/año		127,483	2,811,573	(2,389,587)	12,152,441
Impuesto a la utilidad diferido		(11,193)	12,873	(11,193)	12,873
Utilidad/(pérdida) consolidada del periodo/año		116,290	2,824,446	(2,400,780)	12,165,314
Utilidad/(pérdida) total del periodo/año atribuible a:					
Participación controladora		101,929	2,745,640	(2,383,255)	11,924,268
Participación no controladora		14,361	78,806	(17,525)	241,046
Utilidad/(pérdida) total del periodo/año		116,290	2,824,446	(2,400,780)	12,165,314
Utilidad/(pérdida) por CBFI*					
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	8	0.13	3.44	(2.99)	15.09

*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 AÑOS TERMINADOS AL 31 DE
DICIEMBRE 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 año		-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
Utilidad total del año		-	11,924,268	11,924,268	241,046	12,165,314
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(3,375,813)	(3,375,813)	-	(3,375,813)
-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		-	-	-	(13,782)	(13,782)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		1,203,008	(3,375,813)	(2,172,805)	(13,782)	(2,186,587)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2024		18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
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 año		-	(2,383,255)	(2,383,255)	(17,525)	(2,400,780)
Pérdida total del año		-	(2,383,255)	(2,383,255)	(17,525)	(2,400,780)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,883,650)	(1,883,650)	-	(1,883,650)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(25,024)	(25,024)
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada		-	(114,730)	(114,730)	114,730	-
-Contribución de capital de la participación no controlada		-	-	-	6,908	6,908
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,998,380)	(1,998,380)	96,614	(1,901,766)
Patrimonio total al 31 de diciembre de 2025		18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (NO AUDITADOS) Y DE 2024

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

	Nota	Años terminados	
		Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
(Pérdida)/utilidad del año		(2,400,780)	12,165,314
Ajustes por:			
Pérdida/(ganancia) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	6,466,077	(8,997,704)
Pérdida/(ganancia) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	655,468	(3,716,907)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		4,285	-
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		9,407	(21,775)
Ganancia por disposición de propiedades de inversión		(48,338)	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	128,432	124,485
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	126,126	113,344
Depreciación para los activos por derecho de uso*		4,539	10,578
Ingresos por intereses		(135,959)	(28,907)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	82,889	58,732
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	(2,818,395)	3,410,813
Costos financieros	4(d)	1,325,255	1,068,409
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(172,707)	(374,359)
Pérdida/(utilidad) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		289,614	(140,807)
Impuesto a la utilidad diferido		11,193	(12,873)
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución en cuentas por cobrar		(653,510)	(221,220)
(Incremento)/disminución en cuentas por pagar		(13,448)	71,686
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		2,860,148	3,508,809
Actividades de inversión:			
Disposición de propiedad de inversión	10	283,310	-
Adquisición de terrenos		-	(419,734)
Adquisición de propiedades de inversión	10	(1,001,680)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(79,949)	(4,321)
Inversiones recibidas por participación no controladora		6,908	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(1,039,118)	(1,554,529)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	111,947	116,185
Intereses recibidos		135,959	28,907
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,582,623)	(1,833,492)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	11	(2,953,752)	(2,644,991)
Intereses pagados		(1,407,978)	(1,023,590)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	5,926,960	4,401,435
Pagos por arrendamientos		(4,959)	(7,669)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,813,883)	(2,152,643)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(253,612)	(1,427,458)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1,023,913	247,859
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		653,348	481,669
Fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	425,088	(76,180)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año**		2,102,349	653,348

* 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 \$15.1 millones (2024: \$16.9 millones) al 31 de diciembre 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 Cuauhtémoc, 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 año terminado el 31 de diciembre 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 FIBRA Macquarie 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 sostenibilidad 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 utilizó 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.

El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió dos edificios contiguos conformando una propiedad industrial de US\$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA recuperable) en Tlalneapantla, Estado de México.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (continuación)

El 17 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad en dos tramos por US\$550.0 millones. La línea de crédito senior sin garantía contempla (i) un préstamo a cinco años sin amortización por US\$250.0 millones y (ii) una línea de crédito revolving por US\$300.0 millones en dos tramos: US\$250.0 millones y \$900.0 millones (equivalente a US\$50.0 millones) en pesos mexicanos. El 19 de diciembre de 2025 se realizó una disposición inicial por US\$250.0 millones bajo la nueva línea de crédito que se utilizó para prepagar US\$180.0 millones de una línea de crédito sindicalizada que tenía fecha de vencimiento en abril 2027 y US\$70.0 millones dispuestos de la línea de crédito revolving no comprometida con fecha de vencimiento en junio 2027.

El 22 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie firmó una línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC) por US\$50.0 millones por cinco años.

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 11 de febrero de 2026.

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de diciembre de 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.

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)

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

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están calificados en 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.

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 2 – El valor razonable se basa en datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, tanto directa como indirectamente, sustancialmente por el período completo del activo o pasivo a través de la corroboración de datos observables del mercado.

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2025 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Estas normas y mejoras tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo. Éstas incluyen:

- Normas de Sostenibilidad – NIIF S1 y NIIF S2
- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 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 31 de diciembre de 2025 y 2024; los resultados por el periodo de los tres meses y años terminados al 31 de diciembre 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 año terminado el 31 de diciembre 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)

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO/AÑO

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

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	1,139,241	1,141,095	4,643,159	4,182,622
Ingresos por estacionamiento	16,528	16,868	62,925	59,507
Gastos refacturados a los inquilinos	94,127	101,658	359,161	326,486
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,249,896	1,259,621	5,065,245	4,568,615
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(36,795)	(30,724)	(129,416)	(102,850)
Seguros sobre la propiedad	(7,911)	(8,687)	(33,404)	(31,333)
Impuesto predial	(30,671)	(27,416)	(123,689)	(111,228)
Reparaciones y mantenimiento	(54,734)	(40,396)	(181,365)	(124,155)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(12,788)	(18,791)	(54,701)	(53,764)
Servicios de seguridad	(12,260)	(10,854)	(45,790)	(36,967)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(11,126)	(10,865)	(30,237)	(29,414)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(32,730)	(30,527)	(128,432)	(124,485)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(32,771)	(29,744)	(126,126)	(113,344)
Gastos de servicios generales	(17,541)	(16,778)	(52,199)	(41,952)
Gastos de mercadotecnia	(4,143)	(5,379)	(17,761)	(17,811)
Honorarios por operación de estacionamiento	(4,254)	(3,234)	(14,787)	(12,689)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(17,787)	(17,447)	(82,889)	(58,732)
Otros gastos para la propiedad	(3,046)	(2,704)	(9,452)	(7,969)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(278,557)	(253,546)	(1,030,248)	(866,693)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(671)	(467)	(2,828)	(2,339)
Honorarios de contabilidad	(7,783)	(6,382)	(24,562)	(20,154)
Honorarios de valuación	(1,733)	(1,715)	(7,266)	(5,933)
Honorarios de auditoría	(1,551)	(1,473)	(6,204)	(5,894)
Otros honorarios profesionales	(19,089)	(10,534)	(63,646)	(42,653)
Otros gastos	(23,546)	(16,751)	(72,894)	(50,404)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(54,373)	(37,322)	(177,400)	(127,377)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(310,898)	(291,978)	(1,280,710)	(1,046,989)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(19,400)	(6,636)	(44,036)	(19,854)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(123)	(152)	(509)	(1,566)
Total de costos financieros	(330,421)	(298,766)	(1,325,255)	(1,068,409)
e) Ganancia/(pérdida) cambiaria neta				
Ganancia/(pérdida) cambiaria no realizada en partidas monetarias	497,102	(664,954)	2,794,070	(3,374,257)
(Pérdida)/ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(52,093)	26,247	(400,763)	39,624
Total de ganancia/(pérdida) cambiaria neta	445,009	(638,707)	2,393,307	(3,334,633)

¹ Ver la nota 5 para el análisis de los ingresos relacionados con la propiedad por segmentos operativos y geografía. Todos los ingresos se reconocen en línea recta a través del tiempo de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

Al 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía 93 empleados (2024: 88 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

Los segmentos operativos incluidos se agrupan como sigue: **Noreste:** Matamoros, Monterrey, Nuevo Laredo, Reynosa y Saltillo; **Centro:** Guadalajara, Irapuato, Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX), Puebla, Querétaro y San Luis Potosí; **Noroeste:** Hermosillo, Los Mochis, Mexicali, Nogales y Tijuana; **Norte:** Cd. Juárez y Chihuahua; **Sur:** Cancún y 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 31 de diciembre 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	390,247	291,862	230,403	188,711	25,121	197,091	1,323,435
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>366,795</i>	<i>265,654</i>	<i>214,517</i>	<i>176,513</i>	<i>21,108</i>	<i>159,183</i>	<i>1,203,770</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>899</i>	<i>18,223</i>	<i>19,122</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>23,452</i>	<i>26,208</i>	<i>15,886</i>	<i>12,198</i>	<i>3,114</i>	<i>19,684</i>	<i>100,542</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(37,870)	5,412	(5,169)	(27,089)	6,524	206,033	147,841
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	38,550	17,583	29,979	24,563	-	1	110,676
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(418,832)	(337,916)	(221,608)	(198,033)	-	-	(1,176,389)
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	45,223	103,816	29,000	21,098	(3,583)	89,332	284,886
Costos financieros ³	(23,752)	(14,764)	(17,392)	(14,982)	(5,546)	(10,686)	(87,122)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$25.1 millones y de \$48.4 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$6.5 millones y de \$10.0 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.5 millones y de \$10.7 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

Año terminado 31 de diciembre 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	1,590,899	1,165,367	939,812	787,612	94,889	781,204	5,359,783
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>1,500,405</i>	<i>1,069,517</i>	<i>891,191</i>	<i>738,070</i>	<i>79,451</i>	<i>632,045</i>	<i>4,910,679</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>3,977</i>	<i>71,293</i>	<i>75,270</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>90,495</i>	<i>95,850</i>	<i>48,621</i>	<i>49,541</i>	<i>11,461</i>	<i>77,865</i>	<i>373,833</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(1,337,969)	(818,315)	(580,728)	(601,543)	65,528	707,170	(2,565,857)
<i>Incluida en la utilidad/(pérdida) del año:</i>							
Ganancia cambiaria	216,140	112,281	157,656	136,528	-	27	622,632
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(2,380,910)	(1,698,336)	(1,258,443)	(1,132,683)	-	-	(6,470,372)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(350,855)	(146,110)	(167,385)	(165,453)	24,770	226,451	(578,582)
Costos financieros ³	(99,985)	(61,181)	(72,330)	(63,032)	(21,006)	(44,197)	(361,731)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$94.89 millones y de \$199.6 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$65.5 millones y de \$137.9 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$24.8 millones y de \$52.1 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2025	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	20,333,141	14,694,581	10,718,187	9,638,521	715,613	6,582,325	62,682,368
Pasivos totales del segmento	(1,974,139)	(1,310,069)	(1,366,281)	(1,201,731)	(199,562)	(518,516)	(6,570,298)
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/año como se indica a continuación:

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,323,435	1,329,364	5,359,783	4,843,242
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(73,539)	(69,743)	(294,538)	(274,627)
Total de ingresos del período/año	1,249,896	1,259,621	5,065,245	4,568,615
Utilidad/(pérdida) por segmento	147,841	3,229,519	(2,565,857)	15,523,678
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,168	1,041	4,486	6,508
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(259,531)	(220,750)	(1,028,726)	(785,299)
Ingresos por intereses	27,143	5,417	135,959	28,907
Partidas atribuibles al método de participación	5,917	16,500	(26,315)	10,956
Otros ingresos	-	2,155	-	4,819
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta en partidas monetarias ²	334,333	(452,404)	1,770,676	(2,367,993)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	(4,285)	-
(Pérdida)/ganancia por venta de propiedades de inversión	(9,084)	-	48,338	-
(Pérdida)/ganancia neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(1,500)	330,803	(289,614)	140,807
Honorarios de administración ³	(62,728)	(63,320)	(250,780)	(258,704)
Gastos relacionados con transacciones	(1,704)	(66)	(6,069)	(23,861)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(54,372)	(37,322)	(177,400)	(127,377)
Impuesto a la utilidad diferido	(11,193)	12,873	(11,193)	12,873
Utilidad/(pérdida) del período/año	116,290	2,824,446	(2,400,780)	12,165,314

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/año.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Años terminados	
	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Activos por segmento	62,682,368	68,096,753
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	1,789,939	222,595
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	(3,303)	(2,212)
Otros activos ¹	243,031	292,662
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,289,452)	(2,136,598)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,670,069	1,529,360
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	222,590
Total de activos	64,092,652	68,225,150
Pasivos por segmento	(6,570,298)	(7,170,752)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(15,551,690)	(14,818,498)
Acreedores y otras cuentas por pagar ¹	(488,302)	(512,900)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	619,441	607,240
Otros pasivos ¹	(6,352)	(10,461)
Impuesto diferido pasivo ¹	(23,234)	(12,041)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(67,025)	-
Total de pasivos	(22,087,460)	(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 año terminado al 31 de diciembre 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 año			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.

Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie provisionó una distribución aprobada por pagar por \$488.4 millones (0.6125 por CBFi) con respecto a los resultados del tercer trimestre de 2025, que posteriormente fue pagada el 30 de enero de 2026. El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a \$1,883.7 millones (2024: \$3,375.8 millones).

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

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

8. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados		Años terminados	
	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFÍ				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFÍ (\$)	0.13	3.44	(2.99)	15.09
Utilidad/(pérdida) básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ				
Utilidad/(pérdida) neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	101,929	2,745,640	(2,383,255)	11,924,268
Número de promedio ponderado de CBFÍs usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	797,311	797,311	797,311	790,127

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	Dic 31, 2025	Dic 31, 2024
		Dic 31, 2025	Dic 31, 2024	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	446,422	461,052
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,155,406	1,068,308
Fideicomiso conjunto F/311170 ¹	México / Terreno industrial propio	15%	-	68,241	-
Total inversiones en negocios conjuntos				1,670,069	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

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,529,360	1,266,865
Aportaciones de capital durante el año ¹	79,949	4,321
Distribuciones recibidas durante el año	(111,947)	(116,185)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	100,115	126,905
Pérdida en participación no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(4,294)	-
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	76,886	247,454
Valor en libros al cierre del año	1,670,069	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 Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2024 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2024 \$'000
Total de activos - circulante ¹	53,880	47,906	43,225	47,022
Total de activos - no circulante ²	845,360	881,354	3,544,267	3,333,941
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(82,568)	(86,520)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,396)	(7,156)	(1,194,111)	(1,157,827)
Activos netos	892,844	922,104	2,310,813	2,136,616

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$35.3 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 \$1,129.0 millones (2024: \$1,138.4 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2024 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 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	(29,260)	106,437	174,197	418,553
Activos netos	892,844	922,104	2,310,813	2,136,616
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	446,422	461,052	1,155,406	1,068,308
Valor en libros de FIBRA Macquarie	446,422	461,052	1,155,406	1,068,308

¹ Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$29.1 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 Año terminado Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/589 Año terminado Dic 31, 2024 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Año terminado Dic 31, 2024 \$'000
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento de propiedades y otros ingresos	123,711	116,385	465,360	432,866
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	-	14,399
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	98,342	188,400	396,566
Ingresos por intereses	516	764	6,727	9,306
Total de ingresos	124,227	215,491	660,487	853,137
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(130,406)	(133,940)
Otros gastos	(45,819)	(39,163)	(163,445)	(146,806)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	(56,188)	-
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(34,628)	-	-	-
Total de gastos	(80,447)	(39,163)	(350,039)	(280,746)
Utilidad del año	43,781	176,328	310,448	572,391
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	21,891	88,164	155,224	286,195

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid F/311170 Dic 31, 2025 \$'000
Total de activos - circulante	68,693
Total de activos - no circulante	368,914
Activos netos / Movimientos netos del año	437,607
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 Año terminado Dic 31, 2025 \$'000
Gastos:	
Otros gastos	(726)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(27,567)
Total de gastos	(28,293)
Pérdida del año	(28,293)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	15%
Participación de FIBRA Macquarie	(4,408)

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 31 de diciembre de 2025 y 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	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del año		64,341,328	49,895,840
<i>Adiciones durante el año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		-	378,819
Adquisición de propiedades de inversión ²		1,001,080	-
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		193,270	295,976
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		374,390	1,118,890
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	178,159	(109,994)
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(6,466,077)	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		(655,468)	3,716,907
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		19,243	47,186
Valor en libros al final del año		58,785,946	64,341,328

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

² El monto corresponde a la adquisición de dos propiedades industriales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX). Ver nota 1 para más detalle.

³ Ver nota 1 para más detalle.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Valor en libros al inicio del año	1,130,497	1,240,491
Gastos capitalizables	552,549	1,008,896
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(374,390)	(1,118,890)
Valor en libros al final del año	1,308,656	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 los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 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)

IMPORTES 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 31 de diciembre de 2025 y 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 4.48% (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 31 de diciembre de 2025, el Grupo clasificó una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por \$1,347.2 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.

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	11,049,521	6,870,954
Línea de crédito disponible en MXN	899,625	1,299,630
Financiamiento con deudas disponibles	11,949,146	8,170,584
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	19,493,870	19,173,812
Financiamiento con notas en US\$	1,347,503	1,520,123
Costos de transacción no amortizados	(188,658)	(125,049)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	20,652,715	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 Dic 31, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,347,237
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,768,248
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	1,787,115
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	2,684,530
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo ⁴	US\$	150.0	150.0	5.06% ¹	Ago-29	2,645,108
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo ⁴	US\$	250.0	250.0	4.84% ¹	Dec-30	4,427,088
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ¹	Jun-31	2,660,612
MetLife - a plazo ³	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,332,777
Saldo al cierre del año		1,160.0	1,160.0			20,652,715
Deuda a largo plazo		1,160.0	1,160.0			20,652,715

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 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:

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del año	20,568,886	15,458,260
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	(2,953,752)	(2,644,991)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	5,926,960	4,401,435
Total de cambios por actividades de financiamiento	2,973,208	1,756,444
Total de efectos por tipos de cambio	(2,811,733)	3,373,944
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(121,682)	(39,616)
Costos de transacción amortizados	44,036	19,854
Saldo al cierre del año	20,652,715	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 Dic 31, 2025	Dic 31, 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 ²	Abr 05, 2022	Abr 01, 2027	US\$180.0 millones	2.52%	-	142,199
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(34,450)	20,832
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(23,475)	11,126
Bancos varios	Ago 25, 2025	Sep 28, 2029	US\$150.0 millones	3.38%	(2,046)	-
Bancos varios	Dic 19, 2025	Dic 19, 2030	US\$250.0 millones	3.24%	39,072	-
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones	3.80%	(46,125)	35,547
Valor razonable estimado			US\$800.0 millones		(67,024)	222,590

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

² Contrato de cobertura sustituido por el contrato firmado el 19 de diciembre de 2025 por US\$250.0 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 año terminado al 31 de diciembre 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 Dic 31, 2025	Participación no controlada \$'000 Dic 31, 2025	Total Activos \$'000 Dic 31, 2025	Total Pasivos \$'000 Dic 31, 2025
Fideicomiso F/3493	25%	598,393	2,841,467	(147,119)
		598,393	2,841,467	(147,119)

	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 31 de diciembre de 2025			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436	254,436	254,436
Deuda*	(20,453,567)	(20,453,567)	(20,652,715)
Al 31 de diciembre de 2024			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	81,871	81,871	81,871
Deuda*	(20,350,530)	(20,350,530)	(20,568,886)

* Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$188.6 millones y \$125.0 millones respectivamente.

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de diciembre de 2025				
Instrumentos financieros derivados	-	(67,024)	-	(67,024)
Propiedades de inversión	-	-	58,785,946	58,785,946
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:

	Dic 31, 2025 \$'000	Dic 31, 2024 \$'000
Saldo al inicio del año	64,341,328	49,895,840
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	765,062	1,352,058
Adquisición de terreno	-	378,819
Adquisición de propiedades de inversión	1,001,080	-
Disposición de propiedad de inversión	(199,979)	-
(Pérdida)/ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(6,466,077)	8,997,704
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(655,468)	3,716,907
Saldo al final del año	58,785,946	64,341,328

16. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF 16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. No obstante, de estos arrendamientos en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de diciembre de 2025 al 05 de noviembre de 2044.

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

Al 31 de diciembre 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	190,116	402,554	70,688	663,358
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,503	59,235	28,302	120,040

*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 Cuauhtémoc, 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 meses y años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.2 millones (2024: \$1.2 millones) y \$6.5 millones (2024: \$4.9 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 \$62.7 millones (2024: \$63.3 millones) y \$250.8 millones (2024: \$258.7 millones) por los tres meses y año terminado el 31 de diciembre de 2025. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. El honorario potencial es pagado el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de diciembre de 2025 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses y año terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Grupo provisionó gastos por \$1.7 millones (2024: \$3.1 millones) y \$5.9 millones (2024: \$5.5 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de diciembre de 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 año terminado el 31 de diciembre 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.

