

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026

- ▶ NOI consolidado de US\$59.9 millones, incrementando 6.0% A/A en dólares
- ▶ FFO trimestral récord de US\$38.5 millones, incrementando 6.8% A/A
- ▶ NAV/CBFI incrementó a Ps. 49.71, 1.2% T/T
- ▶ Tasas de renovación de arrendamientos industriales negociadas de 13.8% soportadas por un fuerte volumen de renovaciones
- ▶ Actualiza la Guía de AFFO para el año 2026

CIUDAD DE MÉXICO, 23 de abril de 2026 – FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ12) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al primer trimestre concluido el 31 de marzo de 2026.

PUNTOS RELEVANTES DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2026

- Incremento de 63 pb A/A en el ABA arrendada consolidada del portafolio
- Volumen total de arrendamientos industriales de 1.6 millones de pies cuadrados
- Expiraciones de arrendamientos programados por 7.3% de la RBA para el resto del 2026
- Incremento de 6.1% A/A en las tasas de renta del portafolio industrial
- Crecimiento de 3.2% A/A en el NOI mismas tiendas del portafolio industrial en dólares
- Adquisición de un terreno en Tijuana con subestación de 90 MW para desarrollar 3.4 millones de pies cuadrados de ABA
- Distribución en efectivo del 1T26 de Ps. 0.6125 por certificado declarada

“Nos complace haber iniciado 2026 con un fuerte impulso, logrando resultados trimestrales robustos en métricas financieras clave”, dijo Simon Hanna, director general de FIBRA Macquarie. “Nuestro portafolio industrial continúa mostrando un desempeño sólido, reflejado en un incremento anual de 6.1% en las tasas de renta impulsadas por *spreads* de arrendamiento de 13.8% y una actividad de arrendamiento fuerte que alcanzó más de 1.6 millones de pies cuadrados. Estos resultados reflejan la demanda continua de espacios industriales de alta calidad en nuestras ubicaciones estratégicas y la efectividad de nuestra plataforma única y verticalmente integrada de administración de activos.”

El Sr. Hanna continuó: “Nuestra adquisición estratégica de una reserva de tierra de 124 hectáreas en Tijuana, con importante capacidad eléctrica, representa una atractiva oportunidad para expandir

nuestro *pipeline* de desarrollo en un mercado fronterizo clave. Con un balance sólido y amplia liquidez, mantenemos la flexibilidad para aprovechar oportunidades de crecimiento selectivas mientras continuamos generando retornos consistentes 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.

Programa de Inversiones en Crecimiento del Portafolio Industrial

FIBRAMQ tiene 385 mil pies cuadrados de ABA en estabilización. 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.

No se iniciaron nuevas construcciones durante el trimestre. 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

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 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.

- En febrero, FIBRAMQ adquirió una reserva de tierra de 124 hectáreas en el corredor Boulevard 2000 en Tijuana, incluyendo derechos de permiso para una subestación de energía dedicada con 90 MW. En los próximos años se desarrollará en el sitio un parque industrial Clase A con un total de 3.4 millones de pies cuadrados de ABA.

Monterrey, Nuevo León

- FIBRAMQ continúa avanzando en los trabajos de pre-desarrollo en su parque Pesquería, con un primer edificio que contará con 266 mil pies cuadrados de ABA.
- El parque industrial contempla un total de 906 mil pies cuadrados de ABA.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 1T26 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	1T26	1T25	Variación	1T26	1T25	Variación
Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)	797.3m	797.3m	-	797.3m	797.3m	-
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,065.4m	Ps. 1,150.3m	(7.4%)	US\$ 60.6m	US\$ 56.3m	7.7%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,052.0m	Ps. 1,154.2m	(8.9%)	US\$ 59.9m	US\$ 56.5m	6.0%
EBITDA	Ps. 968.4m	Ps. 1,055.2m	(8.2%)	US\$ 55.1m	US\$ 51.7m	6.7%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 675.7m	Ps. 735.2m	(8.1%)	US\$ 38.5m	US\$ 36.0m	6.8%
FFO por Certificado	Ps. 0.8475	Ps. 0.9221	(8.1%)	US\$ 0.0482	US\$ 0.0452	6.8%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)	Ps. 520.5m	Ps. 602.5m	(13.6%)	US\$ 29.6m	US\$ 29.5m	0.4%
AFFO por Certificado	Ps. 0.6529	Ps. 0.7556	(13.6%)	US\$ 0.0372	US\$ 0.0370	0.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	83.9%	85.9%	(203 pb)	83.9%	85.9%	(203 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	83.7%	85.9%	(224 pb)	83.7%	85.9%	(224 pb)
Margen AFFO	41.0%	45.0%	(401 pb)	41.0%	45.0%	(401 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,628	36,363	0.7%	36,628	36,363	0.7%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,403	3,378	0.7%	3,403	3,378	0.7%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,561	34,343	0.6%	34,561	34,343	0.6%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	3,211	3,191	0.6%	3,211	3,191	0.6%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.4%	94.4%	(9 pb)	94.4%	94.4%	(9 pb)
Ocupación Promedio	94.4%	94.7%	(31 pb)	94.4%	94.7%	(31 pb)

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 1T26 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	1T26	1T25	Variación	1T26	1T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 902.7m	Ps. 997.8m	(9.5%)	US\$ 51.4m	US\$ 48.9m	5.2%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 899.5m	Ps. 1,001.8m	(10.2%)	US\$ 51.2m	US\$ 49.1m	4.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	87.3%	89.1%	(180 pb)	87.3%	89.1%	(180 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	87.2%	89.1%	(187 pb)	87.2%	89.1%	(187 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	31,983	31,730	0.8%	31,983	31,730	0.8%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	2,971	2,948	0.8%	2,971	2,948	0.8%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	30,263	30,035	0.8%	30,263	30,035	0.8%
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	2,812	2,790	0.8%	2,812	2,790	0.8%
Ocupación al Cierre del Periodo	94.6%	94.7%	(3 pb)	94.6%	94.7%	(3 pb)
Ocupación Promedio	94.6%	94.9%	(35 pb)	94.6%	94.9%	(35 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.70	US\$ 6.31	6.1%	US\$ 6.70	US\$ 6.31	6.1%
Retención de Clientes UDM	79.4%	78.8%	55 pb	79.4%	78.8%	55 pb
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.0	3.4	(13.2%)	3.0	3.4	(13.2%)

El desempeño del portafolio industrial de FIBRAMQ se mantiene sólido, con incrementos en tasas de renta promedio y retención estable. En el trimestre concluido el 31 de marzo de 2026, el portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI trimestral (excl. RL) de US\$51.2 millones, un incremento anual de 4.4%. Al cierre del trimestre, la ocupación fue de 94.6%.

La actividad total de arrendamiento comprendió 1.6 millones de pies cuadrados de ABA, incluyendo 183 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos. Las renovaciones de arrendamientos incluyeron 13 contratos por 1,383 mil pies cuadrados, impulsando una tasa de retención de 79.4% en los últimos 12 meses.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 1T26 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	1T26	1T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 162.7m	Ps. 152.5m	6.7%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 152.5m	Ps. 152.4m	0.1%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. RL)	68.9%	69.6%	(73 pb)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. RL)	67.5%	69.6%	(212 pb)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,644	4,633	0.2%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	431	430	0.2%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,298	4,308	(0.2%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	399	400	(0.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.5%	93.0%	(46 pb)
Ocupación Promedio	93.0%	93.1%	(6 pb)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$191.22	\$189.00	1.2%
Retención de Clientes UDM	76.2%	81.7%	(545 pb)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	3.9	3.5	12.4%

FIBRAMQ firmó 62 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre, totalizando 22 mil metros cuadrados de ABA, con una amplia gama de inquilinos. El portafolio comercial se benefició de una sólida retención de 76.2% en los últimos doce meses.

Resumen de Tasas de Renta

Con base en la renta base anualizada, el 73.8% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado de FIBRAMQ están vinculados al IPC de México o de EE.UU., representando un incremento anual de 427 pb.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un *spread* promedio ponderado en las tasas de renovación de arrendamientos de 13.8% en el 1T26, y de 18.3% en los últimos doce meses.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del primer trimestre de 2026 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 16 de abril de 2026, FIBRAMQ cuenta con US\$1,256.3 millones de deuda en circulación y más de US\$700.0 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no comprometidas), así como US\$125.6 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 98.8% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.5 años.

Al 31 de marzo de 2026, 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 4.2x.

Con posterioridad al cierre del trimestre, FIBRAMQ amplió y extendió su línea de crédito revolvente no comprometida vinculada a la sostenibilidad. La línea incrementó a un monto total de US\$200.0 millones, y su vencimiento ha sido extendido por cinco años, con nueva fecha de vencimiento el 15 de abril de 2031.

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 2027. Durante el trimestre no se hizo ninguna recompra de certificados.

SOSTENIBILIDAD

Al 31 de marzo de 2026, la cobertura de certificación de edificios verdes industriales de FIBRA Macquarie bajo el marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad representa 45.5%.

Al 16 de abril de 2026, la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y al financiamiento verde se sitúa en 68.9%. Asimismo, FIBRAMQ se enorgullece de anunciar que otra de sus propiedades de desarrollo industrial obtuvo la certificación LEED Platino bajo la clasificación LEED v4 CS, alcanzando una puntuación de 91 puntos, lo que representa un nuevo récord dentro del sistema LEED. La propiedad fue previamente estabilizada con un rendimiento sobre NOI de 12.0% y cuenta con una valuación independiente con una tasa de capitalización implícita de 6.50%.

Adicionalmente, en abril, FIBRAMQ publicó sus reportes S1/S2, en cumplimiento con sus requisitos de divulgación y reporte, las cuales pueden consultarse en el siguiente enlace: [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

DISTRIBUCIÓN

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo por el trimestre concluido el 31 de marzo de 2026, de Ps. 0.6125 por certificado. Se espera que la distribución sea pagada en o alrededor del 18 de junio de 2026 a los tenedores con fecha de registro del 17 de junio de 2026. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-derecho el 17 de junio de 2026.

ACTUALIZACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

FIBRA Macquarie ha publicado los avisos requeridos al mercado en relación con una posible oferta pública de adquisición lanzada por FIBRA Prologis el 7 de abril de 2026, y continuará publicando los avisos requeridos en la medida en que correspondan al proceso de dicha oferta pública de adquisición y a cualquier otra oferta pública de adquisición relevante que pueda ser lanzada por terceros.

FIBRA Macquarie reconoció Ps. 22.0 millones de gastos relacionados con la transacción en sus resultados IFRS del 1T26, los cuales fueron excluidos del AFFO del 1T26.

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

AFFO

FIBRAMQ actualiza su guía de AFFO para el año 2026 a un rango de entre Ps. 2.54 y Ps. 2.64 por certificado. Este cambio es impulsado principalmente por los costos de financiamiento asociados con una adquisición estratégica de tierra en Tijuana que se adquirió en febrero.

La guía de AFFO para el año 2026 equivale a un rango de aproximadamente US\$117 millones a US\$122 millones.

Nuestra guía considera lo siguiente:

- un tipo de cambio promedio de Ps. 17.25 pesos por dólar en lo que resta del año 2026;
- ninguna adquisición o desinversión de propiedades;
- ninguna comisión por desempeño devengada
- 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.

La guía de AFFO asume la exclusión de los gastos de transacción relacionados con la posible adquisición de certificados de FIBRA Macquarie. Estos gastos incluyen honorarios de asesores financieros de hasta US\$9.25 millones, sujetos a la consumación de una potencial transacción, así como costos legales, de asesoría y otros gastos relacionados con la transacción.

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma su guía de distribución de efectivo para el año 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 marzo de 2026.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Macquarie llevará a cabo una conferencia telefónica y presentación vía webcast el viernes, 24 de abril de 2026, a las 11:00 a.m. hora del centro / 1:00 p.m. hora del este. La conferencia telefónica, que también se transmitirá vía audio webcast, se puede acceder en línea en www.fibramacquarie.com o llamando al número gratuito +1-877-407-2988. Desde México, favor de llamar al 01-800-522-0034 y para quienes llamen de otros lugares fuera de los Estados Unidos podrán marcar al +1-201-389-0923. Favor de solicitar la teleconferencia FIBRA Macquarie First Quarter 2026 Earnings Call. Una reproducción del audio estará disponible llamando al +1-877-660-6853 o +1-201-612-7415 para usuarios fuera de los Estados Unidos. También estarán disponibles el archivo del webcast de la teleconferencia y una copia de la información financiera de FIBRA Macquarie del primer trimestre de 2026 en el sitio web de FIBRA Macquarie, www.fibramacquarie.com.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV: FIBRAMQ12) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales 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@omc.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DICIEMBRE DE 2025

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

	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,984,136	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	143,259	254,436
Otros activos	140,398	178,241
Total de activos circulante	2,267,793	2,519,905
Activo no circulante		
Efectivo restringido	60,252	15,121
Propiedades de inversión	61,709,648	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	1,794,475	1,670,069
Crédito mercantil	837,330	837,330
Otros activos	282,004	264,281
Instrumentos financieros derivados	82,530	-
Total de activos no circulante	64,766,239	61,572,747
Total de activos	67,034,032	64,092,652
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,504,821	838,576
Deuda	1,354,824	1,347,237
Depósitos de inquilinos	115,811	112,555
Otros pasivos	6,740	6,274
Total de pasivos a corto plazo	2,982,196	2,304,642
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	617,013	171
Deuda	20,308,612	19,305,478
Depósitos de inquilinos	432,038	380,559
Instrumentos financieros derivados	53,522	67,024
Otros pasivos	5,532	6,352
Impuesto sobre la renta diferido	23,234	23,234
Total de pasivos a largo plazo	21,439,951	19,782,818
Total de pasivos	24,422,147	22,087,460
Activos netos	42,611,885	42,005,192
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas	23,502,119	22,899,883
Total de participación controladora	42,009,035	41,406,799
Participación no controlada	602,850	598,393
Total del patrimonio	42,611,885	42,005,192

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,205,626	1,274,719
Gastos relacionados a las propiedades	(252,889)	(231,536)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	952,737	1,043,183
Honorarios de administración	(61,362)	(62,114)
Gastos relacionados con transacciones	(22,693)	(1,420)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(42,924)	(35,465)
Total de gastos operativos	(126,979)	(98,999)
Otros ingresos	1,102	-
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	386,850	140,947
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	212,899	(482,521)
Costos financieros	(294,174)	(323,236)
Ingresos por intereses	23,891	21,096
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	71,590	28,305
Pérdida cambiaria neta	(227,252)	(19,990)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	(67)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	96,032	(173,613)
Utilidad consolidada del período	1,096,629	135,172
Utilidad total consolidada del período atribuible a:		
Participación controladora	1,085,710	137,395
Participación no controladora	10,919	(2,223)
Utilidad total del período	1,096,629	135,172
Utilidad por CBFI*		
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	1.36	0.17

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controladora \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Utilidad/(pérdida) total del período	-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Utilidad/(pérdida) total del período	-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(418,588)	(418,588)	-	(418,588)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(7,437)	(7,437)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(418,588)	(418,588)	(7,437)	(426,025)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2025	18,506,916	27,000,325	45,507,241	509,644	46,016,885
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192
Utilidad total del período	-	1,085,710	1,085,710	10,919	1,096,629
Utilidad total del período	-	1,085,710	1,085,710	10,919	1,096,629
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	-	(488,353)	(488,353)	-	(488,353)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(8,089)	(8,089)
-Contribución de capital de la participación no controlada	-	-	-	1,627	1,627
-Contribución de capital de la participación controlada	-	4,879	4,879	-	4,879
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(483,474)	(483,474)	(6,462)	(489,936)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2026	18,506,916	23,502,119	42,009,035	602,850	42,611,885

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad del período	1,096,629	135,172
Ajustes por:		
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(386,850)	(140,947)
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(212,899)	482,521
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(12,673)	3,346
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	67	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	30,551	30,386
Amortización de comisiones de arrendamiento	30,656	30,132
Depreciación para los activos por derecho de uso*	1,179	1,148
Ingresos por intereses	(23,891)	(21,096)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	25,501	21,268
Pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	218,885	8,971
Costos financieros	294,174	323,236
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(71,590)	(28,305)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(96,032)	173,613
Movimientos de capital de trabajo:		
Disminución/(incremento) en cuentas por cobrar	99,186	(107,831)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar	41,281	(13,369)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	1,034,174	898,245
Actividades de inversión:		
Adquisición de terrenos	(535,496)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(80,644)	-
Inversiones recibidas por participación no controladora	1,626	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(153,336)	(200,251)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	27,828	29,140
Intereses recibidos	23,891	21,096
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(716,131)	(150,015)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(297,872)	(259,185)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	891,468	4,665,560
Pagos por arrendamientos	(1,261)	(1,267)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(976,706)	(837,177)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento	(384,371)	3,567,931
(Disminución)/Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(66,328)	4,316,162
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,102,349	653,348
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	8,367	11,019
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	2,044,388	4,980,529

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

** Incluye efectivo restringido de \$60.2 millones (2025: \$17.0 millones) al 31 de marzo de 2026.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS
INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE
TERMINÓ EL 31 DE MARZO DE 2026

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA

Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	2
ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	4
ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025	5
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025	6
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025	7
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS	
1. ENTIDAD INFORMANTE	8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN	8
3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES	10
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO	12
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS	13
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES	15
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS	15
8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ	16
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS	16
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	19
11. DEUDA	20
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	22
13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO	23
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA	23
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	23
16. ARRENDAMIENTOS	26
17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS	26
18. PARTES RELACIONADAS	26
19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE	27

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 la Información Financiera Intermedia

A los tenedores de los 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 del 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 marzo 2026, el estado de resultados consolidado condensado intermedio, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, y notas a la información financiera consolidada condensada intermedia. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera consolidada condensada intermedia de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “*Información Financiera Intermedia*”. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera consolidada condensada intermedia 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 la información financiera intermedia 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 la información financiera consolidada condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2026 no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C.P.C. R. Sergio Lopez Lara

Monterrey, Nuevo León, México,
23 de abril de 2026.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

	Nota	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,984,136	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	143,259	254,436
Otros activos		140,398	178,241
Total de activos circulante		2,267,793	2,519,905
Activo no circulante			
Efectivo restringido		60,252	15,121
Propiedades de inversión	10,15	61,709,648	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,794,475	1,670,069
Crédito mercantil		837,330	837,330
Otros activos		282,004	264,281
Instrumentos financieros derivados	12,15	82,530	-
Total de activos no circulante		64,766,239	61,572,747
Total de activos		67,034,032	64,092,652
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		1,504,821	838,576
Deuda	11,15	1,354,824	1,347,237
Depósitos de inquilinos		115,811	112,555
Otros pasivos		6,740	6,274
Total de pasivos a corto plazo		2,982,196	2,304,642
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		617,013	171
Deuda	11,15	20,308,612	19,305,478
Depósitos de inquilinos		432,038	380,559
Instrumentos financieros derivados	12,15	53,522	67,024
Otros pasivos		5,532	6,352
Impuesto sobre la renta diferido		23,234	23,234
Total de pasivos a largo plazo		21,439,951	19,782,818
Total de pasivos		24,422,147	22,087,460
Activos netos		42,611,885	42,005,192
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		23,502,119	22,899,883
Total de participación controladora		42,009,035	41,406,799
Participación no controlada	14	602,850	598,393
Total del patrimonio		42,611,885	42,005,192

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,205,626	1,274,719
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(252,889)	(231,536)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		952,737	1,043,183
Honorarios de administración	18(c)	(61,362)	(62,114)
Gastos relacionados con transacciones		(22,693)	(1,420)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(42,924)	(35,465)
Total de gastos operativos		(126,979)	(98,999)
Otros ingresos		1,102	-
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	386,850	140,947
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	212,899	(482,521)
Costos financieros	4(d)	(294,174)	(323,236)
Ingresos por intereses		23,891	21,096
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	71,590	28,305
Pérdida cambiaria neta	4(e)	(227,252)	(19,990)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión		(67)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		96,032	(173,613)
Utilidad consolidada del período		1,096,629	135,172
Utilidad total consolidada del período atribuible a:			
Participación controladora		1,085,710	137,395
Participación no controladora		10,919	(2,223)
Utilidad total del período		1,096,629	135,172
Utilidad por CBFI*			
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	1.36	0.17

*Certificados Bursátiles Fiduciaros Inmobiliarios o "CBFI".

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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 2025	13	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Utilidad/(pérdida) total del período		-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Utilidad/(pérdida) total del período		-	137,395	137,395	(2,223)	135,172
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(418,588)	(418,588)	-	(418,588)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(7,437)	(7,437)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(418,588)	(418,588)	(7,437)	(426,025)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2025		18,506,916	27,000,325	45,507,241	509,644	46,016,885
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	13	18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192
Utilidad total del período		-	1,085,710	1,085,710	10,919	1,096,629
Utilidad total del período		-	1,085,710	1,085,710	10,919	1,096,629
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFi	7	-	(488,353)	(488,353)	-	(488,353)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(8,089)	(8,089)
-Contribución de capital de la participación no controlada		-	-	-	1,627	1,627
-Contribución de capital de la participación controlada		-	4,879	4,879	-	4,879
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(483,474)	(483,474)	(6,462)	(489,936)
Patrimonio total al 31 de marzo de 2026		18,506,916	23,502,119	42,009,035	602,850	42,611,885

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Nota	3 meses terminados	
		Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad del período		1,096,629	135,172
Ajustes por:			
Ganancia neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(386,850)	(140,947)
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(212,899)	482,521
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(12,673)	3,346
Pérdida por disposición de propiedades de inversión		67	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	30,551	30,386
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	30,656	30,132
Depreciación para los activos por derecho de uso*		1,179	1,148
Ingresos por intereses		(23,891)	(21,096)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	25,501	21,268
Pérdida cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	218,885	8,971
Costos financieros	4(d)	294,174	323,236
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(71,590)	(28,305)
(Utilidad)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(96,032)	173,613
Movimientos de capital de trabajo:			
Disminución/(incremento) en cuentas por cobrar		99,186	(107,831)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		41,281	(13,369)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		1,034,174	898,245
Actividades de inversión:			
Adquisición de terrenos		(535,496)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(80,644)	-
Inversiones recibidas por participación no controladora		1,626	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(153,336)	(200,251)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	27,828	29,140
Intereses recibidos		23,891	21,096
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(716,131)	(150,015)
Actividades de financiamiento:			
Intereses pagados		(297,872)	(259,185)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	891,468	4,665,560
Pagos por arrendamientos		(1,261)	(1,267)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(976,706)	(837,177)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento		(384,371)	3,567,931
(Disminución)/Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(66,328)	4,316,162
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		2,102,349	653,348
Pérdida por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	8,367	11,019
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		2,044,388	4,980,529

* 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 \$60.2 millones (2025: \$17.0 millones) al 31 de marzo de 2026.

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 fiduciario (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/311189 MMREIT Industrial Trust VIII, F/311197 MMREIT Retail Trust III, F/311235 MMREIT Retail Trust V y MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") (conjuntamente denominadas el "Grupo", o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

Actividades relevantes durante el período terminado el 31 de marzo de 2026

El 19 de febrero de 2026, el Grupo adquirió un terreno de 124 hectáreas (ha) ubicado en Tijuana por un monto total de US\$113.8 millones excluyendo costos de transacción e impuestos.

El 25 de febrero de 2026, FIBRA Macquarie México (BMV: FIBRAMQ) fue informada de que Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("Macquarie"), Prologis Property México, S.A. de C.V. ("Prologis") y FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL14) celebraron un convenio vinculante denominado *Transaction and Covenant Agreement*, en virtud del cual Macquarie ha acordado transferir a Prologis todos sus derechos y obligaciones bajo el contrato de administración celebrado entre Macquarie y FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

El 17 de marzo de 2026, FIBRA Prologis obtuvo la autorización por parte de sus Tenedores para llevar a cabo una oferta pública por hasta el 100% de los CBFIs.

Al 31 de marzo de 2026, FIBRA Macquarie dispuso en su totalidad US\$50.0 millones de la línea de crédito senior no garantizada vinculada a la sostenibilidad con International Finance Corporation (IFC).

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 consolidados 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 consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2025, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 22 de abril de 2026.

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)

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 31 de marzo de 2026 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, tales como:

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

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

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)

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

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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 2026 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:

-Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

-Presentación e información a revelar en los estados financieros – NIIF 18

-Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros y NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a revelar

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025; los resultados por el período de los tres meses terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de marzo de 2025. Los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo, así como los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones de las subsidiarias, se eliminan al preparar estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros intermedios no auditados de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el período terminado el 31 de marzo de 2026, 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 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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades		
Ingresos por arrendamiento	1,177,544	1,180,723
Ingresos por estacionamiento	12,673	14,446
Gastos refacturados a los inquilinos	15,409	79,550
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,205,626	1,274,719
b) Gastos relacionados a las propiedades		
Honorarios de administración	(30,127)	(31,051)
Seguros sobre la propiedad	(7,722)	(8,672)
Impuesto predial	(34,715)	(31,282)
Reparaciones y mantenimiento	(34,231)	(28,662)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(13,737)	(14,234)
Servicios de seguridad	(12,750)	(10,938)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(7,581)	(5,769)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(30,551)	(30,386)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(30,656)	(30,132)
Gastos de servicios generales	(15,137)	(8,102)
Gastos de mercadotecnia	(3,926)	(5,295)
Honorarios por operación de estacionamiento	(3,583)	(3,682)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(25,501)	(21,268)
Otros gastos para la propiedad	(2,672)	(2,063)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(252,889)	(231,536)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales		
Honorarios de asesoría fiscal	(656)	(659)
Honorarios de contabilidad	(6,040)	(4,121)
Honorarios de valuación	(1,860)	(1,881)
Honorarios de auditoría	(1,797)	(1,551)
Otros honorarios profesionales	(14,584)	(10,625)
Otros gastos	(17,987)	(16,628)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(42,924)	(35,465)
d) Costos Financieros		
Gastos por intereses de deuda	(284,224)	(316,603)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(9,840)	(6,492)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(110)	(141)
Total de costos financieros	(294,174)	(323,236)
e) Pérdida cambiaria neta		
Pérdida cambiaria no realizada en partidas monetarias	(192,221)	(44,579)
(Pérdida)/ganancia por fluctuación cambiaria realizada	(35,031)	24,589
Total de pérdida cambiaria neta	(227,252)	(19,990)

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

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo tenía 94 empleados (2025: 83 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

3 meses terminados 31 de marzo de 2026	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total \$'000
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	370,355	274,229	217,650	181,993	18,853	217,306	1,280,386
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>346,560</i>	<i>254,663</i>	<i>207,208</i>	<i>170,140</i>	<i>15,536</i>	<i>178,170</i>	<i>1,172,277</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>874</i>	<i>18,003</i>	<i>18,877</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>23,795</i>	<i>19,566</i>	<i>10,442</i>	<i>11,853</i>	<i>2,443</i>	<i>21,133</i>	<i>89,232</i>
Utilidad neta del segmento ²	515,614	365,331	272,952	224,620	15,768	38,579	1,432,864
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Pérdida cambiaria	(12,958)	(5,326)	(89,906)	(7,428)	-	(78)	(115,696)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	103,386	78,274	158,349	49,197	-	-	389,206
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	147,205	83,214	49,192	54,730	7,855	(98,151)	244,045
Costos financieros ³	(22,788)	(14,047)	(16,432)	(14,419)	(4,073)	(12,077)	(83,836)
3 meses terminados 31 de marzo de 2025							
Ingresos de clientes externos ¹	399,343	285,066	240,027	203,941	22,443	196,508	1,347,328
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>378,989</i>	<i>264,372</i>	<i>230,344</i>	<i>189,938</i>	<i>18,754</i>	<i>160,699</i>	<i>1,243,096</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,069</i>	<i>16,835</i>	<i>17,904</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>20,354</i>	<i>20,694</i>	<i>9,683</i>	<i>14,003</i>	<i>2,620</i>	<i>18,974</i>	<i>86,328</i>
Utilidad neta del segmento ²	164,657	113,495	127,796	81,496	15,230	182,301	684,975
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	5,638	2,812	2,847	2,445	-	-	13,742
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	52,007	34,495	27,920	26,525	-	-	140,947
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(199,346)	(152,738)	(81,694)	(95,638)	5,131	58,363	(465,922)
Costos financieros ³	(26,402)	(15,690)	(19,237)	(17,253)	(5,034)	(11,251)	(94,867)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$18.9 millones (2025: \$22.4 millones) y de \$55.9 millones (2025: \$50.2 millones), respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$15.8 millones (2025: \$15.2 millones) y de \$46.8 millones (2025: \$34.0 millones), respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$4.1 millones (2025: \$5.0 millones) y de \$12.1 millones (2025: \$11.3 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)

Al 31 de marzo de 2026	Noreste \$'000	Industrial			Comercial		Total \$'000
		Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Activos totales del segmento	20,406,436	15,552,914	13,190,026	9,680,520	568,827	6,375,102	65,773,825
Pasivos totales del segmento	(2,015,326)	(1,361,842)	(3,078,473)	(1,226,143)	(154,296)	(561,209)	(8,397,289)
Al 31 de diciembre de 2025							
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)

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

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

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
Total de ingresos del segmento	1,280,386	1,347,328
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(74,760)	(72,609)
Total de ingresos del período	1,205,626	1,274,719
Utilidad por segmento	1,432,864	684,975
Importes no asignados en segmentos:		
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,087	1,070
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(226,488)	(244,658)
Ingresos por intereses	23,891	21,096
Partidas atribuibles al método de participación	7,220	(20,967)
Otros ingresos	1,102	-
Pérdida cambiaria neta ²	(112,033)	(33,732)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	(67)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	96,032	(173,613)
Honorarios de administración ³	(61,362)	(62,114)
Gastos relacionados con transacciones	(22,693)	(1,420)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(42,924)	(35,465)
Utilidad del período	1,096,629	135,172

¹ Parte de la deuda existente es sin garantía a nivel de FIBRA Macquarie y consecuentemente, en 2026 y 2025 los costos financieros son considerados como una partida en conciliación.

² Pérdida cambiaria neta en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activos por segmento	65,773,825	62,682,368
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	1,690,531	1,789,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	(3,304)	(3,303)
Otros activos ¹	102,287	243,031
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,406,312)	(2,289,452)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,794,475	1,670,069
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	82,530	-
Total de activos	67,034,032	64,092,652
Pasivos por segmento	(8,397,289)	(6,570,298)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(16,533,061)	(15,551,690)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar ¹	(21,345)	(488,302)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	611,836	619,441
Otros pasivos ¹	(5,532)	(6,352)
Impuesto diferido pasivo ¹	(23,234)	(23,234)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	(53,522)	(67,025)
Total de pasivos	(24,422,147)	(22,087,460)

¹ Activos y pasivos mantenidos a nivel fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el trimestre terminado al 31 de marzo de 2026, FIBRA Macquarie pagó dos distribuciones por un monto de \$976.8 millones (2025: \$837.2 millones) de la siguiente forma:

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFi	Distribución Pagada ¹
3T25 ²	Ene 30, 2026	0.6125	488.4
4T25	Mar 12, 2026	0.6125	488.4
Distribuciones pagadas durante el período			976.8

¹ Montos expresados en millones de pesos.

² Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2025 y pagada el 30 de enero de 2026.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 31 de marzo de 2026 ascendió a \$488.4 millones (2025: \$418.6 millones).

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

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

8. UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ

	3 meses terminados	
	Mar 31, 2026 \$'000	Mar 31, 2025 \$'000
Utilidad después de impuestos por CBFÍ		
Utilidad básica y diluida por CBFÍ (\$)	1.36	0.17
Utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFÍ		
Utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFÍ (\$'000)	1,085,710	137,395
Número de promedio ponderado de CBFÍ usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFÍ ('000)	797,311	797,311

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 *NIIIF 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 *NIIIF 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	Participación	Mar 31, 2026	Dic 31, 2025
		del propietario Mar 31, 2026	del propietario Dic 31, 2025	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	415,356	446,422
Fideicomiso conjunto CIB/586	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,228,401	1,155,406
Fideicomiso conjunto F/311170	México / Terreno industrial propio	28%	15%	150,718	68,241
Total inversiones en negocios conjuntos				1,794,475	1,670,069

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

	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,670,069	1,529,360
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	80,644	79,949
Distribuciones recibidas durante el período/año	(27,828)	(111,947)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	38,086	100,115
Utilidad/(pérdida) en participación no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	2,357	(4,294)
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	31,147	76,886
Valor en libros al cierre del período/año	1,794,475	1,670,069

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 Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2025 \$'000
	Total de activos - circulante ¹	56,516	53,880	46,308
Total de activos - no circulante ²	780,665	845,360	3,674,695	3,544,267
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(85,107)	(82,568)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,469)	(6,396)	(1,179,094)	(1,194,111)
Activos netos	830,712	892,844	2,456,802	2,310,813

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$27.1 millones (2025: \$35.3 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$00.0 millones (2025: \$52.5 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,126.0 millones (2025: \$1,129.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 \$'000	Fid CIB/586 Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/586 Dic 31, 2025 \$'000
	Conciliación de valor en libros:			
Activos netos al inicio del período/año ¹	892,844	922,104	2,310,813	2,136,616
Movimientos netos del período/año	(62,132)	(29,260)	145,989	174,197
Activos netos	830,712	892,844	2,456,802	2,310,813
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	415,356	446,422	1,228,401	1,155,406
Valor en libros de FIBRA Macquarie	415,356	446,422	1,228,401	1,155,406

¹ Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$7.4 millones (2025: \$29.1 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 3 meses terminados Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/589 3 meses terminados Mar 31, 2025 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2026 \$'000	Fid CIB/586 3 meses terminados Mar 31, 2025 \$'000
Ingresos:				
Ingresos relacionados a las propiedades y otros ingresos	25,148	31,359	124,372	113,850
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	13,371	-
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	-	2,000	127,483	31,201
Ingresos por intereses	62	183	1,488	2,100
Total de ingresos	25,210	33,542	266,714	147,151
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(32,300)	(32,570)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	-	(44,028)
Otros gastos	(11,805)	(9,957)	(43,110)	(37,528)
Revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	(65,189)	-	-	-
Total de gastos	(76,994)	(9,957)	(75,410)	(114,126)
(Pérdida)/utilidad del período	(51,784)	23,585	191,304	33,025
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(25,892)	11,792	95,652	16,513

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid F/311170 Mar 31, 2026 \$'000	Fid F/311170 Dic 31, 2025 \$'000
Total de activos - circulante	75,228	68,693
Total de activos - no circulante	439,541	368,914
Activos netos	514,769	437,607
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	28%	15%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	144,288	68,186
Valor en libros de FIBRA Macquarie	144,288	68,186

Estado de Resultado Condensado*	Fid F/311170 3 meses terminados Mar 31, 2026 \$'000
Gastos:	
Otros gastos	250
Ganancia neta por fluctuación cambiaria en instrumentos monetarios	5,269
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,037)
Total de gastos	3,482
Utilidad del período	3,482
Participación de FIBRA Macquarie (%)	28%
Participación de FIBRA Macquarie	1,830

* El 23 de mayo de 2025, FIBRA Macquarie celebró un contrato de coinversión con Grupo FRISA.

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año		58,785,946	64,341,328
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		1,954,782	-
Adquisición de propiedades de inversión ²		-	1,001,080
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		94,748	193,270
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		6,991	374,390
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	267,915	178,159
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		386,850	(6,466,077)
Disposición de propiedad de inversión ³		-	(199,979)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		212,899	(655,468)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(483)	19,243
Valor en libros al final del período/año		61,709,648	58,785,946

¹ El monto corresponde a la adquisición de terreno en Tijuana.

² El monto corresponde a la adquisición de dos propiedades industriales en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCDMX).

³ El monto corresponde a la venta de una propiedad industrial en Chihuahua.

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,308,656	1,130,497
Gastos capitalizables	274,906	552,549
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(6,991)	(374,390)
Valor en libros al final del período/año	1,576,571	1,308,656

* 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

La valuación de las propiedades de inversión es realizada de forma trimestral por un especialista certificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie por el período terminados al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

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.

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

b) Valuación activo por activo (continuación)

Las variables usadas en las valuaciones al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se encuentran a continuación:

- El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fueron entre 6.75% y 10.25% (2025: 6.75% y 10.25%) para las propiedades industriales y entre 9.25% y 11.50% (2025: 9.25% y 12.00%) para las propiedades comerciales.

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.25% y 11.75% (2025: 8.25% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2025: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00 % y 5.00% (2025: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.47% (2025: 4.48%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 15.0% (2025: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 10.52% (2025: 11.49%) 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

Al 31 de marzo de 2026, el Grupo clasificó una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por US\$75.0 millones, equivalentes a \$1,354.8 millones (31 de diciembre de 2025: \$1,347.2 millones). Dichas notas fueron clasificadas como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos pagarés es dentro de los siguientes doce meses.

	Mar 31, 2026	Dic 31, 2025
	\$'000	\$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	10,207,686	11,049,521
Línea de crédito disponible en MXN	899,625	899,625
Financiamiento con deudas disponibles	11,107,311	11,949,146
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	20,505,705	19,493,870
Financiamiento con notas en US\$	1,355,003	1,347,503
Costos de transacción no amortizados	(197,272)	(188,658)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	21,663,436	20,652,715

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 Mar 31, 2026 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,354,824
MetLife - a plazo ²	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,789,829
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ¹	Jun-28	1,797,598
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ¹	Jun-28	2,700,482
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.06% ¹	Ago-29	2,662,890
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	250.0	250.0	4.84% ¹	Dic-30	4,445,588
International Finance Corporation (IFC) - a plazo ³	US\$	50.0	50.0	5.13% ¹	Mar-31	895,376
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ¹	Jun-31	2,676,304
MetLife - a plazo ⁴	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,340,545
Saldo al cierre del período		1,210.0	1,210.0			21,663,436
Deuda a largo plazo		1,135.0	1,135.0			20,308,612

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 Al 31 de marzo de 2026, FIBRA Macquarie dispuso US\$50.0 millones de la nueva línea de crédito a plazo. Referirse a la nota 1 para más detalles. ⁴ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

* 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, 2025 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés ¹	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% ³	Jun-28	1,787,115
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ³	Jun-28	2,684,530
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.06% ³	Ago-29	2,645,108
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo ⁴	US\$	250.0	250.0	4.84% ³	Dic-30	4,427,088
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ³	Jun-31	2,660,612
MetLife - a plazo ⁵	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		1,085.0	1,085.0			19,305,478

¹ Clasificada como deuda a corto plazo al 31 de diciembre de 2025. ² Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ³ Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ⁴ El 19 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie realizó una disposición por US\$250.0 millones de la nueva línea de crédito a plazo. ⁵ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

* 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:

	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Saldo al inicio del período/año	20,652,715	20,568,886
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(2,953,752)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	891,468	5,926,960
Total de cambios por actividades de financiamiento	891,468	2,973,208
Total de efectos por tipos de cambio	126,533	(2,811,733)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(17,120)	(121,682)
Costos de transacción amortizados	9,840	44,036
Saldo al cierre del período/año	21,663,436	20,652,715

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	Mar 31, 2026	Dic 31, 2025
				Mar 31, 2026	\$'000	\$'000
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 millones	3.82%	(14,273)	(34,450)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 millones	3.83%	(10,068)	(23,475)
Bancos varios	Ago 25, 2025	Sep 28, 2029	US\$150.0 millones	3.38%	15,492	(2,046)
Bancos varios	Dic 19, 2025	Dic 19, 2030	US\$250.0 millones	3.24%	66,101	39,072
BNP Paribas	Ene 15, 2026	Mar 15, 2031	US\$ 25.0 millones	3.55%	937	-
J.P. Morgan SA	Mar 26, 2026	Mar 15, 2031	US\$ 25.0 millones	3.71%	(2,301)	-
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 millones	3.80%	(26,880)	(46,125)
Valor razonable estimado			US\$850.0 millones		29,008	(67,024)

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 2025	797,311	18,506,916
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	797,311	18,506,916
Saldo inicial al 1 de enero de 2026	797,311	18,506,916
CBFIs en circulación al 31 de Marzo de 2026	797,311	18,506,916

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 10 de abril de 2026 fue aprobado la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2027.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 31 de marzo de 2026, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de \$1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por el período terminado al 31 de marzo de 2026, 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	Participación no controlada \$'000	Total Activos \$'000	Total Pasivos \$'000
Al 31 de marzo de 2026				
Fideicomiso F/3493	25%	602,850	2,869,596	(157,420)
		602,850	2,869,596	(157,420)
Al 31 de diciembre de 2025				
Fideicomiso F/3493	25%	598,393	2,841,467	(147,119)
		598,393	2,841,467	(147,119)

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.

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 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.

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.

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

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

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

La siguiente tabla muestra el valor razonable de los instrumentos financieros (neto de costos de transacción no amortizados) no medidos al valor razonable y los análisis para determinar el nivel en la jerarquía del valor razonable en la cual se clasifica cada medición:

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 31 de marzo de 2026			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	143,259	143,259	143,259
Deuda*	(21,448,745)	(21,448,745)	(21,663,436)
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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$197.3 millones y \$186.6 millones respectivamente.

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 31 de marzo de 2026				
Instrumentos financieros derivados, neto	-	29,008	-	29,008
Propiedades de inversión	-	-	61,709,648	61,709,648
Al 31 de diciembre de 2025				
Instrumentos financieros derivados, neto	-	(67,024)	-	(67,024)
Propiedades de inversión	-	-	58,785,946	58,785,946

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

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

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

	Mar 31, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Saldo al inicio del período/año	58,785,946	64,341,328
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	369,171	765,062
Adquisición de terreno	1,954,782	-
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,001,080
Disposición de propiedad de inversión	-	(199,979)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	386,850	(6,466,077)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	212,899	(655,468)
Saldo al final del período/año	61,709,648	58,785,946

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

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

16. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF 16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos montos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. No obstante, de estos arrendamientos en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 31 de marzo de 2026 al 05 de noviembre de 2044.

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

Al 31 de marzo de 2026	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	188,113	393,361	61,998	643,472
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,855	55,564	29,112	117,531

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

17. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

FIBRA Macquarie ha celebrado un acuerdo con BofA Securities para la prestación de servicios de asesoría financiera en relación con los posibles procesos de oferta pública de adquisición (tender offer) de los certificados de FIBRA Macquarie, así como ciertos servicios complementarios. De conformidad con los términos de dicho acuerdo, en caso de que la adquisición propuesta de los certificados se complete exitosamente, el Fideicomiso estaría obligado a pagar una comisión basada en el éxito de hasta US\$9.25 millones. A medida que la transacción propuesta avance, la Administración espera que FIBRA Macquarie también incurra en costos adicionales legales, de asesoría y otros costos relacionados con la transacción.

18. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 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 terminados el 31 de marzo de 2026, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.7 millones (2025: \$1.3 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)

18. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

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 \$61.4 millones (2025: \$62.1 millones) por los tres meses terminados el 31 de Marzo de 2026. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFi, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, y el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde la fecha de sus respectivas recompras, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. El honorario potencial es pagado el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012 y debe ser reinvertido en CBFIs de FIBRA Macquarie por una duración mínima de un año. Al 31 de marzo de 2026 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2026, el Grupo provisionó gastos por \$2.6 millones (2025: \$2.1 millones) respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 31 de marzo de 2026, 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 \$47.3 millones durante el período terminado el 31 de Marzo de 2026 (2025: \$40.5 millones)

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

19. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Al 7 de abril de 2026, FIBRA Macquarie ("FIBRAMQ") hace referencia al comunicado público emitido en esta misma fecha por FIBRA Prologis ("FIBRAPL14"), mediante la cual FIBRA Prologis dio a conocer que ha lanzado una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs"), emitidos por FIBRA Macquarie. 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.

