



FIBRA
Macquarie
México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Primer trimestre 2026



Información Importante

FIBRA
Macquarie
México



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es al 31 de marzo de 2026.

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.



FIBRA
Macquarie
México

	Resumen Ejecutivo: 1T26 resultados financieros y operativos	4
1	Capital de crecimiento	9
2	Portafolio industrial	12
3	Portafolio comercial	16
4	Reportes financieros selectos	21
5	Perfil de deuda	29
6	Metodología de cálculo AFFO	33
7	Anexo	36



FIBRA Macquarie – Resumen

Al 31 de marzo de 2026

FIBRA
Macquarie
México

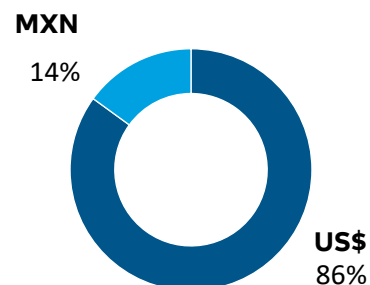


Enfoque estratégico

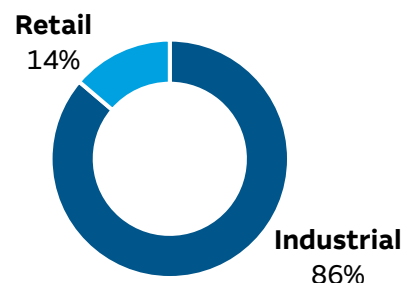
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes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

Composición del portafolio¹

NOI por moneda



NOI por sector



1. Calculado usando NOI UDM al 31 de marzo de 2026 y tipo de cambio promedio UDM de Ps. 18.5207. 2. Tipo de cambio al 31 de marzo de 2026: Ps. 18.0667, precio de certificado Ps. 41.44, CBFIs en circulación: 797,311,397. 3. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda + depósitos en garantía - efectivo - recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra + trabajos en proceso) proporcionalmente combinados. 4. NOI excluyendo rentas lineales. Tipo de cambio promedio usado al 31 de marzo de 2026 - UDM: 18.5207. 5. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. El saldo de deuda se presenta con cifras proforma al 16 de abril de 2026. 6. Calculado usando el promedio ponderado de CBFIs en circulación para el periodo. 7. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO UDM y distribuciones programadas. 8. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 31 de marzo de 2026 de Ps. 17.5683. 9. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 10. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad.

Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP ²	US\$1.8 mil m / Ps. 33.0 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados) ²	US\$3.7 mil m / Ps. 67.7 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto) ³	32.3% / 33.6%
NOI (UDM) ⁴	US\$237.9m / Ps. 4.4 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita ⁵	8.6%
AFFO por certificado ⁶ / Distribución por certificado (1T26)	Ps. 0.6529 / Ps. 0.6125
AFFO por certificado (UDM) ⁶ / Distribuciones por certificado (UDM)	Ps. 2.7492 / Ps. 2.4500
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM) ⁷	6.6% / 5.9%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días) ⁸	US\$3.4m / Ps. 59.9m

Portfolio summary

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios ¹⁰	Ocupación	ABA ('000s m ²)	ABA ('000s ft ²)
Industrial	245	277	94.6%	2,971	31,983
Comercial ⁹	17	730	92.5%	431	4,644
Total	262	1,007	94.4%	3,403	36,628

Resumen ejecutivo

FIBRA
Macquarie
México



Métricas clave 1T26

	US\$6.70 m²/mes ↑	Tasa de renta industrial (+1.2% T/T; +6.1% A/A)
	94.6% ↓	Ocupación industrial CDP (-92 pb T/T; -3 pb A/A)
	13.8% ↑	Incremento en renta industrial - comercialmente negociadas (+3.8% 4T25; +18.3% 1T26 UDM)
	US\$51.2m ↓	NOI Industrial mismas tiendas ¹ (US\$: -1.7% T/T; +4.4% A/A)
	Ps. 191.22 m²/mes ↓	Tasa de renta comercial (-0.3% T/T; +1.2% A/A)
	92.5% ↓	Ocupación comercial CDP (-151 pb T/T; -46 pb A/A)
	4.1% ↑	Incremento en renta comercial - comercialmente negociadas (+4.4% 4T25; +5.6% 1T26 UDM)
	Ps. 152.5m ↑	NOI comercial mismas tiendas ¹ (Ps: +3.6% T/T; +0.1% A/A)

	Ps. 1.3195 ↓	NOI por certificado ¹ (Ps:-4.4% T/T; -8.9% A/A)
	Ps. 0.6529 ↓	AFFO por certificado (Ps: -0.7% T/T; -13.6% A/A)
	Ps. 49.7 ↑	NAV por certificado (+1.2% T/T; -8.2% A/A)
	33.6% ↑	Índice de endeudamiento (+54 pb T/T; +38 pb A/A)
	5.4x ↑	Deuda Neta / EBITDA (4T25: 5.3x ; 1T25: 5.2x)
	385 mil ft²	ABA construida - bajo Estabilización
	0 mil ft²	ABA construida - entregada y añadida al Portafolio Operativo
	0 mil ft²	ABA en construcción - por ser entregada

1. Las métricas de NOI se presentan excluyendo rentas lineales (SLR).

Métricas financieras clave 1T26

FIBRA
Macquarie
México



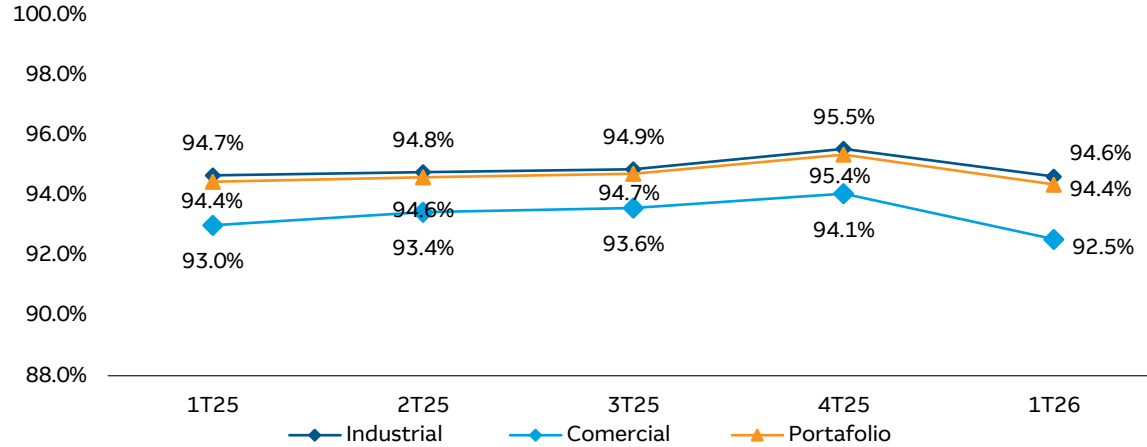
	Ps. m ⁵ 1T26	Ps. m ⁵ 1T25	Variación (%)	US\$m ^{5,6} 1T26	US\$m ^{5,6} 1T25	Variación (%)
Portafolio Consolidado¹						
Ingresos Totales (inc. rentas lineales)	1,270.4	1,339.2	-5.1%	72.3	65.6	10.3%
Ingresos Totales (exc. rentas lineales)	1,257.0	1,343.1	-6.4%	71.6	65.8	8.8%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (inc. rentas lineales)	1,065.4	1,150.3	-7.4%	60.6	56.3	7.7%
NOI por certificado ³ (inc. rentas lineales)	1.3362	1.4427	-7.4%	0.0761	0.0706	7.7%
Margen NOI ⁴ (inc. rentas lineales)	83.9%	85.9%	-203pb	83.9%	85.9%	-203pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")² (exc. rentas lineales)	1,052.0	1,154.2	-8.9%	59.9	56.5	6.0%
NOI por certificado ³ (exc. rentas lineales)	1.3195	1.4476	-8.9%	0.0751	0.0709	6.0%
Margen NOI ⁴ (exc. rentas lineales)	83.7%	85.9%	-224pb	83.7%	85.9%	-224pb
EBITDA²	968.4	1,055.2	-8.2%	55.1	51.7	6.7%
EBITDA por certificado ³	1.2146	1.3235	-8.2%	0.0691	0.0648	6.7%
Margen ⁴	76.2%	78.8%	-257pb	76.2%	78.8%	-257pb
FFO²	675.7	735.2	-8.1%	38.5	36.0	6.8%
FFO por certificado ³	0.8475	0.9221	-8.1%	0.0482	0.0452	6.8%
Margen ⁴	53.2%	54.9%	-171pb	53.2%	54.9%	-171pb
AFFO²	520.5	602.5	-13.6%	29.6	29.5	0.4%
AFFO por certificado ³	0.6529	0.7556	-13.6%	0.0372	0.0370	0.4%
Margen ⁴	41.0%	45.0%	-401pb	41.0%	45.0%	-401pb
EBITDAre²	945.7	1,053.8	-10.3%	53.8	51.6	4.3%
EBITDAre por certificado ³	1.1861	1.3217	-10.3%	0.0675	0.0647	4.3%
Margen ⁴	74.4%	78.7%	-425pb	74.4%	78.7%	-425pb
FFO de AMEFIBRA^{2,5}	682.6	737.9	-7.5%	38.9	36.1	7.5%
FFO de AMEFIBRA por certificado ³	0.8562	0.9254	-7.5%	0.0487	0.0453	7.5%
Margen ⁴	53.7%	55.1%	-136pb	53.7%	55.1%	-136pb

1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología del cálculo véase la sección de definiciones en el Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 1T26: 797,311,397 y 1T25: 797,311,397. 4 Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US\$ millones excepto para métricas por certificado y márgenes 6. Tipo de cambio promedio: 1T26: 17.5683; 1T25: 20.4223.

1T26 Indicadores clave del portafolio

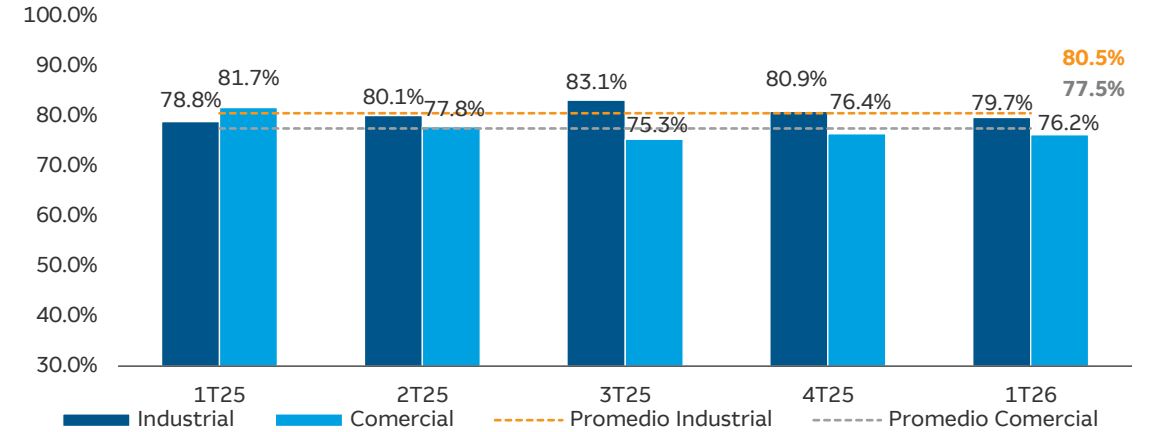
Ocupación

(Fin del trimestre)



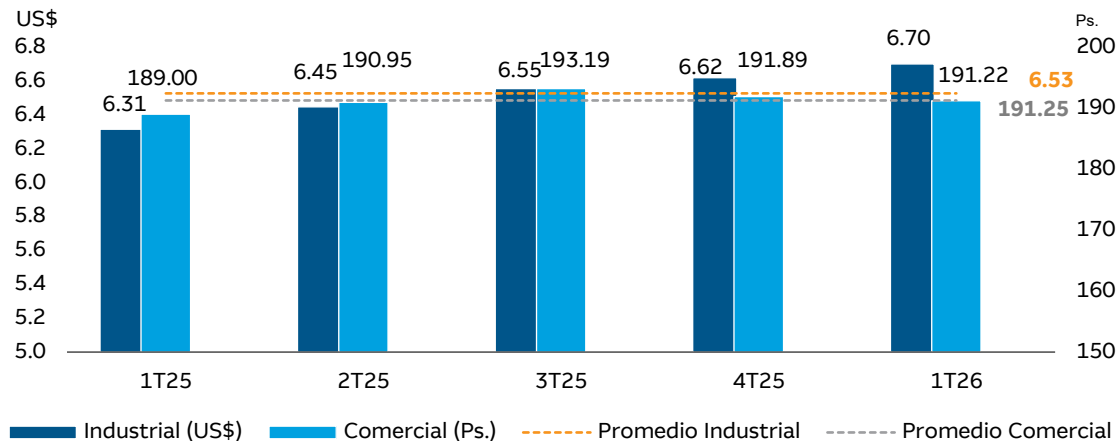
Tasa de retención¹

(UDM por ABA)



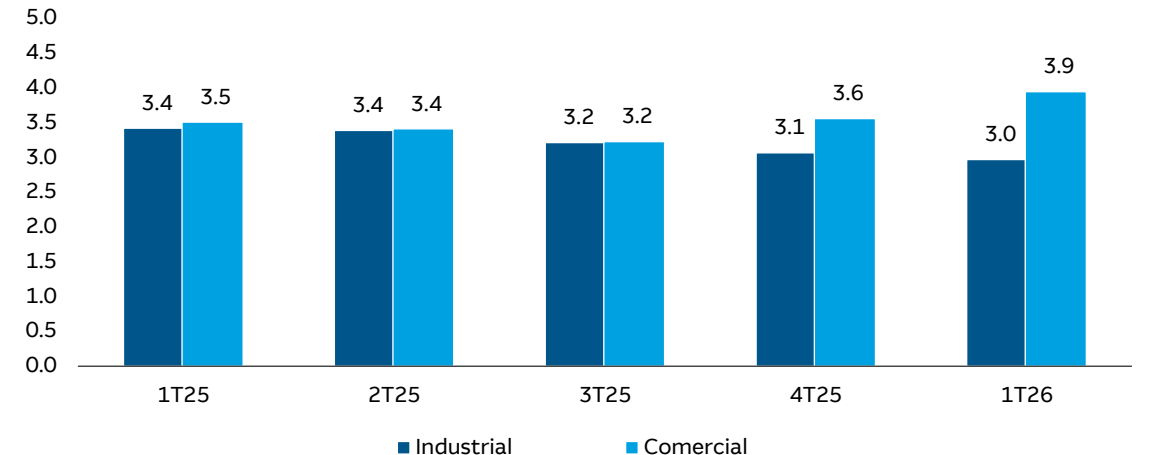
Tasa de renta

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



Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento

(Por renta base anualizada, fin de trimestre)



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

Resumen de tasas de renta

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T26

	GLA (m ² '000s) Al 31 Mar, 2026 ²	RBA (US\$m) 1T26	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T25	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T26	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T25 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1Q26 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T26 ⁴
Incrementos Contractuales ¹	3,960.3	310.1	6.30	6.53	3.8%	3.6%	3.9%
Ligado a US CPI	1,373.3	111.0	6.54	6.73	2.8%	2.9%	2.7%
Ligado a INPC (MX) ⁵	186.1	12.6	4.81	5.64	4.5%	4.6%	4.5%
Incrementos fijos	461.3	35.8	6.30	6.46	2.6%	2.6%	2.8%
Incrementos topados	258.9	19.2	6.02	6.18	5.4%	5.6%	2.5%
Renovaciones ⁶	437.4	39.0	6.29	7.43	19.8%	18.2%	13.7%
Renovaciones Negociadas	436.9	38.9	6.28	7.43	19.8%	18.3%	13.8%
Extensiones Contractuales	0.5	0.1	13.51	15.36	17.1%	13.7%	2.7%

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 1T26

	GLA (m ² '000s) Al 31 Mar, 2026 ²	RBA (US\$m) 1T26	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T25	Tasa de Renta (US\$/m ² /m) 1T26	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 4T25 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T26 (UDM) ³	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 1T26 ⁴
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	245.7	486.0	159.10	164.83	3.8%	3.6%	2.8%
Renovaciones	39.5	110.0	220.62	232.17	6.0%	5.2%	2.2%
Renovaciones Negociadas	28.6	88.1	242.76	256.30	7.7%	5.6%	4.1%
Extensiones Contractuales	10.8	21.9	162.16	168.45	2.6%	3.9%	0.0%

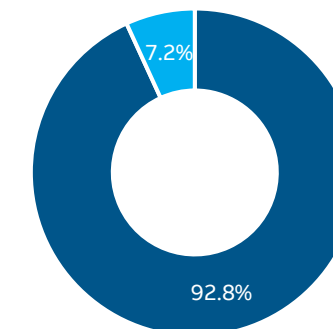
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)⁷

Indexation Type by Quarter (%)	1T	2T	3T	4T	Total al 31 Mar, 2026	Total al 31 Mar, 2025	Var A/A (pb)
Portafolio industrial ligado a US CPI	15.8%	12.1%	16.4%	9.3%	53.6%	50.6%	299 pb
Portafolio completo ligado al INPC (MX)	6.5%	3.4%	3.4%	7.0%	20.2%	19.0%	128 pb
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.5%	0.7%	1.1%	1.6%	5.9%	5.4%	44 pb
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	4.0%	2.7%	2.3%	5.4%	14.4%	13.5%	85 pb
Total del portafolio ligado a inflación	22.3%	15.5%	19.8%	16.2%	73.8%	69.5%	427 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	2.1%	6.4%	2.7%	3.9%	15.0%	16.4%	(142 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	4.3%	3.1%	0.3%	3.2%	10.9%	13.8%	(287 pb)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%	0.3%	0.3%	2 pb
Total portafolio	28.8%	25.1%	22.8%	23.4%	100.0%	100.0%	0 pb

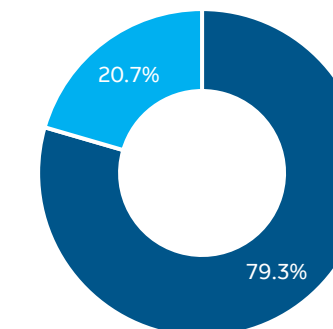
Nota: todas las cifras reportadas son al final del trimestre correspondiente.

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera los arrendamientos vigentes al 31 de marzo del 2026, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 31 de marzo del 2026. 3. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 31 de marzo de 2026. 4. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2026. 5. Incrementos contractuales con un tipo de cambio neutral. 6. El análisis excluye renovaciones de corto plazo, menores a 12 meses. 7. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 18.0667. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

Composición de RBA del portafolio por moneda



Industrial



Consolidado

■ Denominado en US\$
■ Denominado en Ps.



FIBRA
Macquarie
México

01

Capital de crecimiento



Proyectos de Capital de crecimiento

- ~0.4m pies cuadrados de ABA en proceso de estabilización en Tijuana
- Rendimiento estabilizado objetivo de NOI de 9%—11%
- Adquisición de una reserva de tierra de 124ha en el Blvd. 2000 en Tijuana por US\$113.8m⁵ con un GLA proyectado de 3.4m pies cuadrados

Edificios en estabilización:

Tijuana (TIJ031)

Estatus: en proceso de estabilización

GLA: 385 mil pies cuadrados

Inversión total: US\$40.6m



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

	Tamaño (Hectáreas)	ABA Completado	ABA en Const. & Estabilización ²	Completado + Construcción	ABA Potencial Adicional	Total de ABA Potencial
ZMCDMX ¹	14.7	734	-	734	-	734
Monterrey	45.4	593	-	593	1,102	1,695
Reynosa	7.7	289	-	289	107	396
Ciudad Juárez	60.3	685	-	685	2,192	2,877
Tijuana ⁴	164.6	-	385	385	4,587	4,972
Guadalajara	9.6	-	-	-	456	456
Total	302.3	2,301	385	2,686	8,444	11,130

1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; incluye un proyecto en JV con Alamedida en el corredor CTT, en el que FIBRA Macquarie posee una participación accionaria del 75.0%.

2. En construcción o estabilización.

3. Banco de tierra incluye todos los proyectos considerados desde 2017 en adelante.

4. Incluye 124 hectáreas de tierra adquiridas en el 1T26 y 100% de la tierra que se tiene en JV con Grupo FRISA.

5. Sera pagado en 4 cuotas a partir del cierre, donde el pago final ocurrirá en el año 3 (2028).

Edificios completados recientemente



Expansiones y proyectos de desarrollo

Proyecto	Ciudad	# de Proyectos	ABA Adicional ('000 ft ²)	Inversión (USDe\$ '000s)	Rendimiento NOI Estimado ¹	Completado / Terminación Esperada	Fecha Esperada de Contribución a NOI	Duración del Contrato Inicial (años)	
Expansiones (inicio a la fecha)									
Total		27	1,054	51.2	11.7%	Actual		8.5	
Desarrollos entregados al portafolio operativo									
REY030	Reynosa	1	145	8.0	11.1%	Actual	2T17	5.0	
JUA043 (Certificada LEED)	Ciudad Juárez	1	201	9.0	11.4%	Actual	4T19	3.0	
JUA044 (Certificada LEED Gold)	Ciudad Juárez	1	217	10.7	11.3%	Actual	2T20	10.0	
MTY042 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	1	183	12.7	10.4%	Actual	3T22	10.0	
MEX008 ²	MCMA	1	510	37.7	11.8%	Actual	3T23	10.0	
MEX009 ² (Certificada LEED Platinum)	MCMA	1	225	17.3	12.0%	Actual	4T23	5.0	
MTY043 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	1	211	22.1	11.9%	Actual	4T23	10.0	
MTY044	Monterrey	1	200	16.8	10.1%	Actual	3T24	3.0	
REY031	Reynosa	1	144	9.9	9%-11%	Objetivo	4T23	2027	n.a.
JUA045	Ciudad Juárez	1	267	19.4	9%-11%	Objetivo	4T23	2027	n.a.
Total		10	2,301	163.6	11.3%			7.7	
Total de proyectos entregados + expansiones		37	3,356	214.8	11.4%			7.9	
Desarrollos en proceso									
TIJ031 (En estabilización)	Tijuana	1	385	40.6	9%-11%	Objetivo	2T25	2026	n.a.
TIJ002 (Expansión)	Tijuana	1	30	2.9	9%-11%	Objetivo	2S26	2026	n.a.
Total		2	415	43.5				n.a.	
Total de proyectos entregados + expansiones + desarrollos en proceso		39	3,771	258.2	11.0%			7.9	

1. El rendimiento del NOI se presenta con base en los términos acordados para la expansión o desarrollo y en otros supuestos de arrendamiento, y no refleja el rendimiento real del NOI, el cual puede diferir de los términos acordados. Nota: No existe garantía de que FIBRA Macquarie lleve a cabo cualquiera de las posibles expansiones o desarrollos aquí descritos ni, en caso de que se realice alguna expansión o desarrollo, de que FIBRA Macquarie tenga éxito en su ejecución. Asimismo, no puede asegurarse que las expansiones o desarrollos estén disponibles o se logren bajo los términos aquí descritos o bajo otros términos, ni que cualquier expansión o desarrollo tenga el desempeño esperado. 2. Proyecto mantenido a través de un co-inversión en el que FIBRA Macquarie tiene una participación del 75.0%.



FIBRA
Macquarie
México

02

Portafolio industrial



Portafolio Industrial: Aspectos operativos relevantes

Métricas financieras y operativas

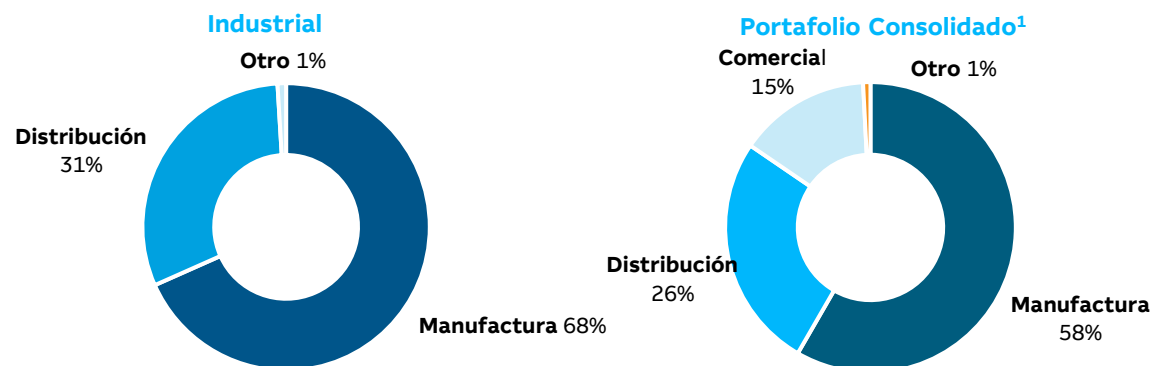
	1T26	1T26	Var (%) 1T26 vs 4T25	1T25	Var (%) 1T26 vs 1T25
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$1,034.2	\$1,090.0	(5.1%)	\$1,120.2	(7.7%)
Gastos relacionados con las propiedades	(\$131.6)	(\$144.6)	(9.0%)	(\$122.4)	7.5%
NOI (inc. rentas lineales)	\$902.7	\$945.4	(4.5%)	\$997.8	(9.5%)
NOI (exc. rentas lineales)	\$899.5	\$953.8	(5.7%)	\$1,001.8	(10.2%)
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	(\$29.5)	(\$32.4)	(9.1%)	(\$32.4)	(8.9%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$20.9)	(\$20.6)	1.3%	(\$22.4)	(6.9%)
Gastos capitalizables	(\$58.2)	(\$54.7)	6.4%	(\$54.9)	6.1%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$21.8)	(\$20.6)	5.7%	(\$15.8)	37.5%
Total de ajustes AFFO	(130.3)	(128.4)	1.5%	(125.5)	3.9%
Indicadores financieros selectos (US\$ m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	\$58.9	\$59.5	(1.1%)	\$54.9	7.3%
Gastos relacionados con las propiedades	(\$7.5)	(\$7.9)	(5.2%)	(\$6.0)	25.0%
NOI (inc. rentas lineales)	\$51.4	\$51.6	(0.5%)	\$48.9	5.2%
NOI (exc. rentas lineales)	\$51.2	\$52.1	(1.7%)	\$49.1	4.4%
Elementos debajo de FFO normalizados (US\$ m)					
Mejoras para el inquilino	(\$1.7)	(\$1.8)	(5.2%)	(\$1.6)	5.9%
Amortización de comisiones por arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.1)	5.6%	(\$1.1)	8.3%
Gastos capitalizables	(\$3.3)	(\$3.0)	10.9%	(\$2.7)	23.3%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	(\$1.2)	(\$1.1)	10.2%	(\$0.8)	59.8%
Total de ajustes AFFO	(7.4)	(7.0)	5.9%	(6.1)	20.7%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	94.6%	95.5%	(92 pb)	94.7%	(3 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	94.6%	95.0%	(47 pb)	94.9%	(35 pb)
GLA ('000s ft ²) fin de periodo	31,983.3	31,930.1	0.2%	31,730.3	0.8%
Promedio ponderado de tasa de renta (US\$/m ² /mes)	\$6.70	\$6.62	1.2%	\$6.31	6.1%
Tasa de Retención UDM (%), pies cuadrados	79.4%	80.9%	(152 pb)	78.8%	55 pb
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.0	3.1	(3.2%)	3.4	(13.2%)
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	87.3%	86.7%	55 pb	89.1%	(180 pb)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	87.2%	86.8%	41 pb	89.1%	(187 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	17.49	18.41	(5.0%)	20.48	(14.6%)
TC CDP (posición financiera)	18.07	17.97	0.6%	20.32	(11.1%)
TC Promedio (gastos)	17.57	18.31	(4.1%)	20.42	(14.0%)

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

Presencia industrial de FIBRA Macquarie

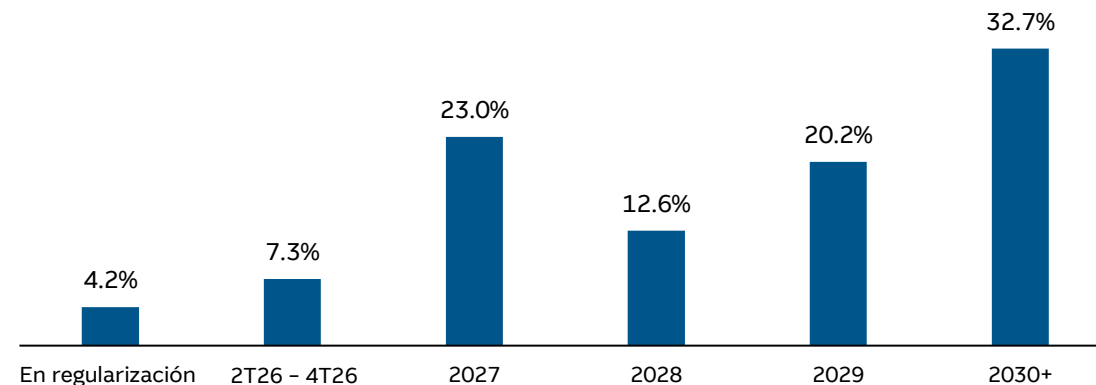
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



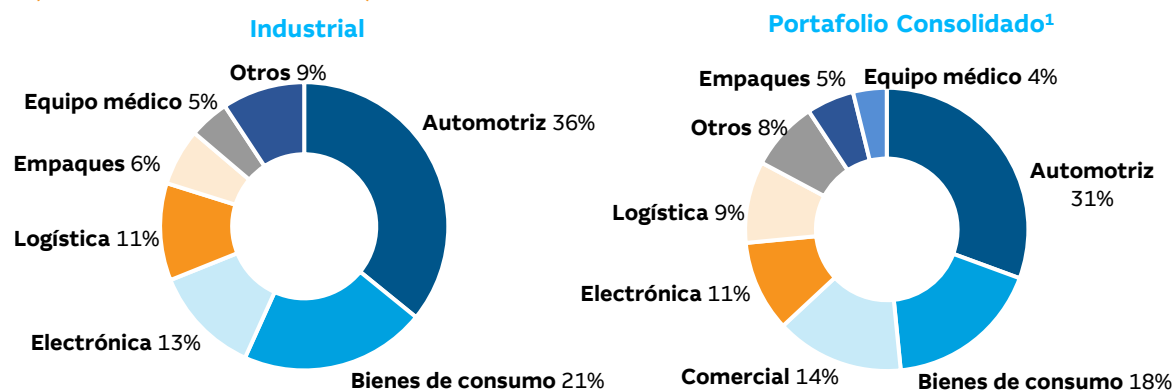
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



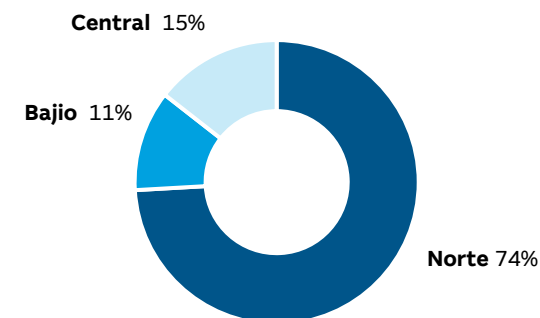
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



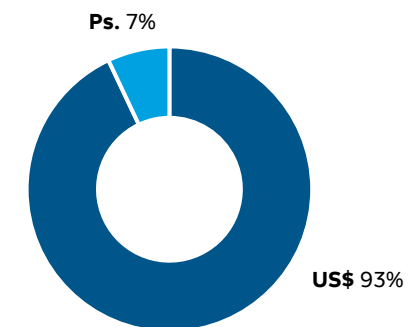
Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)



Rentas por moneda

(% de renta base anualizada)



Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 24.5% de la renta base con restante de arrendamiento promedio ponderado restante de 3.8 años

1. La RBA del portafolio comercial se muestra en base proporcionalmente combinada, incluyendo nueve propiedades comerciales mantenidas a través de una co-inversión 50/50.

Arrendamiento industrial y panorama regional

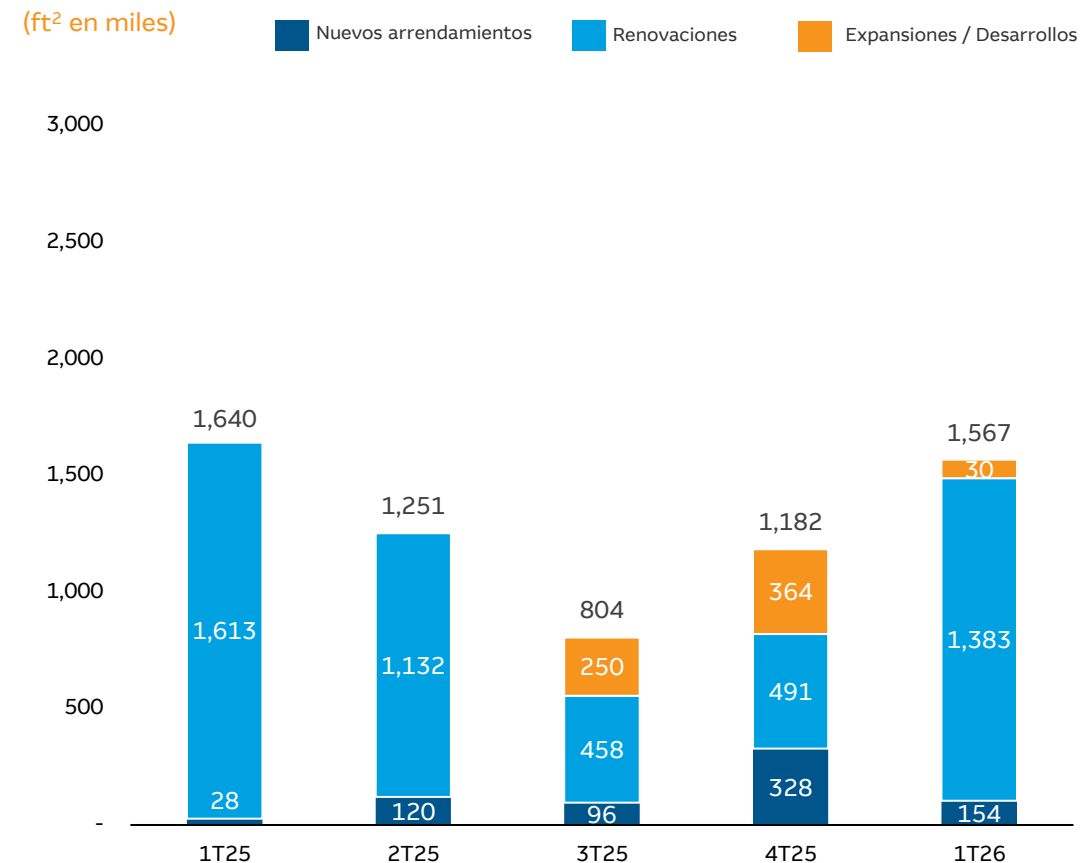
Puntos clave de arrendamiento industrial en 1T26

Transacciones	Mercado	ABA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Renovación	Puebla	228,732	Logística	Alemania	2 años
Renovación	Reynosa	191,374	Bienes de consumo	Estados Unidos	3 años
Renovación	Ciudad Juarez	113,467	Salud	Estados Unidos	5 años
Reonvación	Querétaro	78,615	Automotriz	Estados Unidos	5 años
Nuevo arrendamiento	Tijuana	79,005	Electrónica	China	5 años

Panorama regional

	Norte	Bajío	Central	Total
Número de propiedades	184	26	35	245
Número de inquilinos ¹	205	26	46	277
Pies cuadrados de ABA ('000s)	24,634.3	3,692.7	3,656.3	31,983.3
Ocupación FDP	93.8%	97.7%	97.4%	94.6%
% Renta base anualizada	73.9%	11.5%	14.6%	100.0%
Renta promedio mensual por m ² (FDP, US\$) ²	\$6.49	\$6.46	\$8.30	\$6.70

Actividad de arrendamiento industrial³



1. Basado en el número de contratos. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 18.0667. 3. Basado en contratos firmados.

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



FIBRA
Macquarie
México

03

Portafolio comercial



Portafolio comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras y operativas

<i>Ps. millones; excepto métricas operativas¹</i>	1T26	4T25	Var (%) 1T26 vs 4T25	1T25	Var (%) 1T26 vs 1T25
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	\$236.2	\$222.2	6.3%	\$218.9	7.9%
<i>Ingresos por Arrendamiento²</i>	\$183.9	\$172.2	6.8%	\$169.9	8.3%
<i>Ingresos por Renta Variable³</i>	\$31.6	\$29.0	8.7%	\$29.3	7.8%
<i>Otros Ingresos⁴</i>	\$20.7	\$21.0	(1.5%)	\$19.8	4.2%
Gastos	(\$73.4)	(\$75.9)	(3.3%)	(\$66.5)	10.4%
NOI (inc. rentas lineales)	\$162.7	\$146.3	11.3%	\$152.5	6.7%
NOI (excl. rentas lineales)	\$152.5	\$147.2	3.6%	\$152.4	0.1%
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	92.5%	94.1%	(151 pb)	93.0%	(46 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	93.0%	94.0%	(94 pb)	93.1%	(6 pb)
ABA ('000s m ²) CDP	431.5	431.5	(0.0%)	430.4	0.2%
Promedio ponderado de la Tasa de Renta (Ps./m ² /mes)	\$191.22	\$191.89	(0.3%)	\$189.00	1.2%
Tasa de Retención UDM (% pies cuadrados) CDP	76.2%	76.4%	(21 pb)	81.7%	(545 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.9	3.6	10.9%	3.5	12.4%
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	68.9%	65.8%	308 pb	69.6%	(73 pb)
Margen de NOI (excl. rentas lineales, %)	67.5%	66.0%	154 pb	69.6%	(212 pb)
Trafico peatonal y de automóviles					
Tráfico peatonal ('000s visitantes) ⁵	2,936.8	3,146.0	(6.6%)	2,895.7	1.4%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	1,001.9	1,124.3	(10.9%)	958.9	4.5%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	(\$1.3)	(\$1.2)	5.1%	(\$0.9)	37.8%
Comisiones por arrendamiento	(\$3.0)	(\$3.2)	(3.7%)	(\$3.4)	(11.7%)
Gastos capitalizables normalizados	(\$7.2)	(\$7.1)	1.6%	(\$6.7)	6.3%

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

Presencia comercial de FIBRA Macquarie

FIBRA
Macquarie
México

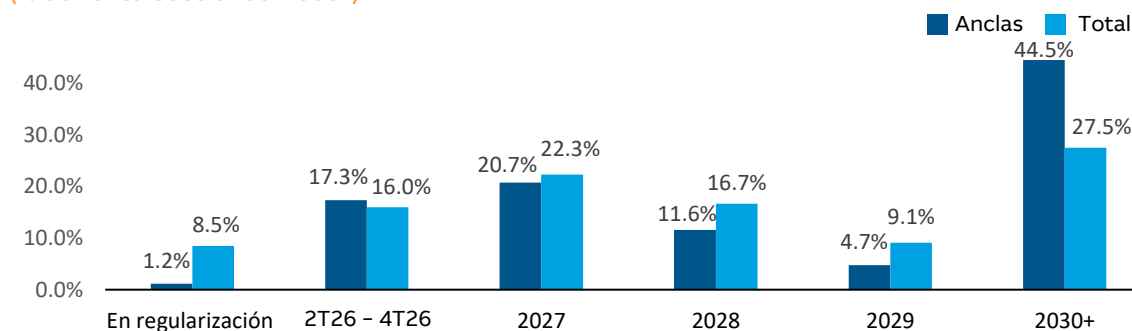


Puntos clave del portafolio comercial

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

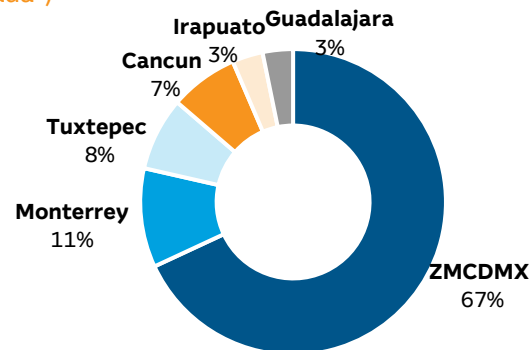
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada²)



Presencia importante en áreas metropolitanas clave

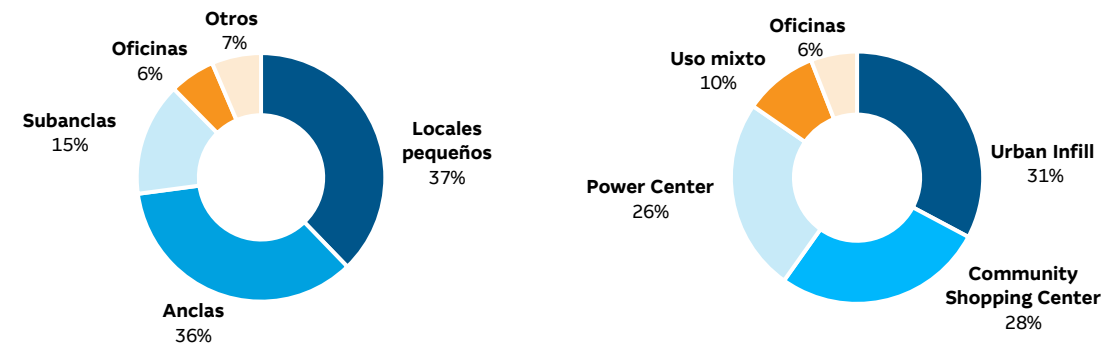
(% de renta base anualizada²)



81.2% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México¹

Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada²)



Los **10** arrendatarios más grandes representan aproximadamente **39.3%** de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de **6.5 años**

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

Arrendamiento comercial y panorama regional

FIBRA
Macquarie
México



Puntos clave de arrendamiento comercial en 1T26

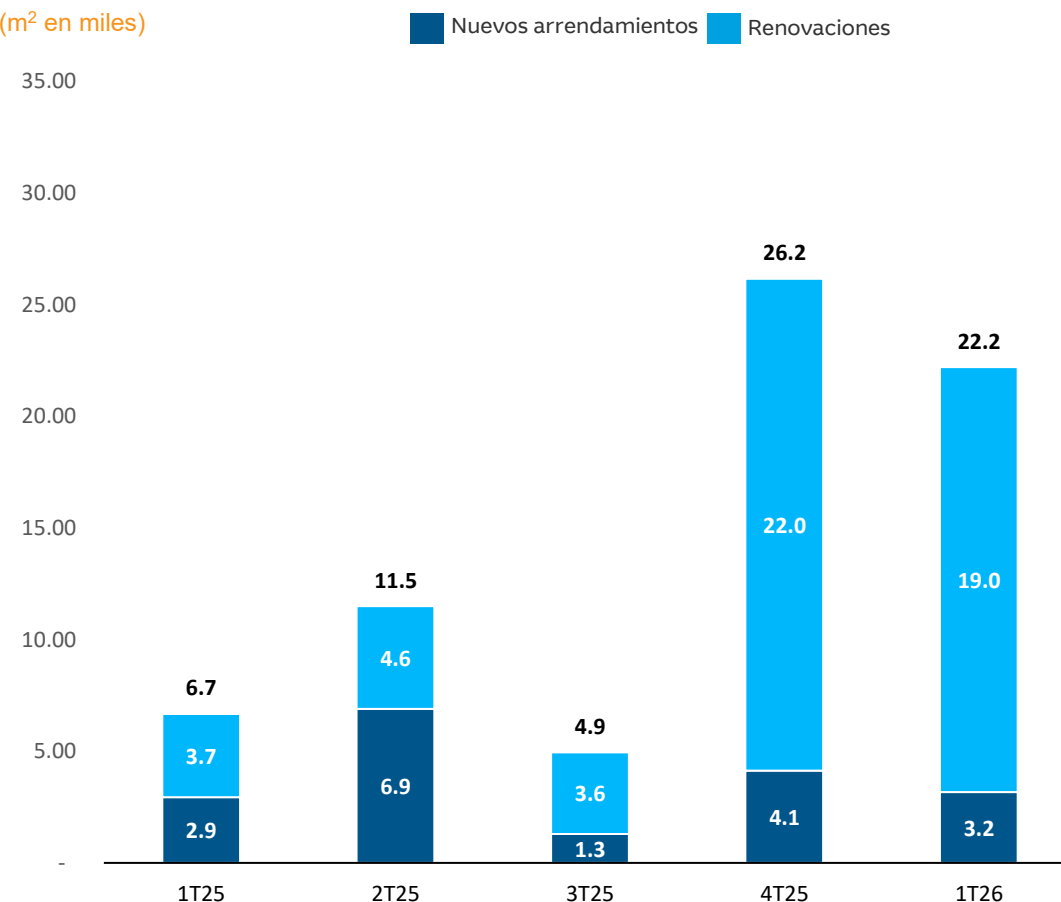
Transacciones	Mercado	ABA (ft ²)	Industria	País de domicilio	Plazo
Renovación	Puebla	228,732	Logística	Alemania	2 años
Renovación	Reynosa	191,374	Bienes de consumo	Estados Unidos	3 años
Renovación	Ciudad Juarez	113,467	Salud	Estados Unidos	5 años
Nuevo arrendamiento	Tijuana	79,005	Electrónica	China	5 años

Panorama regional

	Grandes zonas metropolitanas ⁴	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos ¹	534	196	730
Metros cuadrados ('000s) de ABA	348.7	82.8	431.5
Ocupación FdP (%)	91.0%	99.1%	92.5%
% Renta Base Anualizada	81.2%	18.8%	100%
Renta Promedio Mensual por m ² FdP ²	Ps. 195.51 US\$ 10.82	Ps. 174.66 US\$ 9.67	Ps. 191.22 US\$ 10.58

Actividad de arrendamiento comercial³

(m² en miles)



1. Basado en número de contratos 2. Tipo de cambio: 18.0667. 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.

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

Panorama del segmento comercial

Portafolio completamente propio

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



Portafolio en co-inversión

El portafolio está compuesto por 9 propiedades:

- 6 community shopping centers
- 2 urban infills
- 1 propiedad de uso mixto

• Principales anclas

- Walmart
- Cinépolis
- Chedraui

Métricas operativas por portafolio 1T26

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture ¹			Total ¹		
	1T26	1T25	Var	1T26	1T25	Var	1T26	1T25	Var
Ocupación CDP (%)	94.0%	93.3%	68 pb	90.9%	92.7%	-176 pb	92.5%	93.0%	-46 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m ²)	175.6	169.6	3.5%	209.9	211.6	-0.8%	191.2	189.0	1.2%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.5	3.9	-8.8%	4.3	3.2	37.6%	3.9	3.5	12.4%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	230.9	230.9	0.0%	200.6	199.5	0.5%	431.5	430.4	0.2%

1. Representa el 100% del ABA total, tasas de renta, plazo promedio restante y ocupación para activos en co-inversión.



FIBRA
Macquarie
México

04

Estados financieros
selectos



Estado de resultados consolidado IFRS por segmento detallado

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026						Mar 31, 2025	
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{2,3}	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	937.5	118.2	1,055.7	55.5	28.3	1,139.6	1,223.9
Gastos refactorados a los inquilinos	-	62.3	13.9	76.2	9.7	2.7	88.6	87.2
Ajustes por línea recta	-	4.2	9.9	14.1	0.3	(1.1)	13.4	(3.9)
Ingresos por estacionamiento	-	-	15.4	15.4	3.5	-	18.9	17.9
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	-	-	-	-	-	4.3
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	2.9	2.9	5.0	-	8.0	7.7
Ingresos de marketing	-	-	1.1	1.1	0.7	-	1.8	1.9
Otros ingresos	-	0.2	-	0.2	-	-	0.2	0.2
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	1,004.3	161.4	1,165.7	74.8	30.0	1,270.4	1,339.2
Gastos de administración de la propiedad	-	(26.0)	(4.1)	(30.1)	(3.1)	-	(33.2)	(34.1)
Mantenimiento de las propiedades	-	(11.8)	(9.3)	(21.0)	(9.3)	(0.6)	(30.9)	(31.6)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(13.7)	-	(13.7)	-	-	(13.7)	(14.2)
Gastos de pintura	-	(12.2)	(0.1)	(12.3)	-	(0.1)	(12.4)	(5.4)
Impuesto predial	-	(25.9)	(8.1)	(34.0)	(1.2)	(0.6)	(35.8)	(32.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.8)	(0.8)	(7.6)	(0.6)	(0.1)	(8.2)	(9.2)
Servicios de seguridad	-	(6.8)	(5.4)	(12.3)	(3.5)	(0.4)	(16.1)	(14.0)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(4.2)	(3.2)	(7.4)	-	(0.1)	(7.5)	(5.7)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(30.3)	(0.2)	(30.5)	-	(0.1)	(30.5)	(30.4)
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	(27.2)	(1.8)	(29.0)	0.2	(1.3)	(30.0)	(29.6)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(19.7)	(4.3)	(24.0)	(2.4)	(1.1)	(27.6)	(21.7)
Otros gastos de la propiedad	-	(11.3)	(10.8)	(22.1)	(7.5)	(2.4)	(32.0)	(26.2)
Total gastos de la propiedad	-	(195.9)	(48.1)	(244.0)	(27.2)	(6.7)	(277.9)	(254.2)

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. 2. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 3. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (28.0%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Estado de resultados consolidado IFRS por segmento detallado (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026				Mar 31, 2025			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{1,2}	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(61.4)	-	-	(61.4)	-	-	(61.4)	(62.1)
Gastos relacionados con la adquisición	(22.7)	-	-	(22.7)	-	-	(22.7)	(1.4)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(35.3)	(7.2)	(0.3)	(42.8)	(0.2)	(0.1)	(43.1)	(35.5)
Gastos financieros	-	(258.0)	(36.2)	(294.2)	(16.1)	-	(310.3)	(339.5)
Ingresos por intereses	22.7	0.3	0.4	23.4	0.8	0.4	24.5	22.1
Otros ingresos	-	2.5	-	2.5	-	(1.1)	1.5	0.3
Pérdida cambiaria	(111.2)	(117.2)	(0.1)	(228.5)	-	0.5	(228.0)	(19.9)
Ganancia neta cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	372.9	-	372.9	-	12.8	385.7	139.7
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	336.2	(121.4)	214.7	31.1	(1.4)	244.5	(455.5)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	96.0	-	-	96.0	6.7	-	102.7	(195.6)
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	(0.1)	-	-	(0.1)	-	-	(0.1)	-
Total otros ingresos/(gastos) operativos	(112.0)	329.6	(157.6)	60.0	22.2	11.1	93.3	(947.5)
Utilidad del periodo según los Estados Financieros Intermedios	(112.0)	1,137.9	(44.3)	981.7	69.8	34.4	1,085.8	137.5

1. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 2. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (28.0%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Utilidad neta según IFRS a NOI¹ Ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026				Mar 31, 2025			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial ^{3,4}	Combinado	Combinado
Utilidad del periodo según los Estados Financieros Intermedios	(112.0)	1,137.9	(44.3)	981.7	69.8	34.4	1,085.8	137.5
Partidas de ajuste:								
Honorarios de Administración	61.4	-	-	61.4	-	-	61.4	62.1
Gastos relacionados con la adquisición	22.7	-	-	22.7	-	-	22.7	1.4
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	35.3	7.2	0.3	42.8	0.2	0.1	43.1	35.5
Gastos financieros	-	258.0	36.2	294.2	16.1	-	310.3	339.5
Ingresos por intereses	(22.7)	(0.3)	(0.4)	(23.4)	(0.8)	(0.4)	(24.5)	(22.1)
Otros ingresos	-	(2.5)	-	(2.5)	-	1.1	(1.5)	(0.3)
Pérdida cambiaria	111.2	117.2	0.1	228.5	-	(0.5)	228.0	19.9
Ganancia neta cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(372.9)	-	(372.9)	-	(12.8)	(385.7)	(139.7)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	(336.2)	121.4	(214.7)	(31.1)	1.4	(244.5)	455.5
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(96.0)	-	-	(96.0)	(6.7)	-	(102.7)	195.6
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	0.1	-	-	0.1	-	-	0.1	-
Ingreso neto de la propiedad	0.0	808.3	113.3	921.7	47.5	23.3	992.5	1,085.0
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	30.3	0.2	30.5	-	0.1	30.5	30.4
Amortización de gastos por arrendamiento ²	-	27.2	1.8	29.0	(0.2)	1.3	30.0	29.6
Gastos de pintura	-	12.2	0.1	12.3	-	0.1	12.4	5.4
Ingreso neto operativo	0.0	878.0	115.4	993.4	47.3	24.7	1,065.4	1,150.3

1. El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). 2. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. 3. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. 4. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (28.0%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

FFO¹ & AFFO² Ajustado por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026				Mar 31, 2025			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
NOI	0.0	878.0	115.4	993.4	47.3	24.7	1,065.4	1,150.3
Honorarios de administración	(61.4)	-	-	(61.4)	-	-	(61.4)	(62.1)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(35.3)	(1.1)	(0.3)	(36.7)	(0.2)	(0.1)	(37.1)	(31.8)
Gastos relacionados a transacciones	-	-	-	-	-	-	-	(1.4)
Otros ingresos	-	2.5	-	2.5	-	(1.1)	1.5	0.3
EBITDAre³	(96.7)	879.4	115.1	897.9	47.1	23.5	968.4	1,055.2
Ingresos financieros	22.7	0.3	0.4	23.4	0.8	0.4	24.5	22.1
Gastos por intereses de deuda ⁴	-	(249.4)	(34.8)	(284.2)	(15.8)	-	(300.0)	(332.5)
Gastos de deuda normalizados	(16.8)	-	-	(16.8)	(0.4)	-	(17.2)	(9.7)
FFO⁵	(90.8)	630.3	80.7	620.2	31.7	23.9	675.7	735.2
Gastos capitalizables de mantenimiento ⁶	-	(56.7)	(5.6)	(62.3)	(1.5)	-	(63.7)	(60.1)
Mejoras del inquilino	-	(23.7)	(1.3)	(25.0)	(0.0)	-	(25.0)	(30.3)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar	-	(5.8)	-	(5.8)	-	-	(5.8)	(3.0)
Gastos capitalizables de mantenimiento extraordinarios	-	(1.6)	-	(1.6)	(0.1)	-	(1.7)	(1.5)
Comisiones de arrendamiento	-	(20.9)	(2.5)	(23.4)	(0.5)	-	(23.9)	(25.8)
Gastos internos de ingeniería	-	(6.1)	-	(6.1)	-	-	(6.1)	(4.3)
Gastos internos de arrendamiento	-	(15.7)	-	(15.7)	-	-	(15.7)	(11.6)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	(4.2)	(9.9)	(14.1)	(0.3)	1.1	(13.4)	3.9
AFFO	(90.8)	495.8	61.4	466.4	29.3	24.9	520.5	602.5
FIBRAMQ FFO	(90.8)	630.3	80.7	620.2	31.7	23.9	675.7	735.2
Más: Gastos de financiamiento normalizados	16.8	-	-	16.8	0.4	-	17.2	9.7
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(8.6)	(1.4)	(9.9)	(0.4)	-	(10.3)	(7.0)
AMEFIBRA FFO	(74.0)	621.8	79.3	627.1	31.7	23.9	682.6	737.9

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Reconciliaciones de utilidad según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026				Mar 31, 2025			
	Completamente propio		Comercial	Consolidado	JV		Proporcionalmente Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial			Comercial	Industrial ²	Combinado	Combinado
Utilidad del periodo según los Estados Financieros Intermedios	(112.0)	1,137.9	(44.3)	981.7	69.8	34.4	1,085.8	137.5
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	30.3	0.2	30.5	-	0.1	30.5	30.4
Amortización comisiones de arrendamiento ¹	-	27.2	1.8	29.0	(0.2)	1.3	30.0	29.6
Gastos de pintura	-	12.2	0.1	12.3	-	0.1	12.4	5.4
Costos asociados a la plataforma interna	-	6.1	-	6.1	-	-	6.1	3.7
Pérdida cambiaria	111.2	117.2	0.1	228.5	-	(0.5)	228.0	19.9
Ganancia neta cambiaria no realizada de las propiedades de inversión	-	(372.9)	-	(372.9)	-	(12.8)	(385.7)	(139.7)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	(336.2)	121.4	(214.7)	(31.1)	1.4	(244.5)	455.5
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(96.0)	-	-	(96.0)	(6.7)	-	(102.7)	195.6
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	0.1	-	-	0.1	-	-	0.1	-
AMEFIBRA FFO	(96.7)	621.8	79.3	604.4	31.7	23.9	659.9	737.9
Menos: Gastos de financiamiento normalizados	(16.8)	-	-	(16.8)	(0.4)	-	(17.2)	(9.7)
Más: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	8.6	1.4	9.9	0.4	-	10.3	7.0
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(90.8)	630.3	80.7	620.2	31.7	23.9	675.7	735.2

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

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

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

Activos netos por segmento

FIBRA
Macquarie
México



Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Mar 31, 2026							Mar 31, 2025	
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente		Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado	
Activos - circulantes									
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,680.2	61.5	28.4	1,770.2	13.5	214.1	1,997.8	4,978.2	
Cuentas por cobrar, neto ¹	-	100.8	11.5	112.3	5.2	29.1	146.5	103.9	
Otros por cobrar	0.2	0.0	-	0.2	-	19.4	19.6	50.8	
Otros activos	13.7	96.5	27.7	137.9	9.2	5.7	152.9	285.7	
Total de activos - circulantes	1,694.1	258.7	67.7	2,020.5	27.9	268.3	2,316.8	5,418.6	
Activos - no circulantes									
Efectivo restringido	-	60.3	-	60.3	31.1	-	91.3	47.1	
Otros activos	-	224.0	24.4	248.3	13.6	33.7	295.6	323.4	
Crédito mercantil	-	837.3	-	837.3	-	-	837.3	841.6	
Propiedades de inversión	-	54,529.9	4,596.3	59,126.3	2,183.0	2,713.0	64,022.2	66,209.1	
Instrumentos financieros derivados	82.5	-	-	82.5	-	-	82.5	49.0	
Total de activos - no circulantes	82.5	55,651.4	4,620.7	60,354.7	2,227.7	2,746.7	65,329.1	67,470.2	
Total de activos	1,776.6	55,910.2	4,688.5	62,375.3	2,255.6	3,015.0	67,645.9	72,888.9	
Pasivos - circulante									
Cuentas por pagar	46.6	1,320.0	65.6	1,432.3	15.4	72.6	1,520.2	436.8	
Deuda	1,354.8	-	-	1,354.8	3.6	-	1,358.5	3.6	
Otros pasivos	-	6.7	-	6.7	-	-	6.7	5.7	
Depósitos a los inquilinos	-	105.6	10.2	115.8	-	-	115.8	94.3	
Total de pasivos - circulante	1,401.4	1,432.4	75.8	2,909.6	19.1	72.6	3,001.3	540.5	

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA
Macquarie
México



<i>Ps. millones salvo que se indique lo contrario</i>	Mar 31, 2026				Mar 31, 2025			
	Completamente propio			Consolidado	JV		Proporcionalmente	
	FIBRA	Industrial	Comercial		Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos - No Circulante								
Cuentas por pagar	-	616.9	0.1	617.0	-	-	617.0	0.3
Depósitos de inquilinos	-	321.5	30.9	352.5	21.5	79.6	453.5	455.3
Deuda	15,178.2	5,130.4	-	20,308.6	557.1	-	20,865.7	25,839.8
Impuesto diferido	-	23.2	-	23.2	-	-	23.2	12.0
Otros pasivos	-	5.5	-	5.5	-	-	5.5	9.3
Instrumentos financieros derivados	53.5	-	-	53.5	14.2	-	67.7	14.8
Total Pasivos No Circulante	15,231.8	6,097.5	31.1	21,360.4	592.8	79.6	22,032.7	26,331.5
Total Pasivos	16,633.2	7,530.0	106.9	24,270.0	611.8	152.1	25,034.0	26,872.0
Activos netos	(14,856.6)	48,380.2	4,581.6	38,105.2	1,643.8	2,862.9	42,611.9	46,016.9

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 28.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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



FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de deuda

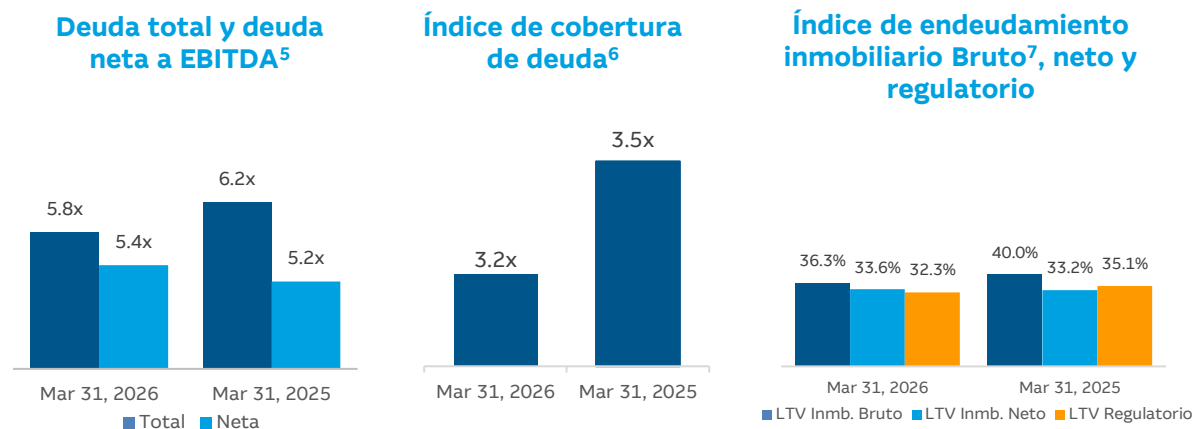


Panorama de la deuda

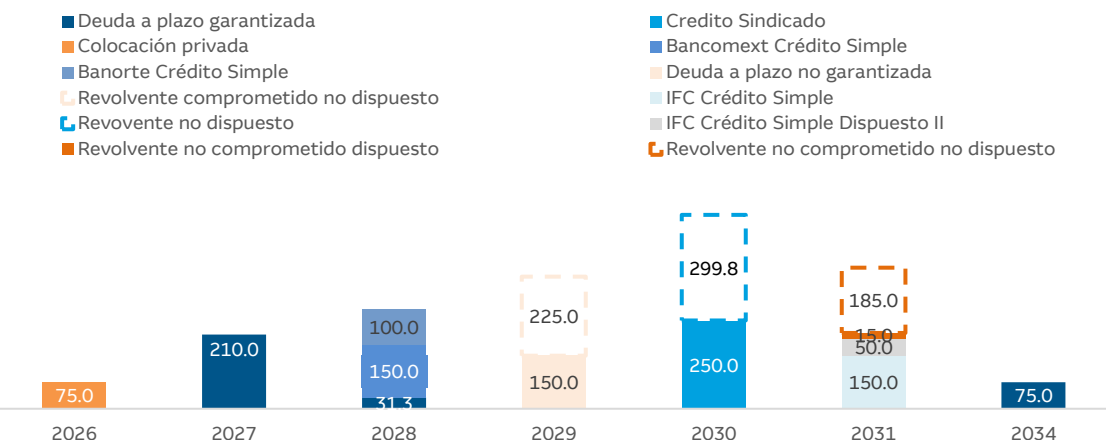
Información general

- Índice regulatorio de endeudamiento de 32.3%¹ e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 4.2x¹
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 33.6% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.5% anual²
- Liquidez disponible por US\$835m a través de líneas de crédito no dispuestas comprometidas y no comprometidas, así como efectivo disponible²
- El 73.3% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes^{2,3}
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.5 años²

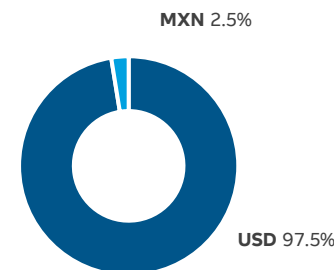
Índices clave de deuda^{2,4}



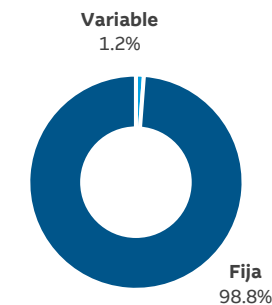
Perfil de vencimiento de deuda (US\$m)⁴



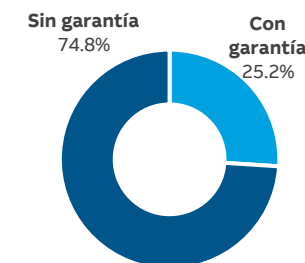
Por divisa²



Por tipo de tasa de interés²



Por tipo de garantía² (Garantizada / no garantizada)



1. Al 31 de marzo de 2026. 2. Al 16 de abril de 2026 3. Porcentaje del valor de los activos. 4. Considera cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. FX: Ps. 18.0667 por US\$. 5. Razón deuda a EBITDA en US\$ usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 31 de marzo de 2026 de Ps. 18.5207 por US\$ y de cierre de periodo de Ps. 18.0667 por US\$. 6. NOI UDM / gasto por intereses UDM. 7. Deuda total / Propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda - efectivo - recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

Divulgaciones sobre la deuda

FIBRA
Macquarie
México



Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreeedores	Componente ASG	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. mm ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización ²	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varias compañías de seguros a través de un acuerdo de compraventa de notas y garantía - Crédito a plazo		USD	75.0	1,355.0	Fijo	5.71%	Solo interés	Sin garantía	30-Sep-16	30-Sep-26
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	210.0	3,794.0	Fijo	5.38%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ³	13-Sep-17	1-Oct-27
Banorte - Crédito a Plazo ⁴	✓	USD	100.0	1,806.7	Fijo	5.73%	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Bancomext - Crédito a Plazo ⁵	✓	USD	150.0	2,710.0	Fijo	5.62%	Solo interés	Sin garantía	15-Jun-23	23-Jun-28
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁶	✓	USD	150.0	2,710.0	Fijo	5.06%	Solo interés	Sin garantía	21-Ago-25	21-Ago-29
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente ⁷	✓	USD	-	-	Variable	30-días SOFR + 1.50%	Solo interés	Sin garantía	21-Ago-25	21-Ago-29
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁸	✓	USD	250.0	4,516.7	Fijo	4.84%	Solo interés	Sin garantía	17-Dic-25	17-Dic-30
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ⁹	✓	USD	-	-	Variable	30-días SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	17-Dic-25	17-Dic-30
	✓	Ps.	-	-	Variable	28-días TIEEF + 1.35%	Solo interés	Sin garantía	17-Dic-25	17-Dic-30
International Finance Corporation ¹⁰	✓	USD	50.0	903.3	Fijo	5.13%	Solo interés	Sin garantía	22-Dic-25	15-Mar-31
BBVA México - Línea de Crédito Revolvente ¹¹	✓	USD	15.0	271.0	Variable	90-días SOFR + 1.05%	Solo interés	Sin garantía	15-Abr-26	15-Abr-31
International Finance Corporation ¹²	✓	USD	150.0	2,710.0	Fijo	5.65%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-24	28-Jun-31
Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo		USD	75.0	1,355.00	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros ³	22-May-19	1-Jun-34
Total			1,225.0	22,131.7						

Deuda asociada a propiedades en co-inversión¹³

Acreeedores	Moneda	Balance US\$ m ¹	Balance Ps. m ¹	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés p.a.	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a Través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo ¹⁴	Ps.	31.3	565.7	Fijo	11.12%	Principal e interés ¹⁵	Fideicomiso de Garantía entre otros ³	19-Dic-23	14-Dic-28
Total		31.3	565.7						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		1,256.3	22,697.4						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps. 18.0667 por USD. 2. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda por un periodo limitado. 3. Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 4. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG) 5. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.80% (incluye el ajuste ASG). 6. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.60% (incluye el ajuste ASG). 7. La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$225.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). Línea de crédito revolvente a tres años que puede ser extendida un año adicional. 8. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). 9. La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US\$250.0 millones (tramo en US\$) y Ps.899.6 millones (tramo en Ps.) sumando un total en US\$ equivalente a US\$300.0 millones, con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.40% (incluye el ajuste ASG), y una base de TIEEF a 28 días más 1.35% (incluye el ajuste ASG respectivamente. 10. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). 11. La línea de Crédito Revolvente no comprometido - tiene un monto no dispuesto de US\$185.0 millones con un interés variable SOFR a 90 días más un margen de 1.05%. 12. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.85% (incluye el ajuste ASG). 13. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 14. Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una base de TIEEF a 28 días más 2.10%. 15. 5 años de amortización de capital empezando en el 2024. Nota: Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

Índices de endeudamiento regulatorio

		1T26 Ps.'000
Índice de endeudamiento		
Financiamientos ¹		21,665,088
Deuda bursátil		-
Activos totales		67,034,032
Índice de endeudamiento =	$\frac{21,665,088}{67,034,032}$	= 32.3%

		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^4$
Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD _t)			
AL ₀	Activos líquidos	1,984,136	-
IVA _t	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO _t	Utilidad de operación después de dividendos	-	1,980,513
LR ₀	Líneas de crédito revolventes	-	9,481,308
I _t	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,195,350
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	1,355,003
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	-	297,250
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	363,808
ICD _t =	$\frac{1,984,136 + 1,980,513 + 9,481,308}{1,195,350 + 1,355,003 + 297,250 + 363,808}$	=	4.2x (Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario =	Deuda Bruta	=	US \$1,256,311,361	
	1T26 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo		US \$3,460,776,929	36.3%
Índice de endeudamiento inmobiliario neto =	Deuda Neta + Depósitos de Clientes	=	US \$1,162,148,044	
	1T26 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al costo		US \$3,460,776,929	33.6%

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



FIBRA
Macquarie
México

06

Metodología de cálculo de AFFO



Metodología de cálculo de AFFO

Definiciones

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

Metodología de cálculo de AFFO (continuación)

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Uso de efectivo por los tres meses terminados	1T26 Ps. m	1T25 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(17.1)	-	100.0%
Capex normalizado de mantenimiento	(95.7)	(61.1)	56.7%
Mejoras a inquilinos	(7.0)	(17.9)	-60.7%
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(6.7)	(6.4)	3.3%
Capex normalizado extraordinario, ingresos netos de seguro	0.6	(0.2)	-358.2%
Comisiones por arrendamiento	(15.0)	(28.3)	-46.9%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades	(8.1)	(6.8)	19.7%
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades	(19.2)	(15.7)	22.4%
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(168.4)	(136.5)	23.3%
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de AFFO¹	(159.1)	(146.3)	8.7%

1. Excluye ajustes de rentas de línea recta



FIBRA
Macquarie
México

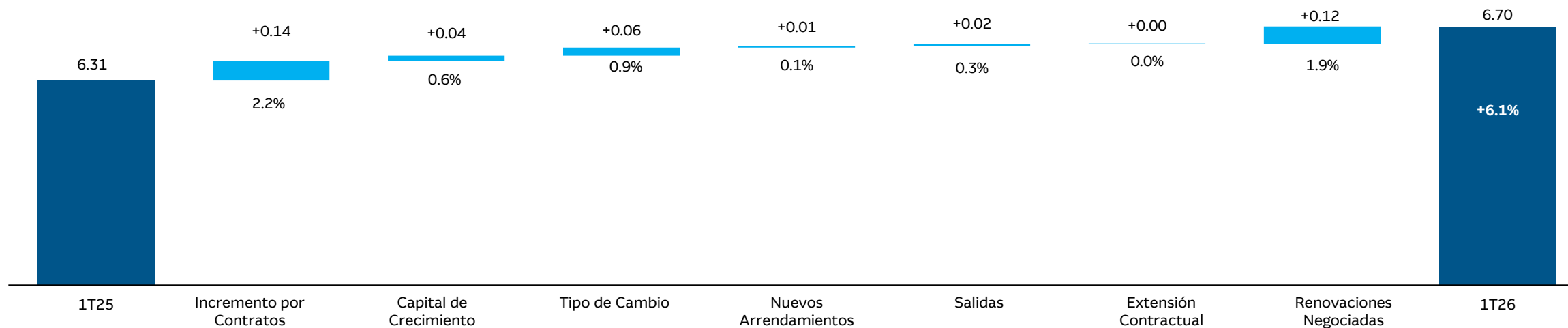
07

Anexo

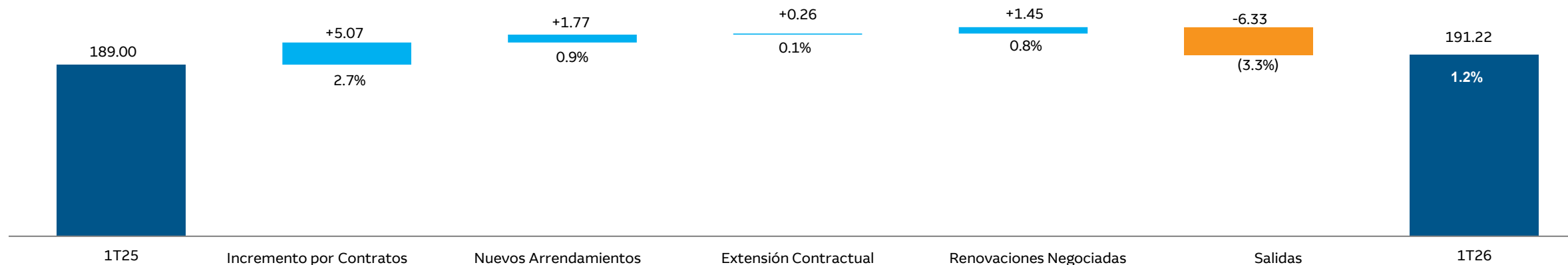


Puente entre tasas de renta Año con año

Industrial - Puente entre tasas de renta de 1T25 a 1T26 (US\$/m²/mes)

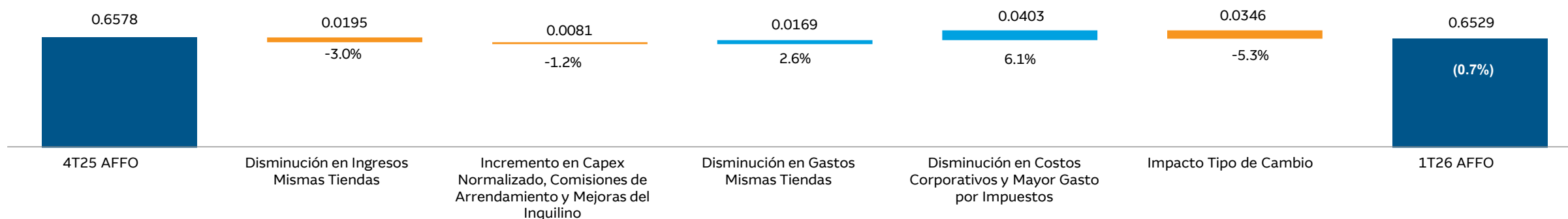


Retail - Puente entre tasas de renta de 1T25 a 1T26 (Ps./m²/mes)

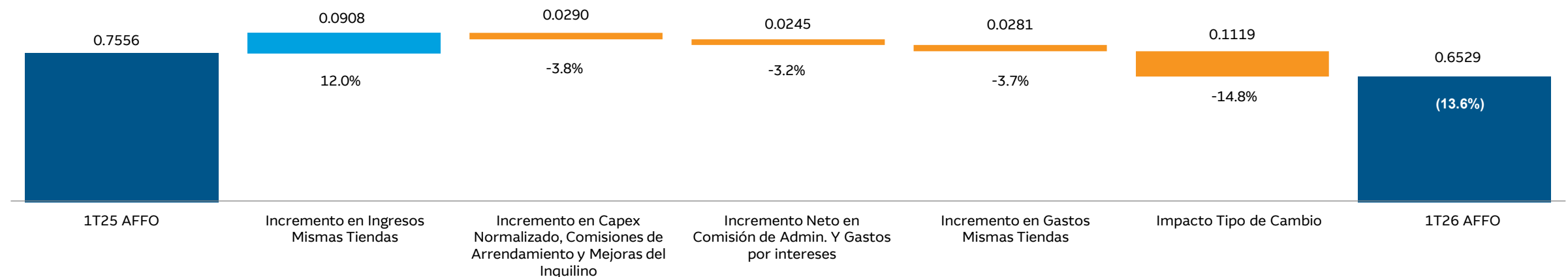


Puentes de AFFO por Certificado 1T26 (Pesos)

AFFO por certificado en Ps. de 4T25 a 1T26



AFFO por certificado en Ps. de 1T25 a 1T26



Portafolio consolidado: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras (Ps. m)

	1T26 ²	1T25 ³	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,239.3m	Ps. 1,322.5m	(6.3%)	Ps. 1,239.3m	Ps. 1,322.5m	(6.3%)
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 1,049.8m	Ps. 1,150.2m	(8.7%)	Ps. 1,049.8m	Ps. 1,150.2m	(8.7%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	84.7%	87.0%	(226 pb)	84.7%	87.0%	(226 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,231.6m	Ps. 1,326.5m	(7.1%)	Ps. 1,231.6m	Ps. 1,326.5m	(7.1%)
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 1,042.1m	Ps. 1,154.1m	(9.7%)	Ps. 1,042.1m	Ps. 1,154.1m	(9.7%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	84.6%	87.0%	(239 pb)	84.6%	87.0%	(239 pb)

Métricas Operativas

	1T26	1T25	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Número de Propiedades	254	254	-	254	254	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	36,014	35,949	0.2%	36,014	35,949	0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	3,346	3,340	0.2%	3,346	3,340	0.2%
Ocupación fin de periodo	94.3%	94.9%	(65 pb)	94.3%	94.9%	(65 pb)
Renta Mensual Promedio (US\$/m ²) Fin de Periodo	\$7.20	\$6.69	7.6%	\$7.20	\$6.69	7.6%
Promedio de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.2	3.5	(8.2%)	3.2	3.5	(8.2%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	74.9%	76.8%	(190 pb)	74.9%	76.8%	(190 pb)

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior. 2. Tipo de cambio: 17.5683. 3. Tipo de cambio: 20.4223

Note: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Portafolio Industrial: Desempeño mismas tiendas¹

FIBRA
Macquarie
México



Métricas financieras (Ps. m)

	1T26 ²	1T25 ³	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,003.1m	Ps. 1,103.6m	(9.1%)	Ps. 1,003.1m	Ps. 1,103.6m	(9.1%)
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 887.0m	Ps. 997.7m	(11.1%)	Ps. 887.0m	Ps. 997.7m	(11.1%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	88.4%	90.4%	(198 pb)	88.4%	90.4%	(198 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,005.7m	Ps. 1,107.5m	(9.2%)	Ps. 1,005.7m	Ps. 1,107.5m	(9.2%)
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 889.6m	Ps. 1,001.7m	(11.2%)	Ps. 889.6m	Ps. 1,001.7m	(11.2%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	88.5%	90.4%	(198 pb)	88.5%	90.4%	(198 pb)

Métricas financieras (US\$m)

	1T26 ²	1T25 ³	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	US\$ 57.1m	US\$ 54.0m	5.7%	US\$ 57.1m	US\$ 54.0m	5.7%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	US\$ 50.5m	US\$ 48.9m	3.4%	US\$ 50.5m	US\$ 48.9m	3.4%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	88.4%	90.4%	(198 pb)	88.4%	90.4%	(198 pb)
Ingresos (exc. ALR)	US\$ 57.2m	US\$ 54.2m	5.6%	US\$ 57.2m	US\$ 54.2m	5.6%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	US\$ 50.6m	US\$ 49.0m	3.2%	US\$ 50.6m	US\$ 49.0m	3.2%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	88.5%	90.4%	(198 pb)	88.5%	90.4%	(198 pb)

Métricas operativas

	1T26 ²	1T25 ³	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Número de propiedades	237	237	-	237	237	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	31,369.8	31,316.6	0.2%	31,369.8	31,316.6	0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	2,914.4	2,909.4	0.2%	2,914.4	2,909.4	0.2%
Ocupación fin del periodo	94.5%	95.2%	(68 pb)	94.5%	95.2%	(68 pb)
Renta promedio mensual (US\$/m ²) fin del periodo	6.67	6.32	5.5%	6.67	6.32	5.5%
Retención de clientes UDM	79.5%	81.9%	(234 pb)	79.5%	81.9%	(234 pb)
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.0	3.4	(13.3%)	3.0	3.4	(13.3%)
Porcentaje de renta denominada en US\$	92.6%	93.1%	(42 pb)	92.6%	93.1%	(42 pb)

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior. 2. Tipo de cambio: 17.5683 3. Tipo de cambio: 20.4223

Note: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

Portafolio comercial: Desempeño mismas tiendas¹

Métricas financieras (Ps. m)

	1T26	1T25	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 236.2m	Ps. 218.9m	7.9%	Ps. 236.2m	Ps. 218.9m	7.9%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 162.7m	Ps. 152.5m	6.7%	Ps. 162.7m	Ps. 152.5m	6.7%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	68.9%	69.6%	(73 pb)	68.9%	69.6%	(73 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 225.9m	Ps. 218.9m	3.2%	Ps. 225.9m	Ps. 218.9m	3.2%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 152.5m	Ps. 152.4m	0.1%	Ps. 152.5m	Ps. 152.4m	0.1%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	67.5%	69.6%	(212 pb)	67.5%	69.6%	(212 pb)

Métricas operativas

	1T26	1T25	Var (%)	3M26	3M25	Var (%)
Número de propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft ²) fin del periodo	4,644.4	4,632.8	0.2%	4,644.4	4,632.8	0.2%
ABA ('000s m ²) fin del periodo	431.5	430.4	0.2%	431.5	430.4	0.2%
Ocupación fin del periodo	92.5%	93.0%	(46 pb)	92.5%	93.0%	(46 pb)
Renta promedio mensual (Ps./m ²) fin del periodo	\$191.22	\$189.00	1.2%	\$191.22	\$189.00	1.2%
Periodo de arrendamiento restante promedio (años) fin del periodo	3.9	3.5	12.4%	3.9	3.5	12.4%

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

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

Distribución de ABA por mercado

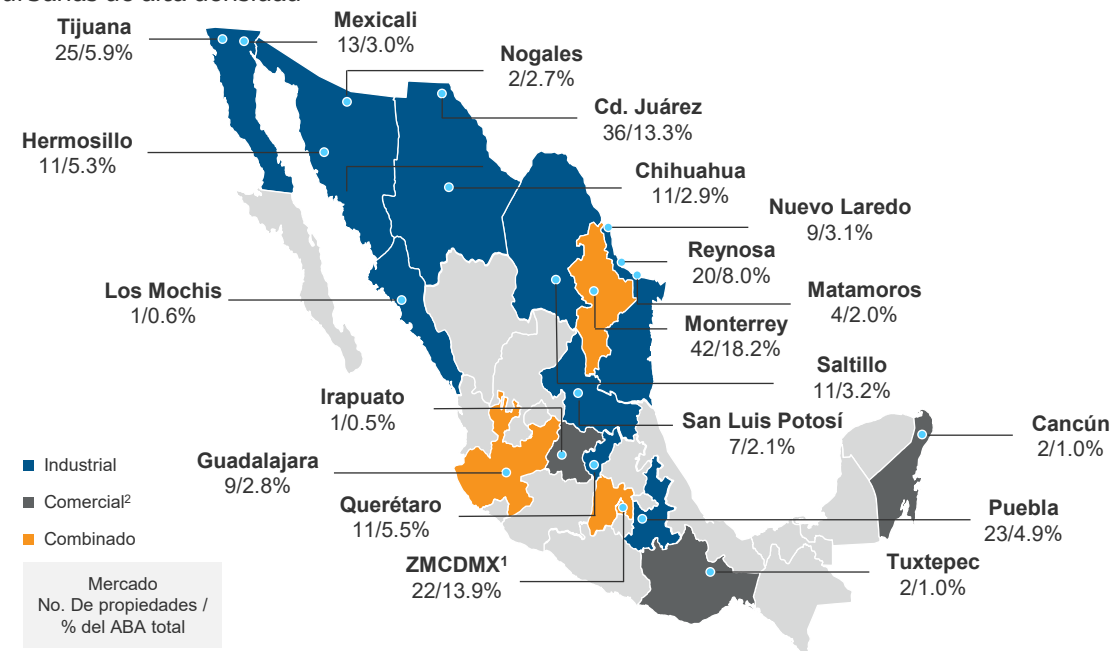
Portafolio diversificado

Ciudad	Región	ABA (m2 000's)				Total	%
		Industrial ²	%	Comercial ³	%		
Monterrey	Norte	583	19.6%	35	8.0%	618	18.2%
Ciudad Juárez	Norte	453	15.3%	0	0.0%	453	13.3%
ZMCDMX ¹	Central	173	5.8%	299	69.3%	472	13.9%
Reynosa	Norte	273	9.2%	0	0.0%	273	8.0%
Tijuana	Norte	202	6.8%	0	0.0%	202	5.9%
Querétaro	Bajío	189	6.3%	0	0.0%	189	5.5%
Hermosillo	Norte	166	5.6%	0	0.0%	166	4.9%
Puebla	Central	179	6.0%	0	0.0%	179	5.3%
Saltillo	Norte	110	3.7%	0	0.0%	110	3.2%
Chihuahua	Norte	99	3.3%	0	0.0%	99	2.9%
Nuevo Laredo	Norte	105	3.5%	0	0.0%	105	3.1%
Mexicali	Norte	101	3.4%	0	0.0%	101	3.0%
Guadalajara	Bajío	81	2.7%	15	3.4%	96	2.8%
Nogales	Norte	93	3.1%	0	0.0%	93	2.7%
San Luis Potosí	Bajío	73	2.5%	0	0.0%	73	2.1%
Matamoros	Norte	69	2.3%	0	0.0%	69	2.0%
Cancún	Sur	0	0.0%	34	7.9%	34	1.0%
Tuxtepec	Sur	0	0.0%	33	7.8%	33	1.0%
Los Mochis	Norte	22	0.7%	0	0.0%	22	0.6%
Irapuato	Bajío	0	0.0%	15	3.6%	15	0.5%
Total		2,971	100%	431	100%	3,403	100%

Norte	2,289	77.0%	35	8.0%	2,323	68.3%
Central	340	11.4%	299	69.3%	639	18.8%
Bajío	343	11.5%	30	7.0%	373	11.0%
Sur	0	0.0%	67	15.6%	67	2.0%
Total	2,971	100.0%	431	100.0%	3,403	100.0%

Presencia en mercados clave

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



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

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

Distribución del portafolio por mercado

Industrial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Industrial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (US\$) ¹
Monterrey	41	46	96.2%	6,275.9	583.1	19.6%	6.62
Ciudad Juárez	36	35	90.3%	4,877.9	453.2	15.3%	6.56
Tijuana	25	31	91.8%	2,169.5	201.6	6.8%	7.33
Puebla	23	28	94.7%	1,791.7	166.5	5.6%	7.01
Reynosa	20	19	84.2%	2,935.7	272.7	9.2%	6.53
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.4%	5.55
Chihuahua	11	12	100.0%	1,062.5	98.7	3.3%	6.03
Hermosillo	11	13	100.0%	1,925.5	178.9	6.0%	7.00
Querétaro	11	13	100.0%	2,030.2	188.6	6.3%	5.31
Saltillo	11	10	95.9%	1,186.9	110.3	3.7%	5.13
ZMCDMX	12	18	100.0%	1,864.6	173.2	5.8%	9.47
Nuevo Laredo	9	10	100.0%	1,125.3	104.5	3.5%	6.36
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.7%	9.16
San Luis Potosí	7	6	89.1%	785.6	73.0	2.5%	6.41
Matamoros	4	3	85.6%	744.0	69.1	2.3%	5.16
Nogales	2	2	100.0%	1,004.5	93.3	3.1%	6.64
Los Mochis	1	1	100.0%	235.2	21.9	0.7%	6.69
Total	245	277	94.6%	31,983.3	2,971.3	100%	6.70

Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's de ft ²)	ABA (000's de m ²)	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m ² Arrendado (Ps.) ¹
ZMCDMX	10	413	90.7%	3,220.4	299.2	69.3%	189.39
Cancún	2	96	100.0%	365.7	34.0	7.9%	167.73
Tuxtepec	2	77	98.3%	360.3	33.5	7.8%	185.37
Monterrey	1	79	91.5%	373.6	34.7	8.0%	256.04
Irapuato	1	23	99.1%	165.0	15.3	3.6%	166.97
Guadalajara	1	42	95.2%	159.4	14.8	3.4%	176.95
Total	17	730	92.5%	4,644.4	431.5	100%	191.22

1. Tipo de cambio: 18.0667

Definiciones

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA más ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, sería igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados más costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación del año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al último día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o está al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.¹
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda - efectivo no restringido - ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado estabilizadas en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 1T25 y 1T26 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde el 1 de enero de 2025 y hasta el 31 de marzo de 2026. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

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

Información importante adicional

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas, pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** a partir del 4T20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDAre. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDAre)** EBITDAre es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDAre de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cual no debe compararse con el EBITDAre publicado por otras FIBRAS que no necesariamente calculen su EBITDAre de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDAre es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación del trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha específica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 31 de marzo de 2026. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
 - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fue entre 6.75% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 11.50% para las propiedades de inversión comerciales.
 - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.25% y 11.75% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 14.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.