MACQUARIE

FIBRA Macquarie México

FIBRA Macquarie México

Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Tercer trimestre 2026

Información importante

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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 30 de septiembre 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.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

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

FIBRA Macquarie – Resumen
Al 30 de septiembre de 2026

FIBRA Macquarie México

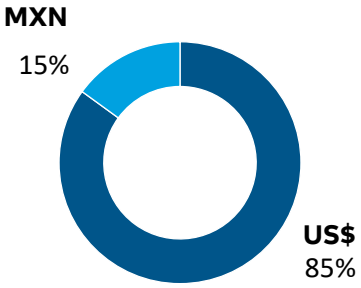
MACQUARIE

Enfoque estratégico

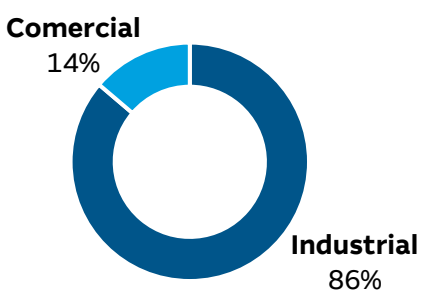
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes 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 portafolio[1]

NOI por moneda



NOI por sector



Resumen financiero

Métrica	Monto
Capitalización de mercado CDP[2]	US$2.0 mil m / Ps. 35.3 mil m
Activos totales (proporcionalmente combinados)[2]	US$3.8 mil m / Ps. 67.8 mil m
Índice de endeudamiento (regulatorio/inmobiliario neto)[3]	33.8%/ 35.7%
NOI (UDM)[4]	US$244.5m / Ps. 4.3 mil m
Tasa de capitalización de NOI implícita[5]	8.2%
AFFO por certificado[6] / Distribución por certificado (3T26)	Ps. 0.6211 / Ps. 0.6125
AFFO por certificado (UDM)[6] / Distribuciones por certificado (UDM)	Ps. 2.5796 / Ps. 2.4500
Rendimiento de AFFO / Rendimiento de distribuciones programadas (UDM)[7]	5.8% / 5.5%
Promedio de Volumen de Operaciones Diario ("ADTV") (90-días)[8]	US$2.2m / Ps. 38.8m

Resumen del portafolio

Tipo	# de propiedades	# de arrendatarios[10]	Ocupación	ABA ('000s m²)	ABA ('000s ft²)
Industrial	246	274	92.6%	3,003	32,322
Comercial[9]	17	729	92.5%	417	4,488
Total	**263**	**1,003**	**92.6%**	**3,420**	**36,810**

1. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2026 y tipo de cambio promedio UDM de Ps. 17.6352. 2. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026: Ps. 17.8413, precio de certificado Ps. 44.22, 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 30 de septiembre de 2026 – UDM: 17.6352. 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 al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2026 de Ps. 17.2506. 9. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 10. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad.

Resumen ejecutivo

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas clave 3T26

US$6.92 m²/mes	↑	Tasa de renta industrial (+1.7% T/T; +5.6% A/A)
92.6%	↑	Ocupación industrial CDP (+7 pb T/T; -225 pb A/A)
17.5%	↑	Incremento en renta industrial – comercialmente negociadas (+8.0% 2T26; +14.9% 3T26 UDM)
US$52.8m	↑	NOI Industrial mismas tiendas[1] (+1.1% T/T; +3.4% A/A)
Ps. 200.49 m²/mes	↑	Tasa de renta comercial (+2.4% T/T; +3.8% A/A)
92.5%	↓	Ocupación comercial CDP (-15 pb T/T; -111 pb A/A)
6.6%	↑	Incremento en renta comercial – comercialmente negociadas (-0.9% 2T26; +3.3% 3T26 UDM)
Ps. 155.2m	↑	NOI comercial mismas tiendas[1] (+1.3% T/T; -0.5% A/A)

Ps. 1.3496	↓	NOI por certificado[1] (-0.5% T/T; -2.7% A/A)
Ps. 0.6211	↓	AFFO por certificado (-4.1% T/T; -10.6% A/A)
Ps. 48.8	↓	NAV por certificado (-0.3% T/T; -2.0% A/A)
35.7%	↑	Índice de endeudamiento (+132 pb T/T; +233 pb A/A)
5.7x	↑	Deuda Neta / EBITDA (2T26: 5.5x ; 3T25: 5.2x)
0 mil ft²		ABA construida – bajo Estabilización
0 mil ft²		ABA construida – entregada y añadida al Portafolio Operativo
239 mil ft²		ABA en construcción – por ser entregada[2]

1. Las métricas de NOI se presentan excluyendo rentas lineales. 2. No considera las propiedades sujetas a reposicionamiento.

Métricas financieras clave 3T26

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Portafolio consolidado[1]	Ps. m[5] 3T26	Ps. m[5] 3T25	Variación (%)	US$m[5,6] 3T26	US$m[5,6] 3T25	Variación (%)
Ingresos totales (inc. rentas lineales)	1,300.5	1,327.4	-2.0%	75.4	71.2	5.9%
Ingresos totales (exc. rentas lineales)	1,302.8	1,316.9	-1.1%	75.5	70.6	6.9%
Ingreso Operativo Neto ("NOI")[2] (inc. rentas lineales)	1,073.8	1,115.8	-3.8%	62.2	59.8	4.0%
NOI por certificado[3] (inc. rentas lineales)	1.3467	1.3995	-3.8%	0.0781	0.0751	4.0%
Margen NOI[4] (inc. rentas lineales)	82.6%	84.1%	-150pb	82.6%	84.1%	-150pb
Ingreso Operativo Neto ("NOI")[2] (exc. rentas lineales)	1,076.0	1,105.4	-2.7%	62.4	59.3	5.2%
NOI por certificado[3] (exc. rentas lineales)	1.3496	1.3863	-2.7%	0.0782	0.0743	5.2%
Margen NOI[4] (exc. rentas lineales)	82.6%	83.9%	-134pb	82.6%	83.9%	-134pb
EBITDA[2]	963.0	1,011.1	-4.8%	55.8	54.2	3.0%
EBITDA por certificado[3]	1.2078	1.2681	-4.8%	0.0700	0.0680	3.0%
Margen[4]	74.0%	76.2%	-212pb	74.0%	76.2%	-212pb
FFO[2]	641.5	705.2	-9.0%	37.2	37.8	-1.7%
FFO por certificado[3]	0.8046	0.8845	-9.0%	0.0466	0.0474	-1.7%
Margen[4]	49.3%	53.1%	-380pb	49.3%	53.1%	-380pb
AFFO[2]	495.2	554.1	-10.6%	28.7	29.7	-3.4%
AFFO por certificado[3]	0.6211	0.6950	-10.6%	0.0360	0.0373	-3.4%
Margen[4]	38.1%	41.7%	-367pb	38.1%	41.7%	-367pb
EBITDAre[2]	963.0	1,011.1	-4.8%	55.8	54.2	3.0%
EBITDAre por certificado[3]	1.2078	1.2681	-4.8%	0.0700	0.0680	3.0%
Margen[4]	74.0%	76.2%	-212pb	74.0%	76.2%	-212pb
FFO de AMEFIBRA[2,5]	647.4	705.1	-8.2%	37.5	37.8	-0.8%
AMEFIBRA FFO por certificado[3]	0.8119	0.8843	-8.2%	0.0471	0.0474	-0.8%
Margen[4]	49.8%	53.1%	-334pb	49.8%	53.1%	-334pb

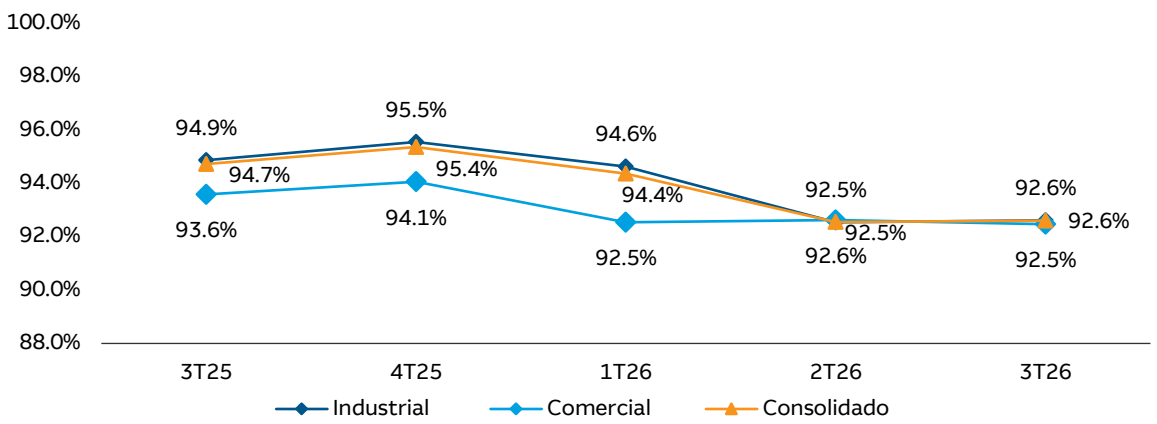
1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología de cálculo véase la sección de definiciones en el Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 3T26: 797,311,397 y 3T25: 797,311,397. 4. Los márgenes 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: 3T26: 17.2506; 3T25: 18.6469.

Indicadores clave del portafolio 3T26

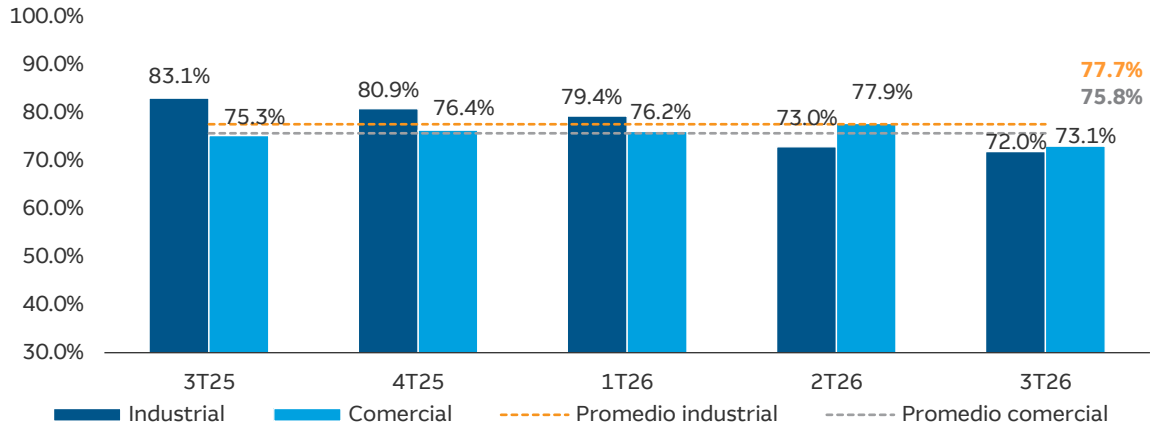
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

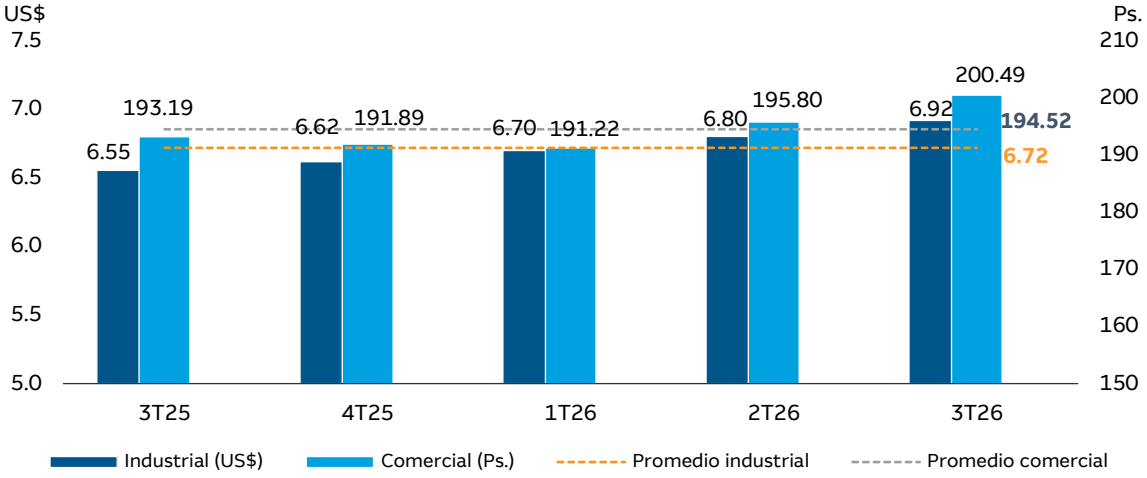
Ocupación
(Fin del trimestre)



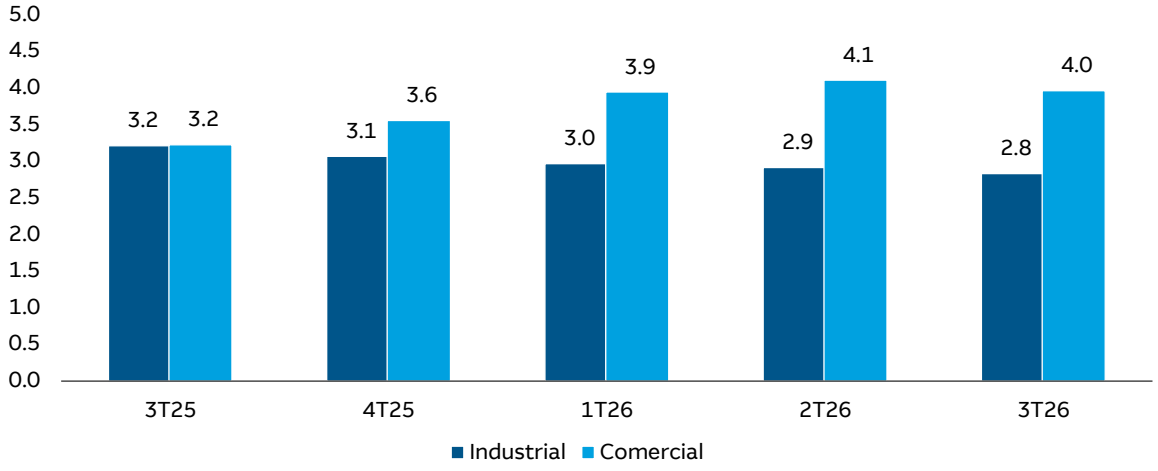
Tasa de retención[1]
(UDM por ABA)



Tasa de renta
(Renta mensual promedio 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 3T26

	ABA (m² '000s) Al 30 Sep, 2026[2]	RBA (US$m) 3T26	Tasa de Renta (US$/m²/m) 3T25	Tasa de Renta (US$/m²/m) 3T26	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T26 (UDM)[3]	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T26 (UDM)[3]	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T26[4]
Incrementos Contractuales[1]	2,248.6	184.1	6.57	6.82	**3.4%**	**3.8%**	**5.5%**
Ligado a US CPI	1,449.6	123.0	6.81	7.07	**2.8%**	**3.9%**	**5.5%**
Ligado a INPC (MX)[5]	172.3	11.9	5.38	5.78	**4.3%**	**4.3%**	**4.6%**
Incrementos fijos	430.5	34.0	6.41	6.58	**2.6%**	**2.5%**	**3.1%**
Incrementos topados	196.2	15.1	6.25	6.43	**6.0%**	**2.9%**	**4.2%**
Renovaciones[6]	273.1	23.9	6.36	7.31	**12.5%**	**14.8%**	**17.5%**
Renovaciones Negociadas	272.7	23.9	6.36	7.30	**12.5%**	**14.9%**	**17.5%**
Extensiones Contractuales	0.4	0.1	11.50	12.15	**9.1%**	**5.6%**	**n.a.**

Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

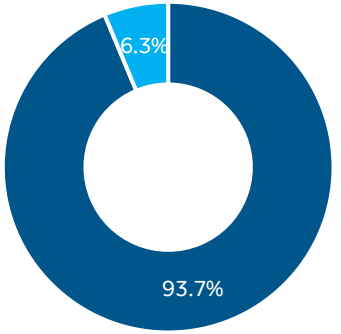
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T26

	ABA (m² '000s) Al 30 Sep, 2026[2]	RBA (Ps. m) 3T26	Tasa de Renta (Ps./m²/m) 3T25	Tasa de Renta (Ps.$/m²/m) 3T26	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 2T26 (UDM)[3]	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T26 (UDM)[3]	Promedio Ponderado de Incremento en Rentas 3T26[4]
Incrementos Contractuales – ligados a INPC (MX)	211.9	451.6	171.78	177.59	**3.5%**	**3.4%**	**3.5%**
Renovaciones	44.5	118.0	214.04	220.93	**3.9%**	**3.2%**	**2.4%**
Renovaciones Negociadas	34.1	105.9	250.48	258.79	**3.9%**	**3.3%**	**6.6%**
Extensiones Contractuales	10.4	12.0	94.37	96.62	**3.6%**	**2.4%**	**-**

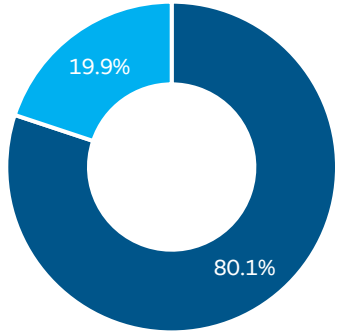
Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)[7]

Tipo de incremento por trimestre(%)	1T	2T	3T	4T	Total al 30 Sep, 2026	Total al 30 Sep, 2025	Var A/A (pb)
Portafolio industrial ligado a US CPI	17.8%	12.1%	17.0%	8.9%	**55.9%**	**51.5%**	438 pb
Portafolio completo ligado al INPC (MX)	6.4%	3.1%	3.2%	6.9%	**19.7%**	**20.1%**	(44 pb)
Portafolio industrial ligado al INPC (MX)	2.5%	0.2%	1.1%	1.5%	**5.3%**	**5.6%**	(28 pb)
Portafolio comercial ligado al INPC (MX)	3.9%	2.9%	2.1%	5.4%	**14.3%**	**14.5%**	(16 pb)
Total del portafolio ligado a inflación	24.2%	15.2%	20.2%	15.9%	**75.5%**	**71.6%**	394 pb
Portafolio industrial con incrementos fijos	2.3%	6.2%	2.9%	3.6%	**15.0%**	**15.8%**	(87 pb)
Portafolio industrial con incrementos topados	3.5%	2.1%	0.3%	3.1%	**9.1%**	**12.3%**	(323 pb)
Portafolio comercial con incrementos topados	0.1%	0.2%	0.0%	0.1%	**0.4%**	**0.3%**	17 pb
Total portafolio	30.3%	23.7%	23.4%	22.7%	**100.0%**	**100.0%**	0 pb

Composición de RBA del portafolio por moneda[7]



Industrial



Consolidado

Denominado en US$

Denominado en Ps.

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 30 de septiembre del 2026, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 30 de septiembre del 2026. 3. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2026 4. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de septiembre 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 17.8413. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

01

Capital de crecimiento

Proyectos de capital de crecimiento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

➢ 239 mil pies cuadrados de ABA en construcción.

Edificios en estabilización o construcción

Tijuana (TIJ101)

Tipo: Nuevo desarrollo (Proyecto JV)

Estatus: En construcción

ABA: 209 mil pies cuadrados

Inversión proyectada: US$23.7m (100%)[5]

Tijuana (TIJ002)

Tipo: Pre-arrendado (Expansión)

Estatus: En construcción

ABA: 30 mil pies cuadrados (ABA adicional)

Inversión proyectada: US$2.9m

Banco de tierra para desarrollo 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	209	594	4,379	4,973
Guadalajara	9.6	-	-	-	456	456
Total	**302.3**	**2,686**	**209**	**2,895**	**8,237**	**11,132**

Edificios completados recientemente

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. Proyecto en JV 50/50 con Grupo FRISA en Tijuana. La inversión proyectada representa el proyecto completo, no solo la participación de FIBRAMQ.

Desarrollo y expansiones industriales

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Proyecto	Ciudad	# de Proyectos	ABA adicional ('000 ft²)	Inversión (USDe$ m)	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]	ZMCDMX	1	510	37.7	11.8%	Actual	3T23		10.0
MEX009[2] (Certificada LEED Platinum)	ZMCDMX	1	225	17.3	12.0%	Actual	4T23		5.0
MTY043 (Certificada LEED Platinum)	Monterrey	1	211	22.1	11.9%	Actual	4T23		10.0
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	21.8	9.0%	Actual	4T23	1T27	3.0
TIJ031	Tijuana	1	385	40.6	9%-11%	Objetivo	2T25	2026	n.a.
Total		**11**	**2,686**	**206.6**	**10.6%**				**7.1**
Total de proyectos entregados + expansiones		**38**	**3,741**	**257.8**	**10.8%**				**7.3**
Expansiones y desarrollos en proceso									
TIJ101[3]	Tijuana	1	209	11.9	9%-11%	Objetivo	1T27	2027	n.a.
TIJ002 (Expansión)	Tijuana	1	30	2.9	9%-11%	Objetivo	4T26	2026	n.a.
Total		**2**	**239**	**14.8**					**n.a.**
Total de expansiones + proyectos entregados + expansiones y desarrollos en proceso		**40**	**3,979**	**272.5**	**10.8%**				**7.3**

1. El rendimiento de NOI se presenta con base en los términos acordados para la expansión o desarrollo y otros supuestos de arrendamiento, y no refleja el rendimiento de NOI real, el cual puede diferir de los términos acordados. Nota: No existe garantía de que FIBRA Macquarie llevará a cabo alguna de las posibles expansiones o desarrollos aquí descritos o, en caso de llevarse a cabo dicha expansión o desarrollo, que FIBRA Macquarie tendrá éxito en su ejecución. Asimismo, no puede asegurarse que las expansiones o desarrollos estarán disponibles o se lograrán en los términos aquí descritos o de otra manera, ni que alguna expansión o desarrollo tendrá el desempeño esperado. 2. Proyecto poseído a través de un Joint Venture en el que FIBRA Macquarie espera tener una participación del 75.0% una vez se establece el proyecto. 3. Proyecto mantenido a través de un Joint Venture en la cual se espera que FIBRA Macquarie tenga una participación del 50.0% al momento de la estabilización.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

02

Portafolio industrial

Portafolio industrial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas financieras y operativas

	3T26	2T26	Var (%) 3T26 vs 2T26	3T25	Var (%) 3T26 vs 3T25
Indicadores financieros selectos (Ps. m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	$1,065.5	$1,060.2	0.5%	$1,104.5	(3.5%)
Gastos relacionados con las propiedades	($148.8)	($141.9)	4.8%	($143.5)	3.7%
NOI (inc. rentas lineales)	$916.7	$918.3	(0.2%)	$961.0	(4.6%)
NOI (exc. rentas lineales)	$920.8	$928.8	(0.9%)	$949.3	(3.0%)
Elementos debajo de FFO normalizados (Ps. m)					
Mejoras para el inquilino	($29.6)	($29.0)	2.3%	($33.3)	(11.0%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	($19.2)	($20.1)	(4.9%)	($22.0)	(12.7%)
Gastos capitalizables	($64.6)	($60.4)	7.0%	($55.2)	17.2%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	($23.2)	($22.3)	3.9%	($18.7)	23.9%
Total de ajustes AFFO	**(136.6)**	**(131.9)**	**3.6%**	**(129.2)**	**5.8%**
Indicadores financieros selectos (US$ m)					
Ingresos relacionados con las propiedades	$61.8	$60.9	1.4%	$59.2	4.3%
Gastos relacionados con las propiedades	($8.6)	($8.2)	5.8%	($7.7)	12.1%
NOI (inc. rentas lineales)	$53.1	$52.8	0.7%	$51.5	3.1%
NOI (exc. rentas lineales)	$53.4	$53.4	0.0%	$50.9	4.8%
Elementos debajo de FFO normalizados (US$ m)					
Mejoras para el inquilino	($1.7)	($1.7)	3.2%	($1.8)	(3.8%)
Amortización de comisiones por arrendamiento	($1.1)	($1.2)	(4.0%)	($1.2)	(5.7%)
Gastos capitalizables	($3.7)	($3.5)	7.9%	($3.0)	26.6%
Gastos internos de ingeniería y arrendamiento	($1.3)	($1.3)	4.9%	($1.0)	33.9%
Total de ajustes AFFO	**($ 7.9)**	**($ 7.6)**	**4.5%**	**($ 6.9)**	**14.3%**
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	92.6%	92.5%	7 pb	94.9%	(225 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	92.7%	93.5%	(83 pb)	94.8%	(208 pb)
ABA ('000s ft^2) fin de periodo	32,321.6	32,321.6	0.0%	31,873.8	1.4%
Tasa de Renta (US$/$m^2$/mes)	$6.92	$6.80	1.7%	$6.55	5.6%
Tasa de Retención UDM (%, pies cuadrados)	72.0%	73.0%	(98 pb)	83.1%	(1,115 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	2.8	2.9	(2.9%)	3.2	(11.9%)
Margen de NOI (%) (inc. rentas lineales)	86.0%	86.6%	(58 pb)	87.0%	(97 pb)
Margen de NOI (%) (exc. rentas lineales)	86.1%	86.7%	(65 pb)	86.9%	(78 pb)
TC PDP Promedio (ingreso)	17.30	17.64	(1.9%)	18.77	(7.8%)
TC CDP (posición financiera)	17.84	17.47	2.1%	18.38	(2.9%)
TC Promedio (gastos)	17.25	17.40	(0.9%)	18.65	(7.5%)

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

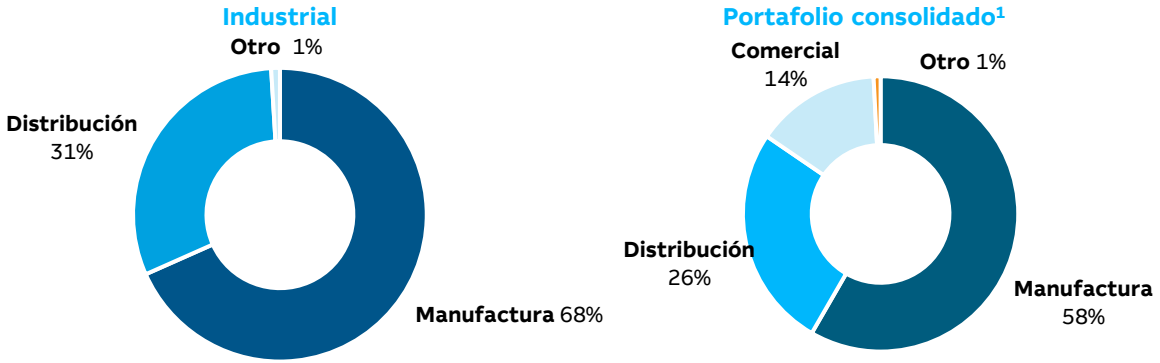
Presencia industrial de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

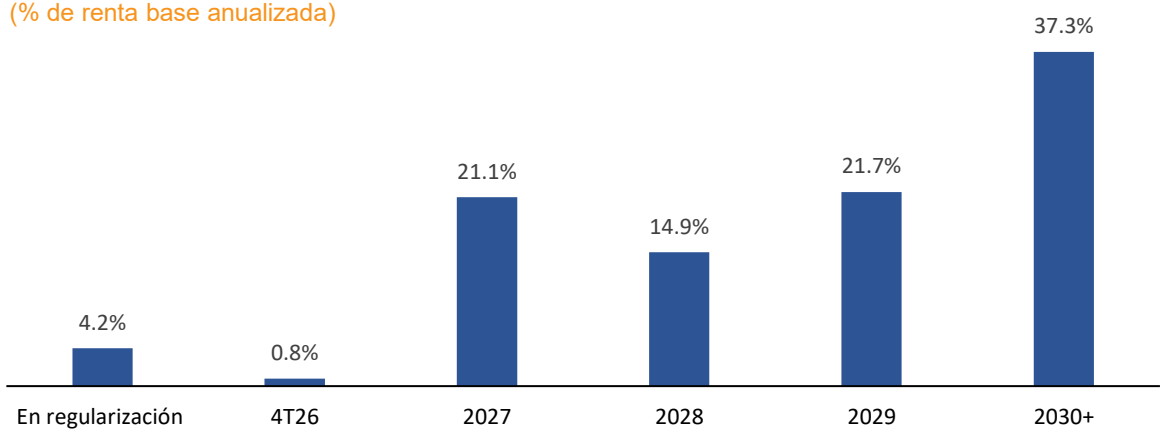
Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



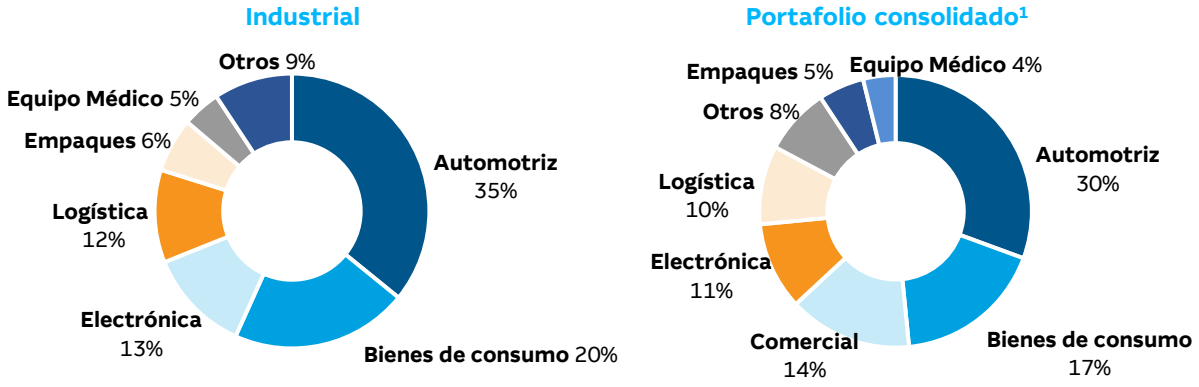
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



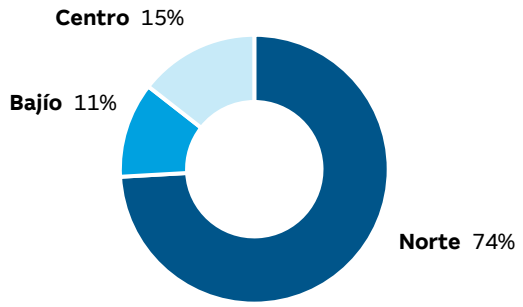
Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



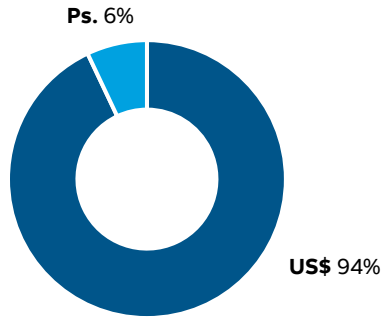
Presencia en mercados clave

(% 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 de 3.3 años

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

Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

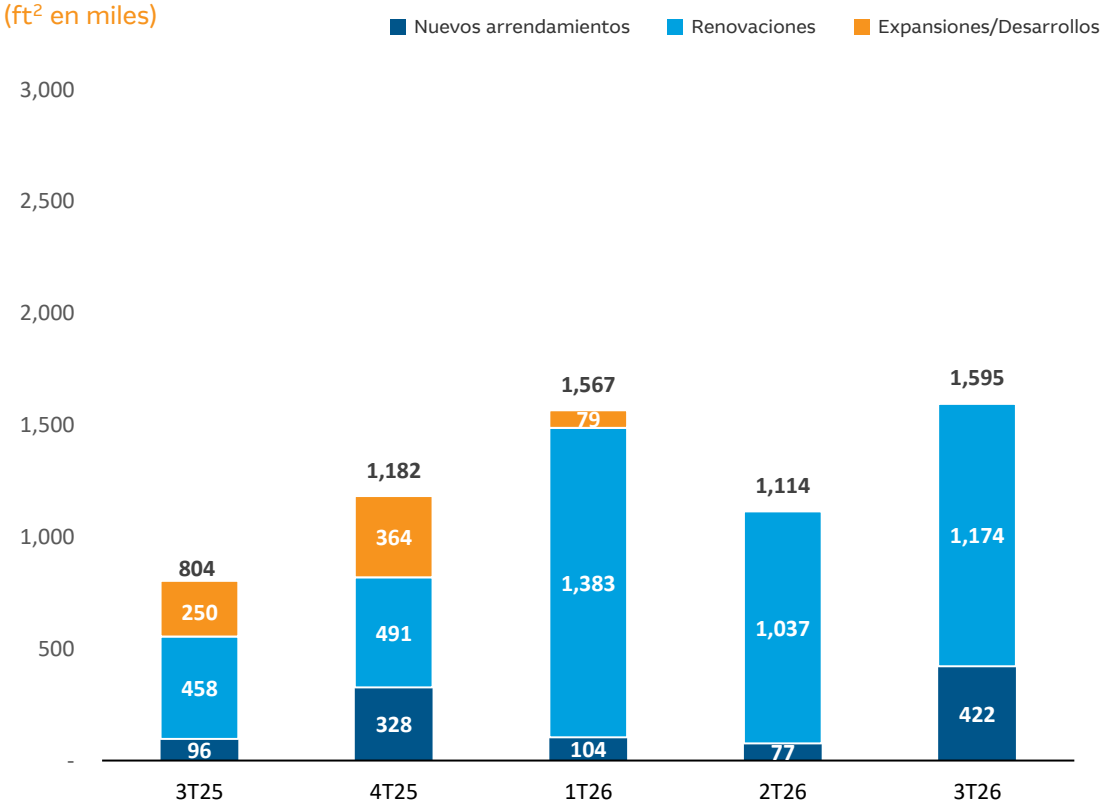
Puntos clave de arrendamiento industrial 3T26

Transacciones	Mercado	ABA (ft^2)	Industria	País de domicilio	Plazo
Renovación	Ciudad Juarez	270,300	Logística	Dinamarca	2 años
Renovación	Monterrey	218,577	Bienes de consumo	Estados Unidos	5 años
Renovación	Hermosillo	131,997	Automotriz	Francia	3 años
Nuevo arrendamiento	Ciudad Juarez	266,827	Logística	Dinamarca	3 años
Nuevo arrendamiento	Reynosa	73,270	Otro	Estados Unidos	2 años

Panorama regional

	Norte	Bajío	Centro	Total
Número de propiedades	185	26	35	246
Número de inquilinos[1]	202	26	46	274
Pies cuadrados de ABA ('000s)	24,972.7	3,692.7	3,656.3	32,321.6
Ocupación FdP	91.7%	97.7%	93.7%	92.6%
% Renta base anualizada	73.9%	11.5%	14.5%	100.0%
Renta promedio mensual por m^2 (FdP, US$)[2]	$6.69	$6.62	$8.79	$6.92

Actividad de arrendamiento industrial[3]



1. Basado en el número clientes por propiedad. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 17.8413. 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.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

03

Portafolio comercial

Portafolio comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas financieras y operativas

Ps. millones; excepto métricas operativas[1]	3T26	2T26	Var (%) 3T26 vs 2T26	3T25	Var (%) 3T26 vs 3T25
Indicadores financieros selectos					
Ingresos	$235.0	$225.8	4.1%	$222.8	5.4%
Ingresos por Arrendamiento[2]	$177.4	$172.1	3.1%	$169.6	4.6%
Ingresos por Renta Variable[3]	$35.6	$31.8	12.0%	$31.7	12.3%
Otros Ingresos[4]	$22.0	$21.9	0.4%	$21.6	1.8%
Gastos	($78.0)	($74.5)	4.6%	($68.1)	14.6%
NOI (inc. rentas lineales)	$157.0	$151.3	3.8%	$154.8	1.4%
NOI (exc. rentas lineales)	$155.2	$153.2	1.3%	$156.0	(0.5%)
Indicadores operativos y de rentabilidad selectos					
Ocupación (%) fin de periodo	92.5%	92.6%	(15 pb)	93.6%	(111 pb)
Ocupación (%) promedio de periodo	92.5%	92.5%	3 pb	93.5%	(95 pb)
ABA ('000s m²) CDP	416.9	424.5	(1.8%)	430.3	(3.1%)
Tasa de Renta (Ps. /m²/mes)	$200.49	$195.80	2.4%	$193.19	3.8%
Tasa de Retención UDM (%, pies cuadrados)	73.1%	77.9%	(474 pb)	75.3%	(221 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	4.0	4.1	(3.6%)	3.2	22.8%
Margen de NOI (inc. rentas lineales, %)	66.8%	67.0%	(18 pb)	69.5%	(265 pb)
Margen de NOI (exc. rentas lineales, %)	66.6%	67.3%	(71 pb)	69.6%	(307 pb)
Tráfico peatonal y de automóviles[5]					
Tráfico peatonal ('000s visitantes)[5]	2,996.8	3,002.4	(0.2%)	2,916.6	2.7%
Tráfico de automóviles ('000s autos)	1,262.3	1,247.8	1.2%	1,026.9	22.9%
Elementos debajo de FFO normalizados					
Mejoras para el inquilino	($1.5)	($1.4)	9.2%	($1.2)	20.3%
Amortización de comisiones por arrendamiento	($3.3)	($3.1)	4.1%	($3.1)	4.6%
Gastos capitalizables normalizados	($7.2)	($7.3)	(2.2%)	($7.0)	1.7%

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. Tráfico 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. Tráfico 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

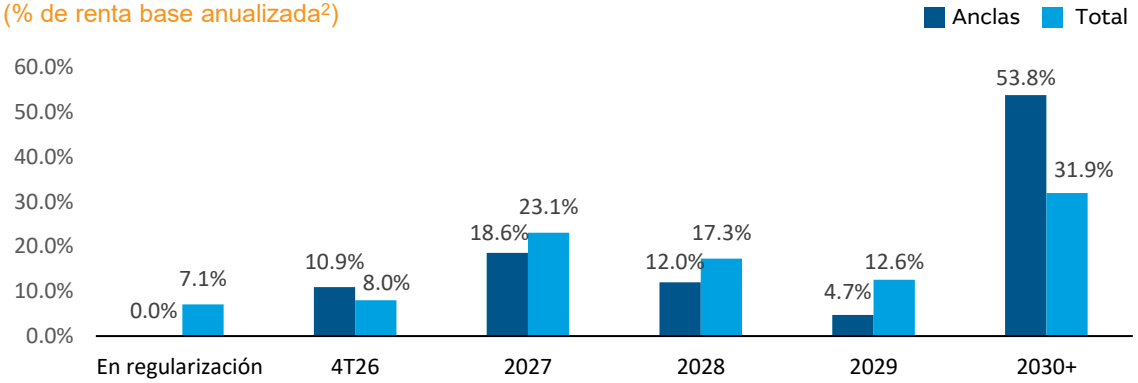
MACQUARIE

Puntos clave del portafolio comercial

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

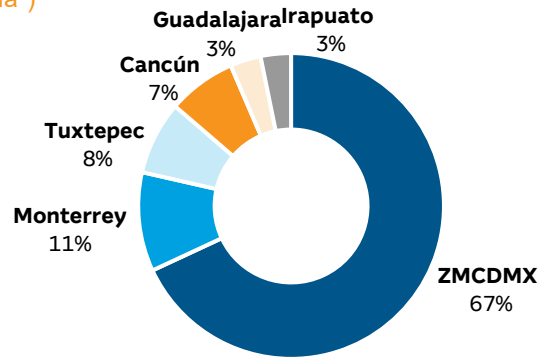
Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada[2])



Presencia importante en áreas metropolitanas clave

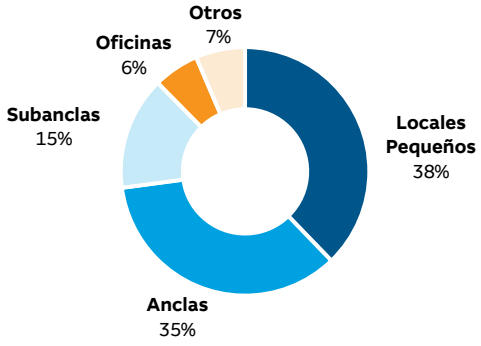
(% de renta base anualizada[2])

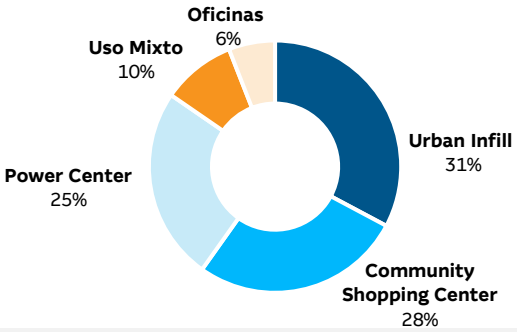


81.2% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México[1]

Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada[2])





Los 10 arrendatarios más grandes representan aproximadamente 38.9% de la renta base anualizada con un plazo restante de arrendamiento promedio ponderado de 6.7 años

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

Arrendamiento comercial y panorama regional

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

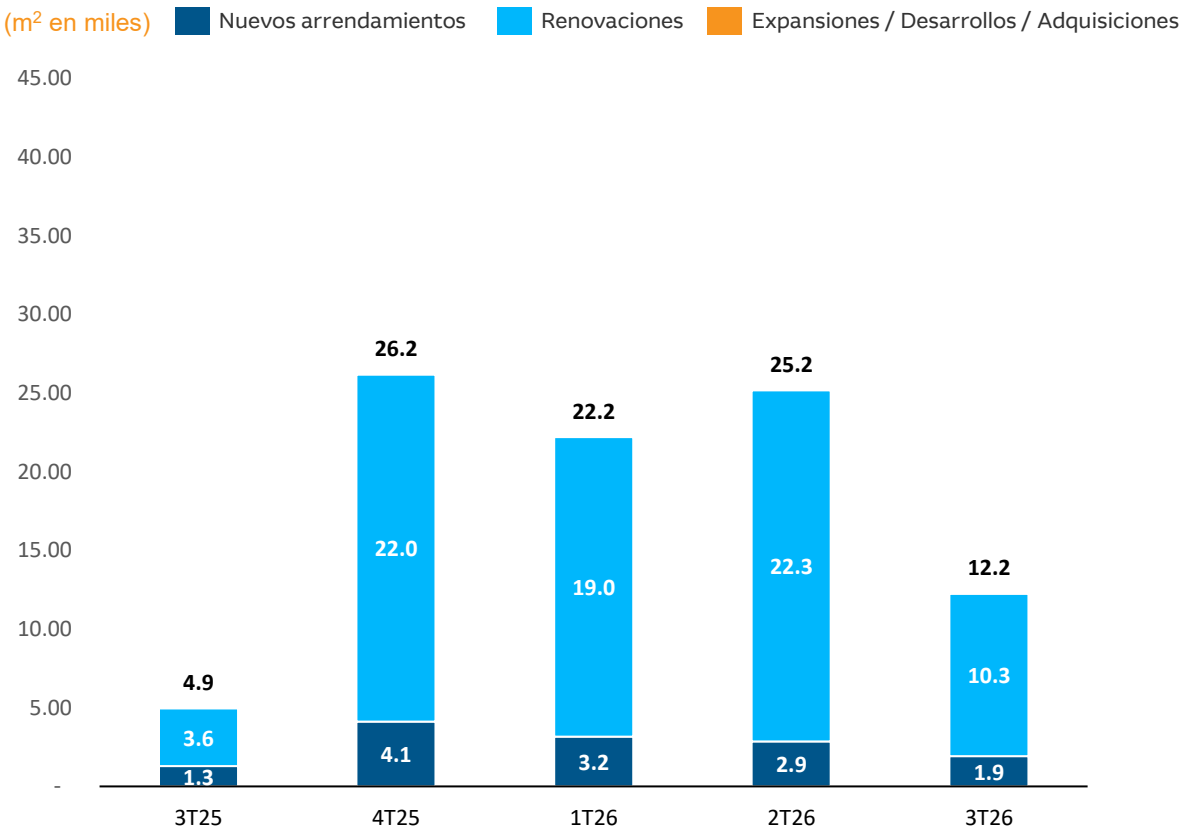
Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T26

Transacción	Centro Comercial	ABA (m^2)	Sector	Cliente
Nuevo arrendamiento	Multiplaza Arboledas	463	Entretenimiento	Magic Play
Nuevo arrendamiento	City Shops Del Valle	287	Restaurante	Camarón Buchón
Renovación	Tecamac	6,774	Comercial	Liverpool
Renovación	Magnocentro 26	373	Restaurante	La Vid Argentina
Renovación	City Shops Valle Dorado	330	Oficina	Si Vale Mexico

Panorama regional

	Grandes zonas metropolitanas[4]	Otros mercados regionales	Total
Número de Centros Comerciales	12	5	17
Número de Inquilinos[1]	538	191	729
Metros cuadrados ('000s) de ABA	334.2	82.8	416.9
Ocupación FdP (%)	91.0%	98.4%	92.5%
% Renta Base Anualizada	81.2%	18.8%	100%
Renta Promedio Mensual por m^2 FdP[2]	Ps. 206.36 US$ 11.57	Ps. 178.54 US$ 10.01	Ps. 200.49 US$ 11.24

Actividad de arrendamiento comercial[3]



1. Basado en el número clientes por propiedad 2. Tipo de cambio: 17.8413 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.

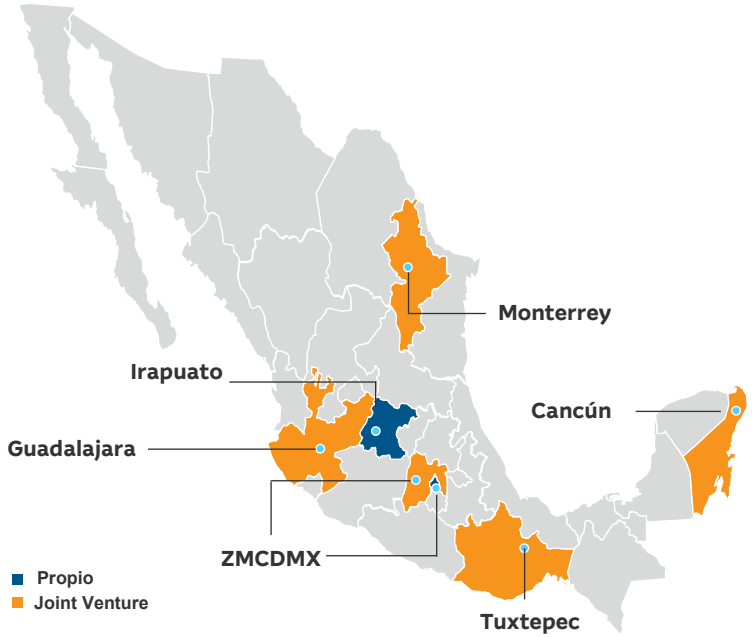
Panorama del segmento comercial

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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 en la ZMCDMX, fuera del ABA, sujeta a reposicionamiento como propiedad industrial
- Principales anclas:
  - Walmart
  - Sam's Club
  - The Home Depot



Portafolio en Joint venture

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

Métricas operativas por portafolio 3T26

	Portafolio Completamente Propio			Portafolio en Joint venture[1]			Total[1]		
	3T26	3T25	Var	3T26	3T25	Var	3T26	3T25	Var
Ocupación CDP (%)	93.9%	93.6%	24 pb	90.9%	93.5%	-256 pb	92.5%	93.6%	-111 pb
Tasa de Renta Promedio Mensual (en Ps. por m^2)	189.11	172.93	9.4%	213.08	216.68	-1.7%	200.49	193.19	3.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años)	3.3	3.5	-4.4%	4.6	3.0	53.0%	4.0	3.2	22.8%
ABA Total (miles de metros cuadrados)	215.7	230.9	-6.6%	201.3	199.4	0.9%	416.9	430.3	-3.1%

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

04

Estados financieros selectos

Estado de resultados consolidado IFRS por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial[3,4]	Combinado	Combinado
Ingresos por arrendamiento	-	952.2	118.2	1,070.4	57.2	29.0	**1,156.6**	1,185.3
Gastos refacturados a los inquilinos	-	82.7	14.4	97.0	10.1	4.3	**111.4**	101.0
Ajustes por línea recta	-	(3.0)	1.3	(1.7)	0.5	(1.1)	**(2.3)**	10.5
Ingresos por estacionamiento	-	-	16.9	16.9	3.2	-	**20.1**	19.8
Ingresos por terminación anticipada y recargos	-	-	(0.1)	(0.1)	0.3	-	**0.2**	0.2
Ingreso variable (ligado a ventas de inquilinos)	-	-	5.5	5.5	5.6	-	**11.1**	8.9
Ingresos de marketing	-	-	1.2	1.2	0.7	-	**1.9**	1.8
Otros ingresos	-	1.2	-	1.2	-	0.3	**1.5**	-
Total ingresos por arrendamiento de propiedades	-	1,033.0	157.4	1,190.4	77.6	32.5	**1,300.5**	1,327.4
Gastos de administración de la propiedad	-	(26.5)	(4.4)	(30.9)	(3.2)	-	**(34.1)**	(33.7)
Mantenimiento de las propiedades	-	(24.7)	(9.9)	(34.6)	(10.3)	(1.0)	**(45.9)**	(45.1)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	-	(14.3)	-	(14.3)	-	-	**(14.3)**	(13.0)
Gastos de pintura	-	(12.6)	(0.2)	(12.8)	-	-	**(12.8)**	(11.7)
Gastos no recurrentes relacionados con propiedades[1]	-	(4.5)	-	(4.5)	-	-	**(4.5)**	-
Impuesto predial	-	(24.6)	(7.9)	(32.5)	(1.2)	(0.6)	**(34.3)**	(32.2)
Seguro sobre la propiedad	-	(6.8)	(0.7)	(7.5)	(0.5)	(0.1)	**(8.2)**	(8.9)
Servicios de seguridad	-	(7.8)	(6.1)	(13.8)	(3.5)	(0.4)	**(17.7)**	(14.7)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales de la propiedad	-	(5.8)	(2.8)	(8.5)	-	(0.1)	**(8.6)**	(5.6)
Amortización de mejoras para el inquilino	-	(31.8)	(0.2)	(32.0)	-	(0.1)	**(32.1)**	(33.9)
Amortización comisiones de arrendamiento[2]	-	(28.5)	(2.3)	(30.8)	(0.6)	(1.3)	**(32.7)**	(33.0)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	-	(20.8)	(3.9)	(24.6)	(1.0)	1.2	**(24.4)**	(26.1)
Otros gastos de la propiedad	-	(14.1)	(14.6)	(28.7)	(7.9)	(2.6)	**(39.3)**	(32.2)
Total gastos de la propiedad	-	(222.7)	(53.0)	(275.6)	(28.3)	(5.0)	**(308.8)**	(290.2)

1. Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **2.** La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. **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 (37.2%) 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 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

Estado de resultados consolidado IFRS por segmento (continuación)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Ps. millones salvo que se indique lo contrario	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial[2,3]	Combinado	Combinado
Honorarios de Administración	(76.6)	-	-	(76.6)	-	-	**(76.6)**	(63.3)
Gastos relacionados con transacciones[1]	(19.0)	(0.0)	-	(19.1)	-	(0.0)	**(19.1)**	(0.4)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(28.3)	(6.4)	(0.3)	(35.0)	(1.6)	(0.1)	**(36.8)**	(45.6)
Gastos financieros	-	(274.8)	(39.7)	(314.4)	(16.4)	-	**(330.9)**	(343.5)
Ingresos por intereses	12.5	0.8	0.6	14.0	0.7	0.6	**15.2**	37.5
Otros ingresos	-	1.5	-	1.5	-	(1.2)	**0.4**	0.2
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(365.4)	(147.7)	0.0	(513.1)	0.0	3.5	**(509.5)**	542.5
Ganancia/(pérdida) cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	1,083.0	-	1,083.0	-	42.2	**1,125.1**	(1,429.4)
Pérdida neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	(767.7)	71.4	(696.3)	19.0	8.3	**(669.0)**	(522.3)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	392.4	-	-	392.4	5.9	-	**398.2**	(28.4)
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedades de inversion	(0.1)	-	-	(0.1)	-	-	**(0.1)**	57.4
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	**-**	(4.3)
Total otros gastos operativos	(84.6)	(111.2)	32.0	(163.8)	7.5	53.2	**(103.1)**	(1,799.5)
Utilidad/(pérdida) del periodo según los Estados Financieros Intermedios	(84.6)	699.1	136.5	751.0	56.8	80.8	**888.6**	(762.4)

1. Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **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 (37.2%) 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 37.2% 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 NOI[1] Ajustado por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ps. millones salvo que se indique lo contrario	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial[5,6]	Combinado	Combinado
Utilidad/(pérdida) del periodo según los Estados Financieros Intermedios	**(84.6)**	**699.1**	**136.5**	**751.0**	**56.8**	**80.8**	**888.6**	**(762.4)**
Partidas de ajuste:								
Honorarios de Administración	76.6	-	-	76.6	-	-	**76.6**	63.3
Gastos relacionados con transacciones[2]	19.0	0.0	-	19.1	-	0.0	**19.1**	0.4
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	28.3	6.4	0.3	35.0	1.6	0.1	**36.8**	45.6
Gastos financieros	-	274.8	39.7	314.4	16.4	-	**330.9**	343.5
Ingresos por intereses	(12.5)	(0.8)	(0.6)	(14.0)	(0.7)	(0.6)	**(15.2)**	(37.5)
Otros ingresos	-	(1.5)	-	(1.5)	-	1.2	**(0.4)**	(0.2)
Pérdida/(ganancia) cambiaria	365.4	147.7	(0.0)	513.1	(0.0)	(3.5)	**509.5**	(542.5)
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,083.0)	-	(1,083.0)	-	(42.2)	**(1,125.1)**	1,429.4
Pérdida neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	767.7	(71.4)	696.3	(19.0)	(8.3)	**669.0**	522.3
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(392.4)	-	-	(392.4)	(5.9)	-	**(398.2)**	28.4
Pérdida/(ganancia) por disposición de propiedades de inversión	0.1	-	-	0.1	-	-	**0.1**	(57.4)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	**-**	4.3
Ingreso neto de la propiedad	**(0.0)**	**810.3**	**104.5**	**914.8**	**49.3**	**27.6**	**991.7**	**1,037.2**
Partidas de ajuste:								
Amortización de mejoras del inquilino	-	31.8	0.2	32.0	-	0.1	**32.1**	33.9
Amortización de gastos por arrendamiento[3]	-	28.5	2.3	30.8	0.6	1.3	**32.7**	33.0
Gastos de pintura	-	12.6	0.2	12.8	-	-	**12.8**	11.7
Gastos no recurrentes relacionados con propiedades[4]	-	4.5	-	4.5	-	-	**4.5**	-
Ingreso neto operativo	**(0.0)**	**887.8**	**107.2**	**994.9**	**49.8**	**29.0**	**1,073.8**	**1,115.8**

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.** Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **3.** La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. **4.** Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **5.** 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. **6.** El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (37.2%) 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 37.2% 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.

FFO[1] & AFFO[2] Ajustado por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ps. millones salvo que se indique lo contrario	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Ingreso neto operativo	(0.0)	887.8	107.2	994.9	49.8	29.0	**1,073.8**	1,115.8
Honorarios de Administración	(76.6)	-	-	(76.6)	-	-	**(76.6)**	(63.3)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(28.3)	(0.7)	(0.3)	(29.3)	(1.6)	(0.1)	**(31.1)**	(41.3)
Gastos relacionados con transacciones	(3.3)	(0.0)	-	(3.3)	-	(0.0)	**(3.3)**	(0.4)
Otros ingresos	-	1.5	-	1.5	-	(1.2)	**0.4**	0.2
EBITDAre[3]	(108.2)	888.6	106.8	887.2	48.2	27.6	**963.0**	1,011.1
Ingresos financieros	12.5	0.8	0.6	14.0	0.7	0.6	**15.2**	37.5
Gastos por intereses de deuda[4]	-	(264.8)	(38.0)	(302.8)	(16.0)	-	**(318.8)**	(331.7)
Gastos de deuda normalizados	(17.5)	-	-	(17.5)	(0.4)	-	**(17.9)**	(11.6)
FFO[5]	(113.2)	624.6	69.4	580.9	32.4	28.2	**641.5**	705.2
Gastos capitalizables normalizados[6]	-	(64.1)	(5.9)	(70.0)	(1.4)	-	**(71.3)**	(60.5)
Mejoras del inquilino normalizadas	-	(23.4)	(1.5)	(24.8)	(0.0)	-	**(24.9)**	(29.7)
Mejoras a inquilinos por encima del estándar normalizadas	-	(6.3)	-	(6.3)	-	-	**(6.3)**	(4.8)
Gastos capitalizables extraordinarios normalizados	-	(0.5)	-	(0.5)	0.1	-	**(0.4)**	(1.7)
Comisiones de arrendamiento normalizadas	-	(19.2)	(2.8)	(22.0)	(0.5)	-	**(22.4)**	(25.1)
Gastos internos de ingeniería normalizados	-	(6.7)	-	(6.7)	-	-	**(6.7)**	(5.2)
Gastos internos de arrendamiento normalizados	-	(16.5)	-	(16.5)	-	-	**(16.5)**	(13.6)
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	-	3.0	(1.3)	1.7	(0.5)	1.1	**2.3**	(10.5)
AFFO	(113.2)	491.0	58.0	435.9	30.1	29.2	**495.2**	554.1
FFO de FIBRA Macquarie	(113.2)	624.6	69.4	580.9	32.4	28.2	**641.5**	705.2
Más: Gastos de financiamiento normalizados	17.5	-	-	17.5	0.4	-	**17.9**	11.6
Menos: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	(10.0)	(1.7)	(11.6)	(0.4)	-	**(12.1)**	(11.7)
AMEFIBRA FFO	(95.7)	614.7	67.8	586.8	32.4	28.2	**647.4**	705.1

1. FFO es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y 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 37.2% 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/(pérdida) según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ps. millones salvo que se indique lo contrario	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial[4]	Combinado	Combinado
Utilidad/(pérdida) del periodo según los Estados Financieros Intermedios	**(84.6)**	**699.1**	**136.5**	**751.0**	**56.8**	**80.8**	**888.6**	**(762.4)**
Artículos del ajuste:								
Amortización de mejoras para el inquilino	-	31.8	0.2	32.0	-	0.1	**32.1**	33.9
Amortización comisiones de arrendamiento[1]	-	28.5	2.3	30.8	0.6	1.3	**32.7**	33.0
Gastos de pintura	-	12.6	0.2	12.8	-	-	**12.8**	11.7
Gastos no recurrentes relacionados con propiedades[2]	-	4.5	-	4.5	-	-	**4.5**	-
Costos asociados a la plataforma interna	-	5.7	-	5.7	-	-	**5.7**	4.3
Pérdida/(ganancia) cambiaria	365.4	147.7	(0.0)	513.1	(0.0)	(3.5)	**509.5**	(542.5)
(Ganancia)/pérdida cambiaria neta no realizada de las propiedades de inversión	-	(1,083.0)	-	(1,083.0)	-	(42.2)	**(1,125.1)**	1,429.4
Pérdida neta no realizada por revaluación de propiedades de inversión	-	767.7	(71.4)	696.3	(19.0)	(8.3)	**669.0**	522.3
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(392.4)	-	-	(392.4)	(5.9)	-	**(398.2)**	28.4
Gastos relacionados con transacciones[3]	15.8	-	-	15.8	-	-	**15.8**	-
Pérdida/(ganancia) por disposición de propiedades de inversión	0.1	-	-	0.1	-	-	**0.1**	(57.4)
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	-	-	-	-	-	-	**-**	4.3
AMEFIBRA FFO	(95.7)	614.7	67.8	586.8	32.4	28.2	**647.4**	705.1
Menos: Gastos de financiamiento normalizados	(17.5)	-	-	(17.5)	(0.4)	-	**(17.9)**	(11.6)
Más: Amortización de gastos de financiamiento según IFRS	-	10.0	1.7	11.6	0.4	-	**12.1**	11.7
FFO modificado de FIBRA Macquarie	(113.2)	624.6	69.4	580.9	32.4	28.2	**641.5**	705.2

1. La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. **2.** Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **3.** Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **4.** 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

MACQUARIE

	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ps. millones salvo que se indique lo contrario	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Activos circulantes								
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,360.0	56.3	58.0	1,474.2	19.9	272.2	**1,766.4**	2,753.3
Cuentas por cobrar, neto[1]	-	61.0	17.7	78.8	5.4	18.7	**102.8**	172.2
Otros por cobrar	0.2	(0.0)	-	0.1	-	23.3	**23.4**	0.1
Otros activos	22.3	204.8	13.9	241.1	5.9	(1.6)	**245.4**	138.5
Total de activos circulantes	**1,382.5**	**322.1**	**89.6**	**1,794.2**	**31.3**	**312.6**	**2,138.1**	**3,064.1**
Activos no circulantes								
Efectivo restringido	-	15.0	-	15.0	31.1	-	**46.1**	46.4
Otros activos	-	202.1	24.5	226.6	13.6	30.3	**270.5**	293.3
Crédito mercantil	-	837.3	-	837.3	-	-	**837.3**	837.3
Propiedades de inversión	-	54,239.5	4,708.5	58,948.0	2,237.2	2,785.8	**63,971.0**	61,341.7
Instrumentos financieros derivados	571.3	-	-	571.3	-	-	**571.3**	-
Total de activos no circulantes	**571.3**	**55,293.9**	**4,733.0**	**60,598.2**	**2,281.8**	**2,816.2**	**65,696.2**	**62,518.8**
Total de activos	**1,953.8**	**55,616.0**	**4,822.6**	**62,392.5**	**2,313.1**	**3,128.8**	**67,834.3**	**65,582.9**
Pasivos circulantes								
Cuentas por pagar	73.4	1,029.2	85.5	1,188.0	19.5	55.0	**1,262.5**	460.6
Deuda	-	-	-	-	3.6	-	**3.6**	1,382.0
Otros pasivos	-	6.8	-	6.8	-	-	**6.8**	6.2
Depósitos a los inquilinos	-	114.8	8.0	122.9	-	-	**122.9**	96.0
Total de pasivos circulantes	**73.4**	**1,150.8**	**93.5**	**1,317.7**	**23.1**	**55.0**	**1,395.8**	**1,944.8**

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 37.2% 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.

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

Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

	Sep 30, 2026							Sep 30, 2025
	Completamente propio				JV		Proporcionalmente	Proporcionalmente
Ps. millones salvo que se indique lo contrario	FIBRA	Industrial	Comercial	Consolidado	Comercial	Industrial	Combinado	Combinado
Pasivos no circulantes								
Cuentas por pagar	-	609.2	1.3	610.4	-	-	**610.4**	0.2
Depósitos de inquilinos	-	328.9	41.1	370.0	21.7	78.6	**470.3**	419.2
Deuda	17,681.7	5,068.3	-	22,750.1	554.9	-	**23,305.0**	20,726.3
Impuesto diferido	-	23.2	-	23.2	-	-	**23.2**	12.0
Otros pasivos	-	3.1	-	3.1	-	-	**3.1**	7.5
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	14.0	-	**14.0**	92.2
Total de pasivos no circulantes	**17,681.7**	**6,032.8**	**42.3**	**23,756.8**	**590.6**	**78.6**	**24,426.1**	**21,257.4**
Total de pasivos	**17,755.1**	**7,183.6**	**135.9**	**25,074.5**	**613.7**	**133.6**	**25,821.8**	**23,202.1**
Activos netos	**(15,801.3)**	**48,432.5**	**4,686.8**	**37,317.9**	**1,699.3**	**2,995.2**	**42,012.5**	**42,380.7**

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 37.2% 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.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

05

Perfil de deuda

Panorama de la deuda

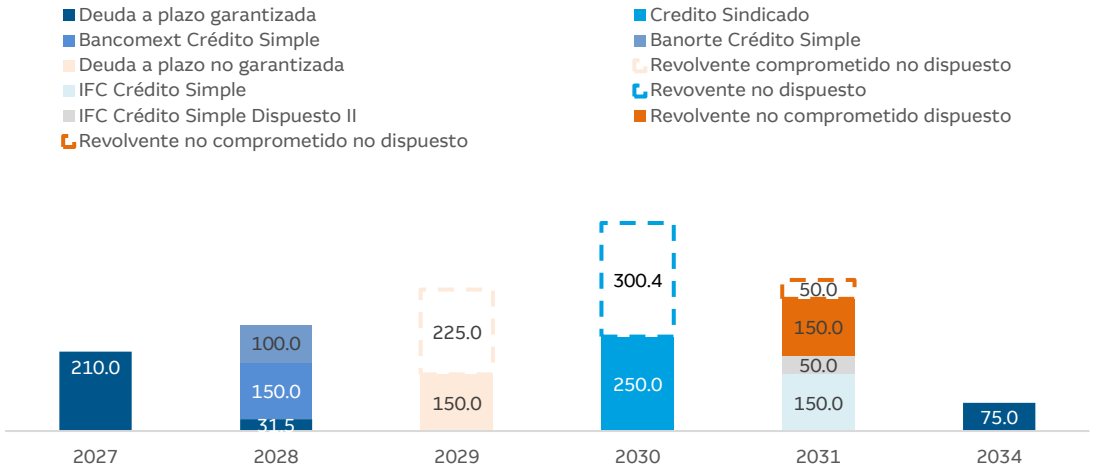
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Información general

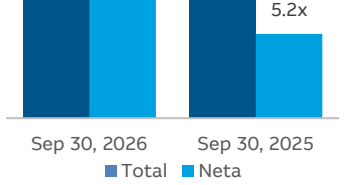
- Índice regulatorio de endeudamiento de 33.8%[1] e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.5x[1]
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 35.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.42% anual[1]
- Liquidez disponible por US$674m a través de líneas de crédito no dispuestas comprometidas y no comprometidas, así como efectivo disponible[1]
- El 73.8% de los activos inmobiliarios se encuentran libres de gravámenes[1,2]
- El plazo promedio restante de la deuda es de 3.3 años[1]

Perfil de vencimiento de deuda (US$m)[1,3]

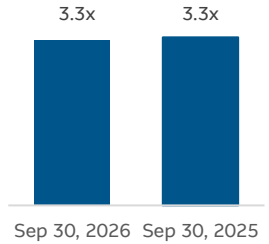


Índices clave de deuda[1,3]

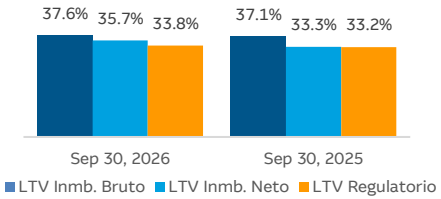
Deuda total y deuda neta a EBITDA[4]



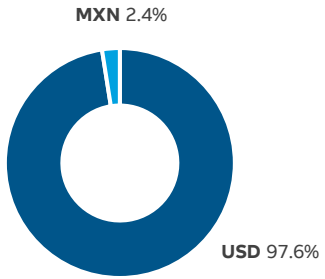
Índice de cobertura de deuda[5]



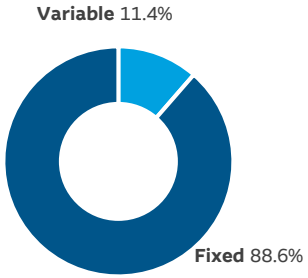
Índice de endeudamiento inmobiliario Bruto[6], neto y regulatorio



Por divisa[1]

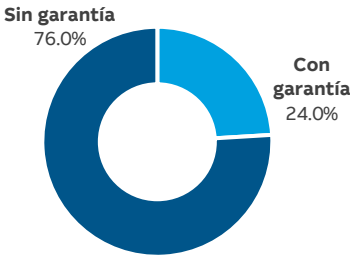


Por tipo de tasa de interés[1]



Por tipo de garantía[1]

(Garantizada / no garantizada)



1. Al 30 de septiembre de 2026. **2.** Porcentaje del valor de los activos. **3.** Cifras proporcionalmente combinadas, incluyendo coberturas de tasa de interés según aplique. TC: Ps. 17.8413 por US$. **4.** Razón deuda a EBITDA en US$ usando el tipo de cambio promedio de los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2026 de Ps. 17.6352 por US$ y de cierre de periodo de Ps. 17.8413 por US$. **5.** NOI UDM / gasto por intereses UDM. **6.** Deuda total / propiedades totales según última valuación independiente ajustada por TC y con la tierra al costo proporcionalmente combinada, excluye reservas de efectivo excedente. Índice de endeudamiento inmobiliario neto calculado como (deuda – efectivo – recursos de venta por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra) proporcionalmente combinados.

Divulgaciones sobre la deuda

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Deuda asociada a propiedades completamente propias

Acreedores	Componente ASG	Moneda	Balance US$ m[1]	Balance Ps. mm[1]	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés anual	Amortización[2]	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Metropolitan Life Insurance Company – Crédito a Plazo		USD	210.0	3,746.7	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	1,784.1	Fijo	5.73%	Solo interés	Sin garantía	14-Jun-23	14-Jun-28
Bancomext – Crédito a Plazo[5]	✓	USD	150.0	2,676.2	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	2,676.2	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	4,460.3	Fijo	4.84%	Solo interés	Sin garantía	17-Dic-25	17-Dic-30
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito Revolvente[9]	✓	USD	-	-	Variable	30-días SOFR + 1.40%	Solo interés	Sin garantía	17-Dic-25	17-Dic-30
	✓	Ps.	-	-	Variable	28-días TIIEF + 1.35%				
International Finance Corporation[10]	✓	USD	50.0	892.1	Fijo	5.13%	Solo interés	Sin garantía	22-Dic-25	15-Mar-31
BBVA México – Línea de Crédito Revolvente[11]	✓	USD	150.0	2,676.2	Variable	90-días SOFR + 1.05%	Solo interés	Sin garantía	15-Abr-26	15-Abr-31
International Finance Corporation[12]	✓	USD	150.0	2,676.2	Fijo	5.65%	Solo interés	Sin garantía	28-Jun-24	28-Jun-31
Metropolitan Life Insurance Company – Crédito a Plazo		USD	75.0	1,338.1	Fijo	5.23%	Solo interés	Fideicomiso de Garantía entre otros[3]	22-May-19	1-Jun-34
Total			**1,285.0**	**22,926.1**						

Deuda asociada a propiedades en Joint Venture[13]

Acreedores	Moneda	Balance US$ m[1]	Balance Ps. mm[1]	Tipo de interés (Fijo/Variable)	Tasa de interés anual	Amortización	Tipo de garantía	Fecha de contratación	Fecha de vencimiento
Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito a Plazo[14]	Ps.	31.5	562.7	Fijo	11.12%	Principal e interés[15]	Fideicomiso de Garantía entre otros[3]	15-Dic-23	14-Dic-28
Total		31.5	562.7						
Total completamente propio + parte proporcional de JV		**1,316.5**	**23,488.7**						

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que, en caso de ser capitalizados, se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente. TC: Ps. 17.8413 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda. **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 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 USe$300.4 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 TIIEF 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$50.0 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 TIIEF 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

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Índice de endeudamiento	3T26 Ps.'000
Financiamientos[1]	22,752,681
Deuda bursátil	-
Activos totales	67,220,552

Índice de endeudamiento = 22,752,681 / 67,220,552 = 33.8% (Máximo Regulatorio 50%)

Índice de cobertura de servicio de deuda (ICD $_t$)		t=0	Ps.'000 $\sum_{t=1}^{4}$
AL $_0$	Activos líquidos	1,729,270	-
IVA $_t$	Impuesto al valor agregado por recuperar	-	-
UO $_t$	Utilidad de operación después de dividendos	-	2,054,407
LR $_0$	Líneas de crédito revolventes	-	9,374,243
I $_t$	Gastos estimados por intereses de financiamientos	-	1,201,389
P $_t$	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	-	-
K $_t$	Gastos de capital recurrentes estimados	-	349,318
D $_t$	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	-	829,235

ICD $_t$ = (1,729,270 + 2,054,407 + 9,374,243) / (1,201,389+ 349,318 + 829,235) = 5.5x (Mínimo Regulatorio 1.0x)

Índice de endeudamiento inmobiliario bruto = Deuda Bruta / 3T26 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo = US $1,316,537,160 / US $3,505,977,056 = 37.6%

Índice de endeudamiento inmobiliario neto = Deuda Neta + Depósitos de Clientes / 3T26 Valuación Externa + Expansiones y Desarrollos en Proceso al Costo = US $1,250,765,022 / US $3,505,977,056 = 35.7%

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 conformidad con IFRS.

MACQUARIE

FIBRA Macquarie México

06

Metodología de cálculo de AFFO

Metodología de cálculo de AFFO

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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 *make-ready*. Típicamente de valor bajo con respecto del capex de mantenimiento.
Partidas de FFO	
Gastos Relacionados con las Transacciones	Se relaciona a los gastos de desarrollo de negocio incurridos en el trimestre, estos son incluidos como gastos en estado de resultados de acuerdo a IFRS.
Gastos de financiamiento normalizado	Aquellos en conexión con la recaudación, refinanciamiento o pago de la deuda. Calculado en función de los gastos en efectivo reales con respecto a cada línea de crédito, amortizados diariamente durante el plazo original de la línea de crédito correspondiente.
Partidas de AFFO	
Capex Normalizado de Mantenimiento	Inversiones destinadas a preservar y mantener 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 remplaza 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 Normalizadas	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 remplazarían/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)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

Uso de efectivo por los tres meses terminados	3T26 Ps. m	3T25 Ps. m	Var (%)
Costos de financiamiento normalizados	(0.7)	(56.2)	(98.8)
Capex normalizado de mantenimiento	(92.3)	(38.5)	*NM
Mejoras a inquilinos	(19.5)	(6.7)	*NM
Mejoras a inquilinos por encima del estándar (ASTIs)	(4.6)	(4.0)	15.6%
Capex normalizado extraordinario, ingresos netos de seguro	(0.3)	(3.8)	(91.3%)
Comisiones por arrendamiento	(14.1)	(13.3)	6.4%
Costos de ingeniería de la plataforma administradora de propiedades[1]	(7.5)	(7.7)	(1.7%)
Costos de arrendamiento de la plataforma administradora de propiedades[1]	(17.3)	(18.9)	(8.4%)
Subtotal de ajustes de FFO/AFFO[2]	**(156.3)**	**(149.0)**	**4.9%**
Metodología normalizada			
Subtotal de ajustes de FFO/AFFO[2]	**(166.5)**	**(152.2)**	**9.4%**

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

*NM: No significativo (movimientos superiores al 100%).

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

07

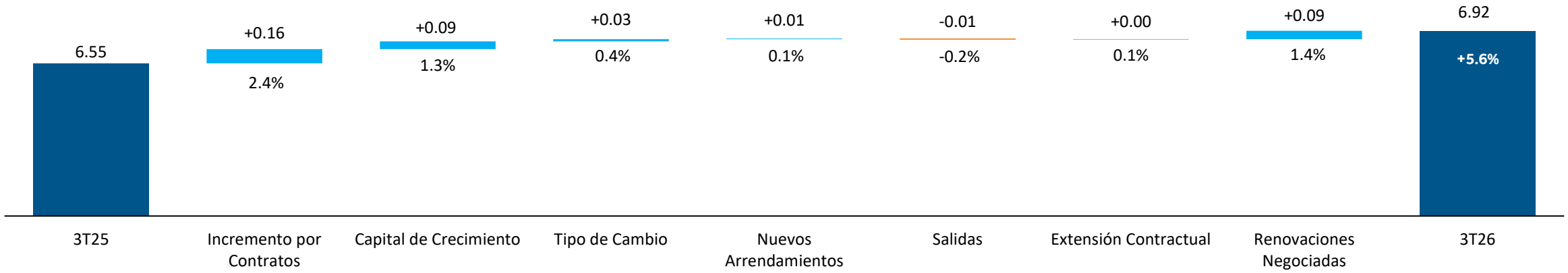
Anexo

Puente entre tasas de renta: Año con año

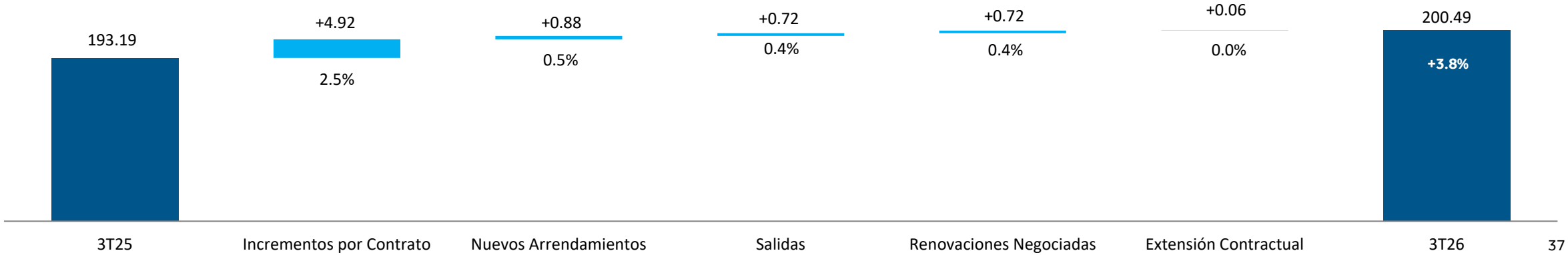
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Industrial – Puente entre tasas de renta de 3T25 a 3T26 (US$/m²/mes)



Comercial – Puente entre tasas de renta de 3T25 a 3T26 (Ps./m²/mes)

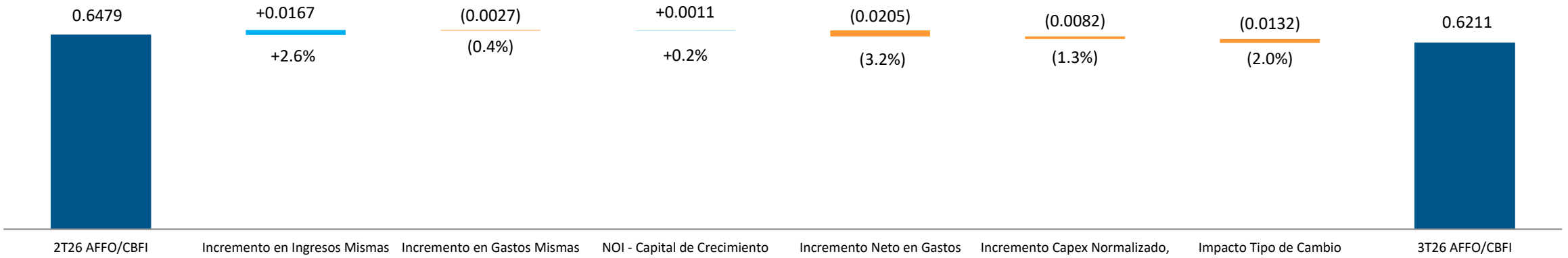


Puentes de AFFO por certificado 3T26 (pesos)

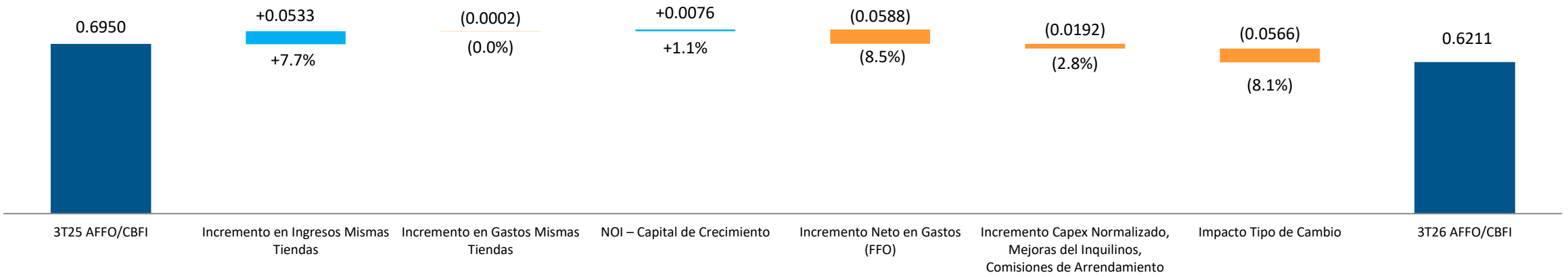
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

AFFO por certificado en Ps. de 2T26 a 3T26



AFFO por certificado en Ps. de 3T25 a 3T26



Portafolio consolidado: Desempeño mismas tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas financieras (Ps. m)

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,260.0m	Ps. 1,312.2m	(4.0%)	Ps. 3,755.0m	Ps. 3,968.0m	(5.4%)
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 1,063.1m	Ps. 1,115.4m	(4.7%)	Ps. 3,166.5m	Ps. 3,400.4m	(6.9%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	84.4%	85.0%	(63 pb)	84.3%	85.7%	(137 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,265.0m	Ps. 1,305.7m	(3.1%)	Ps. 3,763.4m	Ps. 3,972.7m	(5.3%)
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 1,066.6m	Ps. 1,108.9m	(3.8%)	Ps. 3,173.4m	Ps. 3,405.1m	(6.8%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	84.3%	84.9%	(61 pb)	84.3%	85.7%	(139 pb)

Métricas Operativas

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Número de Propiedades	254	255	(0%)	254	255	(0.4%)
ABA ('000s ft^2) fin del periodo	35,811	35,949	(0.4%)	35,811	35,949	(0.4%)
ABA ('000s m^2) fin del periodo	3,327	3,340	(0.4%)	3,327	3,340	(0.4%)
Ocupación fin del periodo	93.8%	95.2%	(139 pb)	93.8%	95.2%	(139 pb)
Renta Mensual Promedio (US$/$m^2$) Fin de Periodo	$7.47	$7.01	6.5%	$7.47	$7.01	6.5%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años) fin del periodo	3.1	3.2	(5.2%)	3.1	3.2	(5.2%)
Porcentaje de renta denominada en US$	75.7%	75.6%	5 pb	75.7%	75.6%	5 pb

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

Nota: 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 tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas financieras (Ps. m)

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 1,025.0m	Ps. 1,089.4m	(5.9%)	Ps. 3,058.0m	Ps. 3,314.1m	(7.7%)
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 906.1m	Ps. 960.6m	(5.7%)	Ps. 2,695.5m	Ps. 2,948.7m	(8.6%)
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	88.4%	88.2%	22 pb	88.1%	89.0%	(83 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 1,031.8m	Ps. 1,081.7m	(4.6%)	Ps. 3,076.6m	Ps. 3,313.3m	(7.1%)
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 911.4m	Ps. 952.9m	(4.4%)	Ps. 2,712.5m	Ps. 2,947.8m	(8.0%)
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	88.3%	88.1%	23 pb	88.2%	89.0%	(80 pb)

Métricas financieras (US$m)

	3T26[2]	3T25[3]	Var (%)	9M26[4]	9M25[5]	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	US$ 59.4m	US$ 58.4m	1.7%	US$ 175.7m	US$ 169.7m	3.5%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	US$ 52.5m	US$ 51.5m	2.0%	US$ 154.9m	US$ 151.0m	2.6%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	88.4%	88.2%	22 pb	88.1%	89.0%	(83 pb)
Ingresos (exc. ALR)	US$ 59.8m	US$ 58.0m	3.1%	US$ 176.8m	US$ 169.6m	4.2%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	US$ 52.8m	US$ 51.1m	3.4%	US$ 155.8m	US$ 150.9m	3.3%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	88.3%	88.1%	23 pb	88.2%	89.0%	(80 pb)

Métricas Operativas

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Número de Propiedades	237	238	(0.4%)	237	238	(0.4%)
ABA ('000s ft^2) fin del periodo	31,323.1	31,316.6	0.0%	31,323.1	31,316.6	0.0%
ABA ('000s m^2) fin del periodo	2,910.0	2,909.4	0.0%	2,910.0	2,909.4	0.0%
Ocupación fin del periodo	94.0%	95.5%	(144 pb)	94.0%	95.5%	(144 pb)
Renta Mensual Promedio (US$/$m^2$) Fin de Periodo	6.88	6.53	5.5%	6.88	6.53	5.5%
Retención de clientes UDM	73.7%	88.5%	(1,476 pb)	73.7%	88.5%	(1,476 pb)
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años) fin del periodo	2.8	3.2	(11.8%)	2.8	3.2	(11.8%)
Porcentaje de renta denominada en US$	93.7%	93.0%	65 pb	93.7%	93.0%	65 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: 17.2506 3. Tipo de cambio: 18.6469 4. Tipo de cambio: 17.4066 5. Tipo de cambio: 19.5314

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 tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Métricas financieras (Ps. m)

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Ingresos (inc. ALR)	Ps. 235.0m	Ps. 222.8m	5.4%	Ps. 696.9m	Ps. 653.9m	6.6%
Ingreso Operativo Neto (inc. ALR)	Ps. 157.0m	Ps. 154.8m	1.4%	Ps. 471.0m	Ps. 451.7m	4.3%
Margen Operativo Neto (inc. ALR)	66.8%	69.5%	(265 pb)	67.6%	69.1%	(150 pb)
Ingresos (exc. ALR)	Ps. 233.2m	Ps. 224.1m	4.1%	Ps. 686.8m	Ps. 659.4m	4.1%
Ingreso Operativo Neto (exc. ALR)	Ps. 155.2m	Ps. 156.0m	(0.5%)	Ps. 460.9m	Ps. 457.3m	0.8%
Margen Operativo Neto (exc. ALR)	66.6%	69.6%	(307 pb)	67.1%	69.3%	(224 pb)

Métricas Operativas

	3T26	3T25	Var (%)	9M26	9M25	Var (%)
Número de Propiedades	17	17	-	17	17	-
ABA ('000s ft^2) fin del periodo	4,488	4,632	(3.1%)	4,488	4,632	(3.1%)
ABA ('000s m^2) fin del periodo	416.9	430.3	(3.1%)	416.9	430.3	(3.1%)
Ocupación fin del periodo	92.5%	93.6%	(111 pb)	92.5%	93.6%	(111 pb)
Renta Mensual Promedio (Ps./m^2) Fin de Periodo	$200.49	$193.19	3.8%	$200.49	$193.19	3.8%
Promedio Ponderado de Plazo Restante (años) fin del periodo	4.0	3.2	22.8%	4.0	3.2	22.8%

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

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

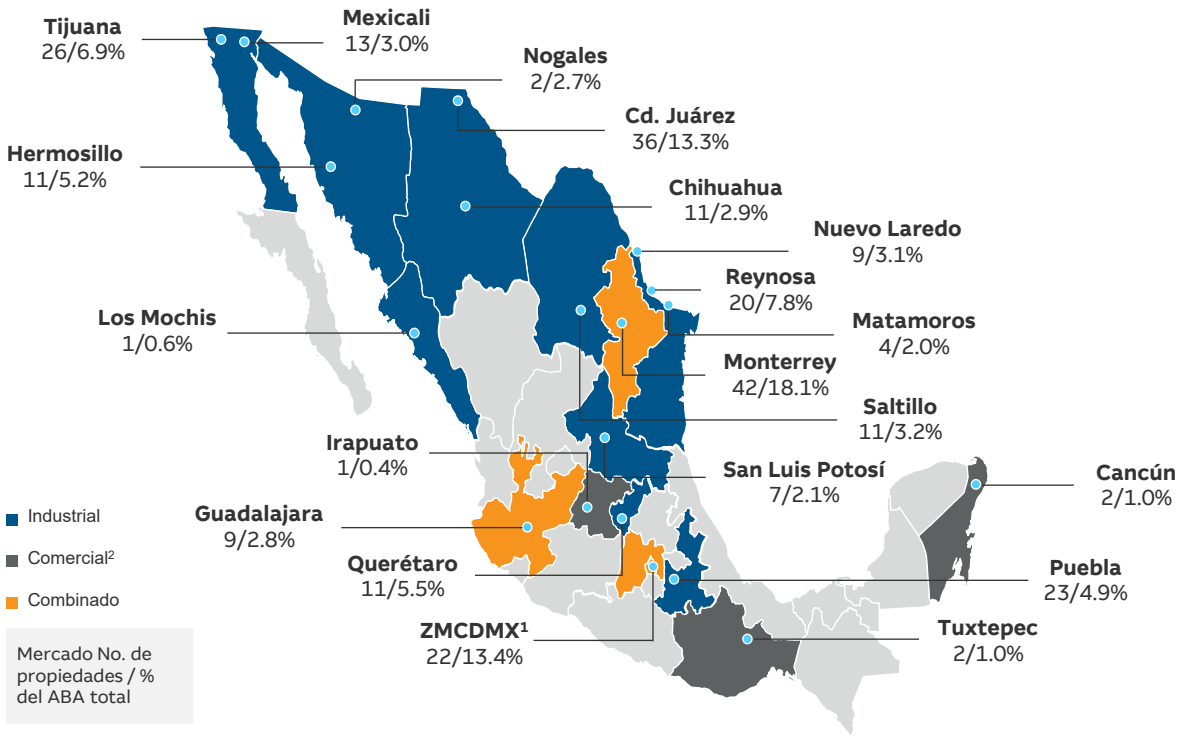
Portafolio diversificado

Ciudad	Región	ABA (m² 000's) Industrial[2]	%	Comercial[3]	%	Total	%
Monterrey	Norte	583	19.4%	35	8.3%	618	18.1%
Ciudad Juárez	Norte	453	15.1%	0	0.0%	453	13.3%
ZMCDMX[1]	Central	173	5.8%	285	68.3%	458	13.4%
Reynosa	Norte	268	8.9%	0	0.0%	268	7.8%
Tijuana	Norte	237	7.9%	0	0.0%	237	6.9%
Querétaro	Bajío	189	6.3%	0	0.0%	189	5.5%
Hermosillo	Norte	179	6.0%	0	0.0%	179	5.2%
Puebla	Central	166	5.5%	0	0.0%	166	4.9%
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	3.6%	96	2.8%
Nogales	Norte	93	3.1%	0	0.0%	93	2.7%
San Luis Potosí	Bajío	73	2.4%	0	0.0%	73	2.1%
Matamoros	Norte	69	2.3%	0	0.0%	69	2.0%
Cancún	Sur	0	0.0%	34	8.1%	34	1.0%
Tuxtepec	Sur	0	0.0%	33	8.0%	33	1.0%
Los Mochis	Norte	22	0.7%	0	0.0%	22	0.6%
Irapuato	Bajío	0	0.0%	15	3.7%	15	0.4%
Total		3,003	100%	417	100%	3,420	100%

Norte	2,320	77.3%	35	8.3%	2,355	68.9%
Central	340	11.3%	285	68.3%	624	18.3%
Bajío	343	11.4%	30	7.2%	373	10.9%
Sur	0	0.0%	67	16.2%	67	2.0%
Total	3,003	100.0%	417	100.0%	3,420	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 comerciales 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

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

Industrial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's ft²)	ABA (000's m²)	% ABA Industrial	Promedio Mensual por m² Arrendado (US$)[1]
Monterrey	41	43	91.1%	6,275.9	583.1	19.4%	6.80
Ciudad Juárez	36	38	98.4%	4,877.9	453.2	15.1%	6.71
Tijuana	26	31	78.0%	2,554.6	237.3	7.9%	7.65
Puebla	23	28	94.7%	1,791.7	166.5	5.5%	7.18
Reynosa	20	19	87.1%	2,889.0	268.4	8.9%	6.81
Mexicali	13	23	97.0%	1,091.5	101.4	3.4%	5.71
Chihuahua	11	12	100.0%	1,062.5	98.7	3.3%	6.09
Hermosillo	11	12	96.3%	1,925.5	178.9	6.0%	7.08
Querétaro	11	13	100.0%	2,030.2	188.6	6.3%	5.44
Saltillo	11	10	95.9%	1,186.9	110.3	3.7%	5.23
ZMCDMX	12	18	92.8%	1,864.6	173.2	5.8%	10.37
Nuevo Laredo	9	8	78.3%	1,125.3	104.5	3.5%	7.22
Guadalajara	8	7	100.0%	876.9	81.5	2.7%	9.38
San Luis Potosí	7	6	89.1%	785.6	73.0	2.4%	6.56
Matamoros	4	3	85.6%	744.0	69.1	2.3%	5.34
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	**246**	**274**	**92.6%**	**32,322**	**3,003**	**100.0%**	**6.92**

Comercial

Ciudad	Número Total de Propiedades	Número Total de Arrendatarios	Ocupación	ABA (000's ft²)	ABA (000's m²)	% ABA Comercial	Promedio Mensual por m² Arrendado (Ps.)
ZMCDMX	10	418	90.8%	3,064.0	284.7	68.3%	200.92
Cancún	2	93	98.5%	365.7	34.0	8.1%	170.98
Tuxtepec	2	77	98.2%	360.3	33.5	8.0%	189.75
Monterrey	1	75	89.8%	373.6	34.7	8.3%	261.90
Irapuato	1	21	98.5%	165.0	15.3	3.7%	170.89
Guadalajara	1	45	96.6%	159.4	14.8	3.6%	183.68
Total	**17**	**729**	**92.5%**	**4,488**	**416.9**	**100.0%**	**200.49**

1. Tipo de cambio: 17.8413

Definiciones

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA más ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, sería igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados más costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación del año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al último día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o está al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.[1]
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T25 y 3T26 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde el 1 de julio de 2025 y hasta el 30 de septiembre 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

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

- **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 EBITDA*re*. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDA*re*)** EBITDA*re* es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDA*re* de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cual no debe compararse con el EBITDA*re* publicado por otras FIBRAs que no necesariamente calculen su EBITDA*re* de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDA*re* 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 especifica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de septiembre de 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 12.00% 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.