EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 22/10/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	FIBRAMQ
RAZÓN SOCIAL	F/1622 FIBRA MACQUARIE MEXICO
TIPO DE VALOR	CF
SERIE	12
N°. DE FIDEICOMISO	1622
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	Ciudad de México
ASUNTO	FIBRA Macquarie México Reporta Resultados del Tercer Trimestre 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Favor de referirse al archivo adjunto.

Documento adjunto

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026

► NOI consolidado trimestral récord de US$62.4 millones, incrementando 5.2% A/A

► Reafirma la guía de distribución de efectivo para el año completo 2026 de Ps. 2.45 por certificado

► Clasifica en el lugar #1 de su grupo de comparables industriales de GRESB en México, tanto en las categorías de Activos Estabilizados como en Desarrollo, con calificaciones récord de 80.6 y 95.4, respectivamente

CIUDAD DE MÉXICO, 22 de octubre de 2026 – FIBRA Macquarie México ("FIBRAMQ") (BMV: FIBRAMQ12) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al tercer trimestre concluido el 30 de septiembre de 2026.

PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

- Ingresos consolidados trimestrales récord de US$75.5 millones, incrementando 6.9% A/A
- NOI industrial trimestral récord de US$53.4 millones, incrementando 4.8% A/A
- EBITDA trimestral récord de US$55.8 millones, incrementando 3.0% A/A
- NOI industrial trimestral mismas tiendas récord de US$52.8 millones, incrementando 3.4% A/A
- Volumen total de arrendamiento industrial de aproximadamente 1.6 millones de pies cuadrados
- Tasas de renta del portafolio industrial incrementaron 5.6% A/A; tasas de renta del portafolio comercial incrementaron 3.8% A/A

ACTUALIZACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

Tras la conclusión de la oferta pública de adquisición y suscripción de FIBRA Monterrey ("FIBRA MTY") en el 2T26, y la firma del Acuerdo de Internalización celebrado con Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("Macquarie"), FIBRAMQ alcanzó los siguientes hitos:

► 11 de agosto de 2026: Los tenedores de FIBRAMQ aprobaron la renuncia de Macquarie como administrador y el nombramiento de Administrador FIBRA MTY, S.C. como administrador sustituto, con efectos a partir del cierre del proceso de internalización.

► 30 de septiembre de 2026: FIBRA MTY lanzó una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de FIBRAMQ de los que aún no es titular.

► 13 de octubre de 2026: El Comité Técnico de FIBRAMQ emitió y publicó su opinión sobre la oferta.

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 3T26 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	3T26	3T25	Variación	3T26	3T25	Variación
Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)	797.3m	797.3m	-	797.3m	797.3m	-
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,073.8m	Ps. 1,115.8m	(3.8%)	US$ 62.2m	US$ 59.8m	4.0%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,076.0m	Ps. 1,105.4m	(2.7%)	US$ 62.4m	US$ 59.3m	5.2%
EBITDA	Ps. 963.0m	Ps. 1,011.1m	(4.8%)	US$ 55.8m	US$ 54.2m	3.0%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 641.5m	Ps. 705.2m	(9.0%)	US$ 37.2m	US$ 37.8m	(1.7%)
FFO por Certificado	Ps. 0.8046	Ps. 0.8845	(9.0%)	US$ 0.0466	US$ 0.0474	(1.7%)
Fondos por Operación Ajustados (AFFO)[1]	Ps. 495.2m	Ps. 554.1m	(10.6%)	US$ 28.7m	US$ 29.7m	(3.4%)
AFFO por Certificado[1]	Ps. 0.6211	Ps. 0.6950	(10.6%)	US$ 0.0360	US$ 0.0373	(3.4%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	82.6%	84.1%	(150 bps)	82.6%	84.1%	(150 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	82.6%	83.9%	(134 bps)	82.6%	83.9%	(134 bps)
Margen AFFO[1]	38.1%	41.7%	(367 bps)	38.1%	41.7%	(367 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,810	36,506	0.8%	36,810	36,506	0.8%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,420	3,392	0.8%	3,420	3,392	0.8%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,082	34,570	(1.4%)	34,082	34,570	(1.4%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	3,166	3,212	(1.4%)	3,166	3,212	(1.4%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.6%	94.7%	(211 bps)	92.6%	94.7%	(211 bps)
Ocupación Promedio	92.7%	94.6%	(194 bps)	92.7%	94.6%	(194 bps)

1) El AFFO excluye los costos vinculados a la transacción en curso con FIBRA MTY, así como determinados gastos no recurrentes registrados en una propiedad en Tijuana.

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 3T26 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	3T26	3T25	Variación	3T26	3T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 916.7m	Ps. 961.0m	(4.6%)	US$ 53.1m	US$ 51.5m	3.1%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 920.8m	Ps. 949.3m	(3.0%)	US$ 53.4m	US$ 50.9m	4.8%
Margen de Ingreso Neto Operativo (%, incl. rentas lineales)	86.0%	87.0%	(97 bps)	86.0%	87.0%	(97 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (%, excl. rentas lineales)	86.1%	86.9%	(78 bps)	86.1%	86.9%	(78 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	32,322	31,874	1.4%	32,322	31,874	1.4%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,003	2,961	1.4%	3,003	2,961	1.4%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,933	30,236	(1.0%)	29,933	30,236	(1.0%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	2,781	2,809	(1.0%)	2,781	2,809	(1.0%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.6%	94.9%	(225 bps)	92.6%	94.9%	(225 bps)
Ocupación Promedio	92.7%	94.8%	(208 bps)	92.7%	94.8%	(208 bps)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US$) al Cierre del Periodo	US$ 6.92	US$ 6.55	5.6%	US$ 6.92	US$ 6.55	5.6%
Retención de Clientes UDM	72.0%	83.1%	(1,115 bps)	72.0%	83.1%	(1,115 bps)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	2.8	3.2	(11.9%)	2.8	3.2	(11.9%)

El portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI trimestral (excl. rentas lineales) de US$53.4 millones en el 3T26, lo que representa un incremento anual de 4.8% en términos de dólares estadounidenses.

La actividad total de arrendamiento industrial comprendió aproximadamente 1.6 millones de pies cuadrados de ABA, incluyendo aproximadamente 422 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos y aproximadamente 1.2 millones de pies cuadrados de arrendamientos de renovación, representando una tasa de retención de 72.0% en los últimos doce meses.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 3T26 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	3T26	3T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 157.0m	Ps. 154.8m	1.4%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 155.2m	Ps. 156.0m	(0.5%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (%, incl. rentas lineales)	66.8%	69.5%	(265 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (%, excl. rentas lineales)	66.6%	69.6%	(307 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,488	4,632	(3.1%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	417	430	(3.1%)
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,150	4,334	(4.3%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	386	403	(4.3%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.5%	93.6%	(111 bps)
Ocupación Promedio	92.5%	93.5%	(95 bps)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps.) al Cierre del Periodo	$200.49	$193.19	3.8%
Retención de Clientes UDM	73.1%	75.3%	(221 bps)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	4.0	3.2	22.8%

FIBRAMQ firmó 60 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones en el portafolio comercial durante el trimestre, totalizando aproximadamente 12 mil metros cuadrados de ABA. El portafolio comercial registró una retención de clientes UDM de 73.1%.

Resumen de Tasas de Renta

Con base en la renta base anualizada, el 75.5% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado de FIBRAMQ están vinculados al IPC de México o de EE.UU., lo que representa un incremento anual de 394 pb.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento *(spread)* promedio ponderado en las tasas de renovación de arrendamientos de 17.5% en el 3T26, y de 14.8% en los últimos doce meses.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del tercer trimestre de 2026 en BMV Filings (fibramacquarie.com).

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa ejecutando su estrategia de inversión y desarrollo de activos industriales Clase A en mercados estratégicos que presentan un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Para un mayor detalle sobre los proyectos en proceso y los proyectos recientemente entregados, por favor consulte los materiales de información suplementaria en BMV Filings (fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRAMQ cuenta con US$1,316.5 millones de deuda en circulación y más de US$575.4 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no comprometidas), así como US$99.0 millones de efectivo disponible no restringido. La deuda de FIBRAMQ es 88.6% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.3 años.

Al 30 de septiembre de 2026, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV de FIBRAMQ es de 33.8% y el índice de cobertura de servicio de deuda es 5.5x.

SOSTENIBILIDAD

Al 30 de septiembre de 2026, la cobertura de certificaciones verdes de edificios industriales de FIBRA Macquarie bajo el marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad representa 46.0% del ABA industrial. Asimismo, la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y al financiamiento verde se sitúa en 76.0%.

FIBRA Macquarie logró sus mejores resultados históricos en la evaluación GRESB 2026, obteniendo el primer lugar de su grupo de comparables tanto en el benchmark de Activos Estabilizados como en el de Desarrollo.

La calificación de Activos Estabilizados aumentó 0.5 puntos a 80.6 (desde 80.1 el año pasado y 69.3 en 2024), colocándola en el primer lugar de 11 en su grupo de comparables industriales listados de América, mientras que la calificación de Desarrollo mejoró 1.6 puntos a 95.4 (desde 93.8), obteniendo una Calificación GRESB de 4 estrellas y el primer lugar entre 7 comparables industriales mexicanos.

DISTRIBUCIÓN

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

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

Distribución de Efectivo

FIBRAMQ reafirma su guía de distribución de efectivo para el año 2026 de Ps. 2.45 por certificado.

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

Certificados en circulación

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

Debido a la Transacción en curso con FIBRA MTY, FIBRAMQ no llevará a cabo una conferencia telefónica ni webcast en relación con este reporte trimestral de resultados.

Acerca de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México (FIBRAMQ) (BMV: FIBRAMQ12) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 30 de septiembre de 2026, el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 246 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%.

Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite www.fibramacquarie.com.

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

Este documento puede contener declaraciones a futuro. Las declaraciones a futuro están sujetas a riesgos e incertidumbres. Hacemos de su conocimiento que diversos factores importantes podrían causar que los resultados futuros difieran significativamente de los descritos en estas declaraciones y no asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro.

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines de la Ley Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto a dicha inversión.

Contactos

Relación con Inversionistas:
Tel: +52 (55) 9178 7700
Nikki Sacks
Tel: +1 203 682 8263
Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:
FleishmanHillard México
Contacto: Arturo García Arellano
Tel: +52 55 1452 5675
Email: arturo.garcia@omc.com

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	**1,729,270**	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	**97,592**	254,436
Otros activos	**238,460**	178,241
Total de activos circulante	**2,065,322**	2,519,905
Activo no circulante		
Efectivo restringido	**15,016**	15,121
Propiedades de inversión	**61,548,056**	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	**1,926,581**	1,670,069
Crédito mercantil	**837,330**	837,330
Otros activos	**256,898**	264,281
Instrumentos financieros derivados	**571,349**	-
Total de activos no circulante	**65,155,230**	61,572,747
Total de activos	**67,220,552**	64,092,652
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	**1,243,023**	838,576
Deuda	**-**	1,347,237
Depósitos de inquilinos	**122,850**	112,555
Otros pasivos	**6,804**	6,274
Total de pasivos a corto plazo	**1,372,677**	2,304,642
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	**610,431**	171
Deuda	**22,750,063**	19,305,478
Depósitos de inquilinos	**448,573**	380,559
Instrumentos financieros derivados	**-**	67,024
Otros pasivos	**3,124**	6,352
Impuesto sobre la renta diferido	**23,234**	23,234
Total de pasivos a largo plazo	**23,835,425**	19,782,818
Total de pasivos	**25,208,102**	22,087,460
Activos netos	**42,012,450**	42,005,192
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	**18,506,916**	18,506,916
Utilidades acumuladas	**22,888,741**	22,899,883
Total de participación controladora	**41,395,657**	41,406,799
Participación no controlada	**616,793**	598,393
Total del patrimonio	**42,012,450**	42,005,192

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2026 $'000	Sep 30, 2025 $'000	**Sep 30, 2026 $'000**	Sep 30, 2025 $'000
Ingresos relacionados a las propiedades	**1,233,811**	1,259,672	**3,661,399**	3,815,349
Gastos relacionados a las propiedades	**(282,179)**	(265,480)	**(820,786)**	(751,691)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	**951,632**	994,192	**2,840,613**	3,063,658
Honorarios de administración	**(76,641)**	(63,314)	**(213,812)**	(188,053)
Gastos relacionados con transacciones	**(19,066)**	(370)	**(253,914)**	(4,366)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	**(35,188)**	(45,267)	**(120,056)**	(123,027)
Total de gastos operativos	**(130,895)**	(108,951)	**(587,782)**	(315,446)
Otros ingresos	**(36)**	-	**3,956**	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**1,135,437**	(1,439,397)	**(272,312)**	(5,291,056)
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**(685,263)**	(553,509)	**22,823**	(953,278)
Costos financieros	**(314,443)**	(327,052)	**(912,716)**	(994,834)
Ingresos por intereses	**14,296**	36,863	**57,380**	108,816
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	**60,361**	61,637	**184,274**	151,746
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta	**(508,992)**	541,890	**2,526**	1,948,298
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedad de inversión	**(91)**	57,422	**(348)**	57,422
Crédito mercantil cancelado con respecto a la propiedad vendida	**-**	(4,285)	**-**	(4,285)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	**392,358**	(22,622)	**638,373**	(288,111)
Utilidad/(pérdida) consolidada del período	**914,364**	(763,812)	**1,976,787**	(2,517,070)
Utilidad/(pérdida) total consolidada del período atribuible a:				
Participación controladora	**888,508**	(761,458)	**1,947,251**	(2,485,184)
Participación no controlada	**25,856**	(2,354)	**29,536**	(31,886)
Utilidad/(pérdida) total del período	**914,364**	(763,812)	**1,976,787**	(2,517,070)
Utilidad/(pérdida) por CBFI*				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	**1.11**	(0.96)	**2.44**	(3.12)

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".*

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Patrimonio contribuido $'000	Utilidades acumuladas $'000	Total participación controladora $'000	Total participación no controlada $'000	Total $'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período	-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Pérdida total del período	-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(1,395,294)	(1,395,294)	-	(1,395,294)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(14,661)	(14,661)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(1,395,294)	(1,395,294)	(14,661)	(1,409,955)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2025	18,506,916	23,401,040	41,907,956	472,757	42,380,713
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	**18,506,916**	**22,899,883**	**41,406,799**	**598,393**	**42,005,192**
Utilidad total del período	**-**	**1,947,251**	**1,947,251**	**29,536**	**1,976,787**
Utilidad total del período	**-**	**1,947,251**	**1,947,251**	**29,536**	**1,976,787**
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	**-**	**(1,953,493)**	**(1,953,493)**	**-**	**(1,953,493)**
-Distribución a la participación no controlada	**-**	**-**	**-**	**(22,540)**	**(22,540)**
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada	**-**	**(9,693)**	**(9,693)**	**9,693**	**-**
-Contribución de capital de la participación no controlada	**-**	**-**	**-**	**1,711**	**1,711**
-Contribución de capital de la participación controlada	**-**	**4,793**	**4,793**	**-**	**4,793**
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	**-**	**(1,958,393)**	**(1,958,393)**	**(11,136)**	**(1,969,529)**
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2026	**18,506,916**	**22,888,741**	**41,395,657**	**616,793**	**42,012,450**

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	9 meses terminados	
	Sep 30, 2026	Sep 30, 2025
	$'000	$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad/(pérdida) del período	**1,976,787**	(2,517,070)
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**272,312**	5,291,056
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**(22,823)**	953,278
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	**-**	4,285
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	**2,639**	(229)
Pérdida/(ganancia) por disposición de propiedades de inversión	**348**	(57,422)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	**93,646**	95,702
Amortización de comisiones de arrendamiento	**93,440**	93,355
Depreciación para los activos por derecho de uso*	**3,463**	3,428
Ingresos por intereses	**(57,380)**	(108,816)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	**75,557**	65,102
Ganancia cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	**(14,023)**	(2,325,035)
Costos financieros	**912,716**	994,834
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	**(184,274)**	(151,746)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	**(638,373)**	288,111
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	**(8,665)**	(422,625)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar	**135,098**	(49,164)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	**2,640,468**	2,157,044
Actividades de inversión:		
Disposición de propiedad de inversión	**-**	283,310
Adquisición de terrenos	**(835,533)**	-
Adquisición de propiedades de inversión	**-**	(736,849)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	**(160,875)**	(71,276)
Inversiones recibidas por participación no controlada	**11,405**	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	**(1,043,623)**	(709,346)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	**88,637**	84,014
Intereses recibidos	**57,380**	108,816
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	**(1,882,609)**	(1,041,331)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	**(1,337,832)**	(1,335,624)
Intereses pagados	**(862,369)**	(904,538)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	**3,518,403**	4,665,560
Pagos por arrendamientos	**(3,775)**	(3,737)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	**(2,441,846)**	(1,813,883)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento	**(1,127,419)**	607,778
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(369,560)**	1,723,491
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	**2,102,349**	653,348
Ganancia por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	**11,497**	376,737
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	**1,744,286**	2,753,576

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

** Incluye efectivo restringido de $15.0 millones (2025: $15.4 millones) al 30 de septiembre de 2026.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS PARA EL PERÍODO QUE TERMINÓ EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE



TABLA DE CONTENIDOS

REPORTE DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS 2

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 4

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025 5

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025 6

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025 7

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

1. ENTIDAD INFORMANTE 8
2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN 10
3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES 12
4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO 13
5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS 14
6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES 18
7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS 18
8. UTILIDAD/(PÉRDIDA) DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFI 19
9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS 19
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 22
11. DEUDA 24
12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS 25
13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO 26
14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA 26
15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS 27
16. ARRENDAMIENTOS 29
17. PARTES RELACIONADAS 29
18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE 30

Aviso

Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 (“Macquarie Bank”), ninguna de las entidades de Macquarie Group incluidas en este documento es una institución de depósito autorizada para los fines del Acta Bancaria de 1959 (Australia). Las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group no representan depósitos ni otras obligaciones a cargo de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni de ninguna manera brinda certeza respecto a las obligaciones de estas otras entidades de Macquarie Group. Adicionalmente, en caso de que este documento se relacione a una inversión, (a) el inversionista está sujeto al riesgo de inversión incluyendo posibles retrasos en repago, pérdida de ganancias y pérdida del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni cualquier otra entidad de Macquarie Group garantizan una tasa de retorno particular ni el desempeño de la inversión en cuestión, ni tampoco garantizan el repago de capital con respecto de dicha inversión.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +52 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Reporte de los Auditores Independientes sobre la Revisión de la Información Financiera Intermedia

A los tenedores de los CBFIs del
Fideicomiso Irrevocable No. F/1622
(HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) y sus entidades controladas:

Introducción

Hemos revisado el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio adjunto del Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (HSBC México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria) y sus entidades controladas ("FIBRA Macquarie México" o el "Fideicomiso") al 30 de septiembre 2026, el estado de resultados consolidado condensado intermedio, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, y notas a la información financiera consolidada condensada intermedia. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera consolidada condensada intermedia de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "*Información Financiera Intermedia*". Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre la información financiera consolidada condensada intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la Revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la *Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad"*. Una revisión de la información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en el alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoria y, en consecuencia, no nos permiten obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., sociedad civil mexicana y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción parcial o total sin la autorización expresa y por escrito de KPMG.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera consolidada condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2026 no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "*Información Financiera Intermedia*".

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C.P.C. R. Sergio Lopez Lara

Monterrey, Nuevo León, México,
22 de octubre de 2026.

ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

	Nota	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		**1,729,270**	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	**97,592**	254,436
Otros activos		**238,460**	178,241
Total de activos circulante		**2,065,322**	2,519,905
Activo no circulante			
Efectivo restringido		**15,016**	15,121
Propiedades de inversión	10,15	**61,548,056**	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	9	**1,926,581**	1,670,069
Crédito mercantil		**837,330**	837,330
Otros activos		**256,898**	264,281
Instrumentos financieros derivados	12,15	**571,349**	-
Total de activos no circulante		**65,155,230**	61,572,747
Total de activos		**67,220,552**	64,092,652
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		**1,243,023**	838,576
Deuda	11	**-**	1,347,237
Depósitos de inquilinos		**122,850**	112,555
Otros pasivos		**6,804**	6,274
Total de pasivos a corto plazo		**1,372,677**	2,304,642
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		**610,431**	171
Deuda	11	**22,750,063**	19,305,478
Depósitos de inquilinos		**448,573**	380,559
Instrumentos financieros derivados	12,15	**-**	67,024
Otros pasivos		**3,124**	6,352
Impuesto sobre la renta diferido		**23,234**	23,234
Total de pasivos a largo plazo		**23,835,425**	19,782,818
Total de pasivos		**25,208,102**	22,087,460
Activos netos		**42,012,450**	42,005,192
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	**18,506,916**	18,506,916
Utilidades acumuladas		**22,888,741**	22,899,883
Total de participación controladora		**41,395,657**	41,406,799
Participación no controlada	14	**616,793**	598,393
Total del patrimonio		**42,012,450**	42,005,192

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

ESTADOS DE RESULTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS TRES Y NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

		3 meses terminados		9 meses terminados	
	Nota	**Sep 30, 2026 $'000**	Sep 30, 2025 $'000	**Sep 30, 2026 $'000**	Sep 30, 2025 $'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	**1,233,811**	1,259,672	**3,661,399**	3,815,349
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	**(282,179)**	(265,480)	**(820,786)**	(751,691)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		**951,632**	994,192	**2,840,613**	3,063,658
Honorarios de administración	17(c)	**(76,641)**	(63,314)	**(213,812)**	(188,053)
Gastos relacionados con transacciones		**(19,066)**	(370)	**(253,914)**	(4,366)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	**(35,188)**	(45,267)	**(120,056)**	(123,027)
Total de gastos operativos		**(130,895)**	(108,951)	**(587,782)**	(315,446)
Otros ingresos		**(36)**	-	**3,956**	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	**1,135,437**	(1,439,397)	**(272,312)**	(5,291,056)
(Pérdida)/ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	**(685,263)**	(553,509)	**22,823**	(953,278)
Costos financieros	4(d)	**(314,443)**	(327,052)	**(912,716)**	(994,834)
Ingresos por intereses		**14,296**	36,863	**57,380**	108,816
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	**60,361**	61,637	**184,274**	151,746
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta	4(e)	**(508,992)**	541,890	**2,526**	1,948,298
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedad de inversión		**(91)**	57,422	**(348)**	57,422
Crédito mercantil cancelado con respecto a la propiedad vendida		**-**	(4,285)	**-**	(4,285)
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		**392,358**	(22,622)	**638,373**	(288,111)
Utilidad/(pérdida) consolidada del período		**914,364**	(763,812)	**1,976,787**	(2,517,070)
Utilidad/(pérdida) total consolidada del período atribuible a:					
Participación controladora		**888,508**	(761,458)	**1,947,251**	(2,485,184)
Participación no controlada		**25,856**	(2,354)	**29,536**	(31,886)
Utilidad/(pérdida) total del período		**914,364**	(763,812)	**1,976,787**	(2,517,070)
Utilidad/(pérdida) por CBFI*					
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI (pesos)	8	**1.11**	(0.96)	**2.44**	(3.12)

**Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".*

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

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Nota	Patrimonio contribuido $'000	Utilidades acumuladas $'000	Total participación controladora $'000	Total participación no controlada $'000	Total $'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	13	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período		-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Pérdida total del período		-	(2,485,184)	(2,485,184)	(31,886)	(2,517,070)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(1,395,294)	(1,395,294)	-	(1,395,294)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(14,661)	(14,661)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(1,395,294)	(1,395,294)	(14,661)	(1,409,955)
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2025		18,506,916	23,401,040	41,907,956	472,757	42,380,713
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	13	**18,506,916**	**22,899,883**	**41,406,799**	**598,393**	**42,005,192**
Utilidad total del período		**-**	**1,947,251**	**1,947,251**	**29,536**	**1,976,787**
Utilidad total del período		**-**	**1,947,251**	**1,947,251**	**29,536**	**1,976,787**
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	**-**	**(1,953,493)**	**(1,953,493)**	**-**	**(1,953,493)**
-Distribución a la participación no controlada		**-**	**-**	**-**	**(22,540)**	**(22,540)**
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada		**-**	**(9,693)**	**(9,693)**	**9,693**	**-**
-Contribución de capital de la participación no controlada		**-**	**-**	**-**	**1,711**	**1,711**
-Contribución de capital de la participación controlada		**-**	**4,793**	**4,793**	**-**	**4,793**
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		**-**	**(1,958,393)**	**(1,958,393)**	**(11,136)**	**(1,969,529)**
Patrimonio total al 30 de septiembre de 2026		18,506,916	22,888,741	41,395,657	616,793	42,012,450

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS POR LOS NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026 (NO AUDITADOS) Y DE 2025

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

	Nota	9 meses terminados Sep 30, 2026 $'000 Entradas/(Salidas)	Sep 30, 2025 $'000 Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) del período		**1,976,787**	(2,517,070)
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	**272,312**	5,291,056
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	**(22,823)**	953,278
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas		**-**	4,285
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		**2,639**	(229)
Pérdida/(ganancia) por disposición de propiedades de inversión		**348**	(57,422)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	**93,646**	95,702
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	**93,440**	93,355
Depreciación para los activos por derecho de uso*		**3,463**	3,428
Ingresos por intereses		**(57,380)**	(108,816)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	**75,557**	65,102
Ganancia cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	**(14,023)**	(2,325,035)
Costos financieros	4(d)	**912,716**	994,834
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	**(184,274)**	(151,746)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		**(638,373)**	288,111
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		**(8,665)**	(422,625)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		**135,098**	(49,164)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		**2,640,468**	2,157,044
Actividades de inversión:			
Disposición de propiedad de inversión	10	**-**	283,310
Adquisición de terrenos	10	**(835,533)**	-
Adquisición de propiedades de inversión	10	**-**	(736,849)
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	**(160,875)**	(71,276)
Inversiones recibidas por participación no controlada		**11,405**	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		**(1,043,623)**	(709,346)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	**88,637**	84,014
Intereses recibidos		**57,380**	108,816
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		**(1,882,609)**	(1,041,331)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	11	**(1,337,832)**	(1,335,624)
Intereses pagados		**(862,369)**	(904,538)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	**3,518,403**	4,665,560
Pagos por arrendamientos		**(3,775)**	(3,737)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	**(2,441,846)**	(1,813,883)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento		**(1,127,419)**	607,778
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**(369,560)**	1,723,491
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		**2,102,349**	653,348
Ganancia por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	**11,497**	376,737
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		**1,744,286**	2,753,576

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de administración de la propiedad en la nota 4.
** Incluye efectivo restringido de $15.0 millones (2025: $15.4 millones) al 30 de septiembre de 2026.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie") fue creada bajo el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1622, con fecha 14 de noviembre de 2012, el cual ahora es mantenido por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., como fideicomitente, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), como fiduciario (en tal carácter, el "Fiduciario FIBRA Macquarie"), Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador (en dichas facultades "MAM México" o el "Administrador") y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común. FIBRA Macquarie es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA") para propósitos de impuestos federales mexicanos.

FIBRA Macquarie tiene domicilio en los Estados Unidos Mexicanos ("México") y la dirección de su oficina registrada es Av. Paseo de la Reforma 347, Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, 06500 con efecto a partir del 18 de julio de 2025.

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y entidades controladas F/311022 MMREIT Industrial Trust III, F/311014 MMREIT Industrial Trust IV, F/311138 MMREIT Industrial Trust V, F/311146 MMREIT Industrial Trust VI, F/3493 HSBC México, F/311162 MMREIT Industrial Trust VII, F/311189 MMREIT Industrial Trust VIII, F/311197 MMREIT Retail Trust III, F/311235 MMREIT Retail Trust V y MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") (conjuntamente denominadas el "Grupo", o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

Actividades relevantes durante el período terminado el 30 de septiembre de 2026

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

El 25 de febrero de 2026, FIBRA Macquarie anunció que fue informada de que Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"), Prologis Property México, S.A. de C.V. ("Prologis") y FIBRA Prologis celebraron un Contrato de Transacción y Compromisos (*Transaction and Covenant Agreement*), mediante el cual MAM México acordó transferir a Prologis todos sus derechos y obligaciones derivados del contrato de administración celebrado entre MAM México y FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones.

El 17 de marzo de 2026, FIBRA Prologis obtuvo la autorización de sus tenedores para llevar a cabo una oferta pública hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie.

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

El 7 de abril de 2026, FIBRA Prologis anunció el lanzamiento de una oferta pública de adquisición (la "Oferta Pública de FIBRA Prologis") para adquirir hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie.

El 15 de abril de 2026, FIBRA Macquarie México anunció el incremento y la extensión de su línea de crédito revolvente no comprometida vinculada a la sostenibilidad con BBVA México. El monto de la línea se incrementó hasta un total de US$200.0 millones y su vencimiento se amplió por cinco años, quedando ahora con vencimiento el 15 de abril de 2031. Las disposiciones realizadas bajo esta línea devengarán intereses a una tasa variable equivalente a la SOFR a 90 días más un margen crediticio de 105 puntos base durante el plazo del financiamiento.

El 24 de abril de 2026, FIBRA Macquarie emitió un aviso al mercado en referencia al anuncio público realizado por FIBRA Monterrey ("FIBRA MTY"), respecto al lanzamiento por parte de FIBRA MTY de una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") emitidos por FIBRA Macquarie (la "Oferta Pública de FIBRA MTY").

El 27 de mayo de 2026, FIBRA Macquarie emitió un aviso al mercado en referencia al aviso con fines informativos publicado el 26 de mayo de 2026 por FIBRA Prologis respecto de los resultados de la Oferta Pública de FIBRA Prologis. En dicho aviso, FIBRA Prologis informó que, debido a que ciertas condiciones a las que estaba sujeta la oferta no fueron satisfechas y a que el período de dicha oferta había concluido, la Oferta Pública de FIBRA Prologis expiró.

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

Actividades relevantes durante el período terminado el 30 de septiembre de 2026 (continuación)

El 1 de junio de 2026, FIBRA Macquarie emitió un comunicado en referencia al comunicado público emitido por FIBRA MTY el 31 de mayo de 2026, mediante el cual FIBRA MTY confirmó que se habían cumplido todas las condiciones necesarias para la consumación exitosa de la Oferta Pública de FIBRA MTY y que más del 80% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en circulación de FIBRA Macquarie habían participado en dicha oferta pública. En relación con esta transacción, FIBRA Macquarie contrató a BofA Securities para la prestación de servicios de asesoría financiera y otros servicios relacionados. Como resultado de la conclusión exitosa de la transacción y de conformidad con los términos del contrato correspondiente, FIBRA Macquarie pagó a BofA Securities una comisión total por US$9.25 millones al 30 de junio de 2026. Adicionalmente, FIBRA Macquarie incurrió en gastos legales, de asesoría y otros costos relacionados con la transacción asociados con la ejecución y conclusión.

El 29 de junio de 2026, FIBRA Macquarie informó que fue notificada de que MAM México, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, y FIBRA MTY celebraron un Acuerdo de Internalización, conforme el cual, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, se acordó la terminación del contrato de administración celebrado entre MAM México y FIBRA Macquarie y con el propósito de internalizar la administración de FIBRA Macquarie. Conforme al Acuerdo de Internalización, FIBRA MTY pagará a MAM México la contraprestación de internalización correspondiente, y FIBRA MTY asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie. Asimismo, FIBRA MTY anunció su intención de lanzar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en circulación de FIBRA Macquarie, sujeto a la obtención de las autorizaciones regulatorias correspondientes. En tanto se cumplan las condiciones precedentes previstas en el Acuerdo de Internalización, la Compañía continúa siendo administrada por MAM México.

En julio de 2026, tras la aprobación del Comité Técnico y del Comité de FIBRA, FIBRA Macquarie adoptó un esquema de distribuciones más flexible, que permite realizar distribuciones trimestrales o mensuales, a discreción del Administrador. La transición se implementó en tres etapas: (i) el pago de la distribución correspondiente al segundo trimestre de 2026 en julio de 2026; (ii) el pago, durante agosto de 2026, de las distribuciones equivalentes mensuales correspondientes a julio y agosto de 2026; y (iii) el inicio de distribuciones mensuales regulares a partir de septiembre de 2026. Durante el tercer trimestre de 2026, FIBRA Macquarie realizó distribuciones por un monto total de Ps.976.8 millones.

El 11 de agosto de 2026, los Tenedores aprobaron la renuncia de Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador del Fideicomiso, la aceptación de dicha renuncia por parte del Fiduciario y la designación de Administrador Fibra MTY, S.C. como administrador sustituto. Estos actos surtirán efectos al cierre de la transacción de internalización contemplada en el Acuerdo de Internalización de fecha 26 de junio de 2026.

El 30 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie emitió un aviso en relación con el anuncio realizado por FIBRA Monterrey respecto del inicio de una oferta pública de adquisición por parte de FIBRA MTY para adquirir hasta el 100% de los CBFIs de FIBRA Macquarie que aún no fueran propiedad de FIBRA MTY (la "Segunda Oferta Pública de FIBRA MTY").

Durante el tercer trimestre de 2026, FIBRA Macquarie realizó tres disposiciones al amparo de su línea de crédito revolvente no comprometida con BBVA México, por un monto total de US$135.0 millones. Los recursos obtenidos se utilizaron principalmente para liquidar los pagarés quirografarios de colocación privada por US$75.0 millones, emitidos en 2016 y con vencimiento el 30 de septiembre de 2026, y los recursos remanentes se destinaron a capital de trabajo.

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 *Información Financiera Intermedia*. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF) han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2025, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 21 de octubre de 2026.

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de septiembre de 2026 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, tales como:

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas (continuación)

(ii) Supuestos y estimaciones críticas (continuación)

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. El valuador independiente tiene experiencia, es reconocido a nivel internacional y está calificado en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes. Ver notas 10 y 15 para más detalle.
- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 15 para más detalle.
- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en el cual el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.
- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse con base en supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio.

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

Un número de nuevas normas contables y modificaciones a las normas contables son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2026 y se permite la aplicación anticipada. El Grupo no ha adoptado anticipadamente ninguna de las nuevas normas contables o modificaciones en la preparación de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados. Estas normas y mejoras tendrían un impacto inmaterial o nulo en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados del Grupo. Éstas incluyen:

-Conversión a una moneda de presentación de una economía hiperinflacionaria – Modificaciones a la NIC 21

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

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

b) Bases de consolidación

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incorporan los activos y pasivos de FIBRA Macquarie y de sus entidades controladas al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025; los resultados por el período de los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2026 y 30 de septiembre de 2025. Los efectos de los saldos y transacciones dentro del Grupo, así como los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones de las subsidiarias, se eliminan al preparar estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por el Grupo. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables de su relación con la entidad y tiene la capacidad de afectar esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros intermedios no auditados de las subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cese. Por el período terminado el 30 de septiembre de 2026, el Grupo consolidó los resultados financieros de: MMREIT Property Administration, A.C. (“MPA”) y HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC F/3493 ("F/3493”).

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

El ingreso/(gasto) del período incluyen las siguientes partidas de ingresos y gastos:

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2026	Sep 30, 2025	**Sep 30, 2026**	Sep 30, 2025
	$'000	$'000	**$'000**	$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	**1,114,158**	1,150,429	**3,334,495**	3,503,918
Ingresos por estacionamiento	**16,880**	16,533	**48,644**	46,397
Gastos refacturados a los inquilinos	**102,773**	92,710	**278,260**	265,034
Total ingresos relacionados a las propiedades[1]	**1,233,811**	1,259,672	**3,661,399**	3,815,349
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Gastos de administración de la propiedad	**(30,950)**	(30,589)	**(89,724)**	(92,621)
Seguros sobre la propiedad	**(7,677)**	(8,431)	**(23,193)**	(25,493)
Impuesto predial	**(33,212)**	(31,069)	**(102,542)**	(93,018)
Reparaciones y mantenimiento	**(48,709)**	(47,914)	**(131,540)**	(126,631)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	**(14,252)**	(12,998)	**(41,214)**	(41,913)
Servicios de seguridad	**(14,315)**	(11,582)	**(41,611)**	(33,530)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	**(13,182)**	(5,620)	**(39,719)**	(19,111)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	**(32,096)**	(33,934)	**(93,646)**	(95,702)
Amortización de comisiones de arrendamiento	**(32,559)**	(32,599)	**(93,440)**	(93,355)
Gastos de servicios generales	**(21,620)**	(15,756)	**(55,301)**	(34,658)
Gastos de mercadotecnia	**(3,130)**	(3,898)	**(10,580)**	(13,618)
Honorarios por operación de estacionamiento	**(3,662)**	(3,560)	**(11,530)**	(10,533)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	**(23,053)**	(25,600)	**(75,557)**	(65,102)
Otros gastos para la propiedad	**(3,762)**	(1,930)	**(11,189)**	(6,406)
Total de gastos relacionados a las propiedades	**(282,179)**	(265,480)	**(820,786)**	(751,691)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	**271**	(874)	**(599)**	(2,157)
Honorarios de contabilidad	**(5,695)**	(6,244)	**(16,672)**	(16,779)
Honorarios de valuación	**(1,793)**	(1,879)	**(5,440)**	(5,533)
Honorarios de auditoría	**(1,797)**	(1,551)	**(5,391)**	(4,653)
Otros honorarios profesionales	**(12,241)**	(16,625)	**(42,772)**	(44,557)
Otros gastos	**(13,933)**	(18,094)	**(49,182)**	(49,348)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	**(35,188)**	(45,267)	**(120,056)**	(123,027)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	**(302,818)**	(315,710)	**(879,915)**	(969,812)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	**(11,536)**	(11,219)	**(32,504)**	(24,750)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	**(89)**	(123)	**(297)**	(272)
Total de costos financieros	**(314,443)**	(327,052)	**(912,716)**	(994,834)
e) (Pérdida)/ganancia cambiaria neta				
(Pérdida)/ganancia cambiaria no realizada en partidas monetaria	**(518,125)**	595,746	**56,896**	2,296,968
Ganancia/(pérdida) por fluctuación cambiaria realizada	**9,133**	(53,856)	**(54,370)**	(348,670)
Total de (pérdida)/ganancia cambiaria neta	**(508,992)**	541,890	**2,526**	1,948,298

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

Al 30 de septiembre de 2026, el Grupo tenía 94 empleados (2025: 91 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
3 meses terminados	Noreste	Centro	Noroeste	Norte	Sur	Centro	
30 de septiembre de 2026	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	374,734	293,953	218,599	189,090	25,263	209,727	1,311,366
Ingresos por arrendamiento	*345,320*	*267,258*	*204,928*	*177,635*	*20,937*	*169,496*	*1,185,574*
Ingresos por estacionamiento	-	-	-	-	*1,045*	*19,040*	*20,085*
Gastos refacturados a los inquilinos	*29,414*	*26,695*	*13,671*	*11,455*	*3,281*	*21,191*	*105,707*
Utilidad neta del segmento[2]	321,879	329,420	201,128	165,902	16,959	210,808	1,246,096
Incluida en la utilidad del período:							
(Pérdida)/ganancia cambiaria	(40,383)	(21,901)	(55,781)	(24,907)	3	15	(142,954)
Ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	388,876	298,325	267,960	183,092	-	-	1,138,253
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(283,387)	(177,817)	(170,241)	(125,210)	6,256	84,184	(666,215)
Costos financieros[3]	(21,888)	(14,736)	(15,682)	(14,127)	(5,359)	(11,086)	(82,878)

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de $25.3 millones y de $52.3 millones, respectivamente.

[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $17.0 millones y de $34.9 millones, respectivamente.

[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $5.4 millones y de $11.1 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
3 meses terminados 30 de septiembre de 2025	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	405,838	284,004	229,682	192,495	23,773	199,075	1,334,867
Ingresos por arrendamiento	*382,620*	*261,392*	*218,436*	*181,816*	*19,826*	*160,423*	*1,224,513*
Ingresos por estacionamiento	-	-	-	-	*1,022*	*18,744*	*19,766*
Gastos refacturados a los inquilinos	*23,218*	*22,612*	*11,246*	*10,679*	*2,925*	*19,908*	*90,588*
(Pérdida)/utilidad neta del segmento[2]	(439,856)	(277,008)	(181,132)	(148,428)	21,734	159,493	(865,197)
Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:							
Ganancia cambiaria	49,444	27,827	35,333	28,309	-	6	140,919
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(541,482)	(420,709)	(268,346)	(211,787)	-	-	(1,442,324)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(236,643)	(105,069)	(114,897)	(106,314)	11,501	34,303	(517,119)
Costos financieros[3]	(24,513)	(15,737)	(17,552)	(14,319)	(5,192)	(11,229)	(88,542)

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de $23.8 millones y de $51.4 millones, respectivamente.
[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $21.7 millones y de $47.0 millones, respectivamente.
[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $5.2 millones y de $11.2 millones, respectivamente.

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
9 meses terminados 30 de septiembre de 2026	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	**1,121,118**	**856,894**	**657,919**	**555,366**	**73,079**	**623,845**	**3,888,221**
Ingresos por arrendamiento	***1,043,209***	***783,399***	***619,521***	***520,725***	***60,530***	***506,605***	***3,533,989***
Ingresos por estacionamiento	**-**	**-**	**-**	**-**	***3,193***	***55,361***	***58,554***
Gastos refacturados a los inquilinos	***77,909***	***73,495***	***38,398***	***34,641***	***9,356***	***61,879***	***295,678***
Utilidad neta del segmento[2]	**728,198**	**623,111**	**411,441**	**343,408**	**57,850**	**362,417**	**2,526,425**
Incluida en la utilidad del período:							
Ganancia/(pérdida) cambiaria	**1,176**	**2,875**	**(46,508)**	**2,753**	**3**	**(41)**	**(39,742)**
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	**(123,172)**	**(95,241)**	**4,581**	**(58,520)**	**-**	**-**	**(272,352)**
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**52,177**	**49,631**	**(9,934)**	**8,265**	**26,934**	**(20,653)**	**106,420**
Costos financieros[3]	**(66,638)**	**(43,509)**	**(48,302)**	**(42,652)**	**(15,811)**	**(33,262)**	**(250,174)**

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de $73.1 millones y de $153.7 millones, respectivamente.
[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $57.8 millones y de $121.7 millones, respectivamente.
[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $15.8 millones y de $33.3 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

	Industrial				Comercial [1,2,3]		Total
9 meses terminados 30 de septiembre de 2025	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Ingresos de clientes externos[1]	1,200,653	873,505	709,409	598,900	69,768	584,113	4,036,348
Ingresos por arrendamiento	*1,133,610*	*803,863*	*676,674*	*561,557*	*58,343*	*472,862*	*3,706,909*
Ingresos por estacionamiento	-	-	-	-	*3,078*	*53,070*	*56,148*
Gastos refacturados a los inquilinos	*67,043*	*69,642*	*32,735*	*37,343*	*8,347*	*58,181*	*273,291*
(Pérdida)/utilidad neta del segmento[2]	(1,300,099)	(823,727)	(575,559)	(574,454)	59,004	501,137	(2,713,698)
Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:							
Ganancia cambiaria	177,590	94,698	127,678	111,964	-	26	511,956
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,962,078)	(1,360,420)	(1,036,836)	(934,649)	-	-	(5,293,983)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(396,078)	(249,926)	(196,385)	(186,552)	28,353	137,119	(863,469)
Costos financieros[3]	(76,233)	(46,417)	(54,938)	(48,049)	(15,460)	(33,511)	(274,608)

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de $69.8 millones y de $151.2 millones, respectivamente.
[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $59.0 millones y de $127.9 millones, respectivamente.
[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $15.5 millones y de $33.5 millones, respectivamente.

	Industrial				Comercial		Total
Al 30 de septiembre de 2026	Noreste $'000	Centro $'000	Noroeste $'000	Norte $'000	Sur $'000	Centro $'000	$'000
Activos totales del segmento	**19,733,433**	**15,463,463**	**13,984,410**	**9,339,557**	**745,233**	**6,390,172**	**65,656,268**
Pasivos totales del segmento	**(1,956,724)**	**(1,385,642)**	**(2,689,616)**	**(1,202,049)**	**(197,737)**	**(551,855)**	**(7,983,623)**
Al 31 de diciembre de 2025							
Activos totales del segmento	20,333,141	14,694,581	10,718,187	9,638,521	715,613	6,582,325	62,682,368
Pasivos totales del segmento	(1,974,139)	(1,310,069)	(1,366,281)	(1,201,731)	(199,562)	(518,516)	(6,570,298)

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2026	Sep 30, 2025	**Sep 30, 2026**	Sep 30, 2025
	$'000	$'000	**$'000**	$'000
Total de ingresos del segmento	**1,311,366**	1,334,867	**3,888,221**	4,036,348
Participación atribuible a la inversión en método de participación	**(77,555)**	(75,195)	**(226,822)**	(220,999)
Total de ingresos del período	**1,233,811**	1,259,672	**3,661,399**	3,815,349
Utilidad/(pérdida) por segmento	**1,246,096**	(865,197)	**2,526,425**	(2,713,698)
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	**992**	1,119	**3,103**	3,317
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable[1]	**(248,011)**	(254,930)	**(711,617)**	(769,197)
Ingresos por intereses	**14,296**	36,863	**57,380**	108,816
Partidas atribuibles al método de participación	**5,199**	(5,539)	**6,807**	(32,233)
Otros ingresos	**(36)**	-	**3,956**	-
(Pérdida)/ganancia cambiaria neta[2]	**(365,544)**	400,971	**40,490**	1,436,342
Crédito mercantil cancelado con respecto a las propiedades vendidas	**-**	(4,285)	**-**	(4,285)
(Pérdida)/ganancia por disposición de propiedades de inversión	**(91)**	57,422	**(348)**	57,422
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	**392,358**	(21,292)	**638,373**	(288,111)
Honorarios de administración[3]	**(76,641)**	(63,314)	**(213,812)**	(188,053)
Gastos relacionados con transacciones[4]	**(19,066)**	(369)	**(253,914)**	(4,365)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	**(35,188)**	(45,261)	**(120,056)**	(123,025)
Ganancia/(pérdida) del período	**914,364**	(763,812)	**1,976,787**	(2,517,070)

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

[2] (Pérdida)/ganancia cambiaria neta en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

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

[4] Incluye ciertos costos legales y otros costos relacionados con la transacción asociados al proceso de la oferta pública de adquisición (OPA).

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Sep 30, 2026	Dic 31, 2025
	$'000	$'000
Activos por segmento	**65,656,268**	62,682,368
Partidas no incluidas en los activos por segmento:		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido[1]	**1,372,041**	1,789,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	**150**	(3,303)
Otros activos[1]	**234,484**	243,031
Activos atribuibles a inversión en método de participación[1]	**(2,540,321)**	(2,289,452)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación[1]	**1,926,581**	1,670,069
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable[1]	**571,349**	-
Total de activos	**67,220,552**	64,092,652
Pasivos por segmento	**(7,983,623)**	(6,570,298)
Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:		
Deuda[1]	**(17,681,737)**	(15,551,690)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar[1]	**(130,123)**	(488,302)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación[1]	**613,739**	619,441
Otros pasivos[1]	**(3,124)**	(6,352)
Impuesto diferido pasivo[1]	**(23,234)**	(23,234)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable[1]	**-**	(67,025)
Total de pasivos	**(25,208,102)**	(22,087,460)

[1] Activos y pasivos mantenidos a nivel fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie pagó siete distribuciones por un monto de $2,442.0 millones (2025: $1,814.0 millones) de la siguiente forma:

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFI	Distribución Pagada[1]
3T25[2]	Ene 30, 2026	0.6125	**488.4**
4T25	Mar 12, 2026	0.6125	**488.4**
1T26	Jun 18, 2026	0.6125	**488.4**
2T26	Jul 30, 2026	0.6125	**488.4**
Julio 2026[3]	Ago 07, 2026	0.2042	**162.8**
Agosto 2026[3]	Ago 28, 2026	0.2042	**162.8**
Septiembre 2026[3]	Sep 18, 2026	0.2042	**162.8**
Distribuciones pagadas durante el período			**2,442.0**

[1] Montos expresados en millones de pesos.
[2] Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2025 y pagada el 30 de enero de 2026.
[3] La distribución correspondiente al 3T26 fue pagada mensualmente. Para más detalle referirse a la nota 1.

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

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS (CONTINUACIÓN)

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 30 de septiembre de 2026 ascendió a $1,953.5 millones (2025: $1,395.3 millones).

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

	3 meses terminados		9 meses terminados	
	Sep 30, 2026 $'000	Sep 30, 2025 $'000	**Sep 30, 2026 $'000**	Sep 30, 2025 $'000
Utilidad/(pérdida) después de impuestos por CBFI				
Utilidad/(pérdida) básica y diluida por CBFI ($)	**1.11**	(0.96)	**2.44**	(3.12)
Utilidad/(pérdida) básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
Utilidad/(pérdida) neta después de impuestos atribuible a la participación controlada para la ganancia básica por CBFI ($'000)	**888,508**	(761,458)	**1,947,251**	(2,485,184)
Número de promedio ponderado de CBFIs usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	**797,311**	797,311	**797,311**	797,311

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

MMREIT Retail Trust III celebró dos acuerdos en conjunto con Grupo Frisa mediante los cuales adquirió un 50% de interés en dos fideicomisos de negocio conjunto (los "Negocios Conjuntos"). Dichos fideicomisos han sido clasificados como negocios conjuntos bajo *NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos* debido a que MMREIT Retail Trust III tiene derecho a 50% de los activos netos de los Negocios Conjuntos. La deuda usada para la compra de dichos Negocios Conjuntos se encuentra a nivel del fideicomiso del negocio conjunto. FIBRA Macquarie y/o MMREIT Retail Trust III tienen una exposición con relación a la deuda únicamente en su capacidad como obligados conjuntos y solo en circunstancias excepcionales, que no existen actualmente.

MMREIT Industrial Trust VII celebró un acuerdo de negocio conjunto con Residencias Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V. y Promotora de Casas Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V. Dicho fideicomiso ha sido clasificado como negocios conjuntos bajo *NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos*. Además de las aportaciones iniciales, FIBRA Macquarie aportará capital para financiar el desarrollo de la propiedad industrial en el terreno.

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	**Participación del propietario Sep 30, 2026**	Participación del propietario Dic 31, 2025	**Sep 30, 2026 $'000**	Dic 31, 2025 $'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	**50%**	50%	**404,795**	446,422
Fideicomiso conjunto F/1896[1]	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	**50%**	50%	**1,294,527**	1,155,406
Fideicomiso conjunto F/311170	México / Terreno industrial propio	**37%**	15%	**227,259**	68,241
Total inversiones en negocios conjuntos				**1,926,581**	1,670,069

[1] El 14 de mayo de 2026, derivado de la sustitución de la institución fiduciaria, el Fideicomiso CIB/586 cambió su denominación a Banco Ve Por Más, F/1896.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

b) Movimiento de valores en libros

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Valor en libros al inicio del período/año	**1,670,069**	1,529,360
Aportaciones de capital durante el período/año[1]	**160,875**	79,949
Distribuciones recibidas durante el período/año	**(88,637)**	(111,947)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	**100,714**	100,115
Participación en la pérdida no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**(38)**	(4,294)
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	**83,598**	76,886
Valor en libros al cierre del período/año	**1,926,581**	1,670,069

[1] Relacionado a la contribución de capital de ciertos gastos en capital en negocio conjunto.

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

La siguiente tabla proporciona información financiera resumida de los fideicomisos en participación conjunta ya que estos son materiales para el Grupo. La información presentada refleja los importes presentados en los estados financieros de los fideicomisos en participación conjunta y no la participación de FIBRA Macquarie en estas cifras. Estos han sido modificados para reflejar ajustes hechos por el Grupo por el uso del método de participación y los cuales incluyen ajustes y modificaciones por diferencias en políticas contables entre FIBRA Macquarie y el Fideicomiso de negocio conjunto.

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2026 $'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 $'000	Fid F/1896 Sep 30, 2026 $'000	Fid F/1896 Dic 31, 2025 $'000
Total de activos - circulante[1]	**50,724**	53,880	**63,924**	43,225
Total de activos - no circulante[2]	**765,491**	845,360	**3,798,103**	3,544,267
Total de pasivos - a corto plazo[3]	**-**	-	**(98,305)**	(82,568)
Total de pasivos - a largo plazo[3]	**(6,625)**	(6,396)	**(1,174,668)**	(1,194,111)
Activos netos	**809,590**	892,844	**2,589,054**	2,310,813

[1] Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por $39.9 millones (2025: $35.3 millones).
[2] Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por $0 millones (2025: $52.5 millones).
[3] Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por $1,121.2 millones (2025: $1,129.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Sep 30, 2026 $'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 $'000	Fid F/1896 Sep 30, 2026 $'000	Fid F/1896 Dic 31, 2025 $'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del período/año[1]	**892,844**	922,104	**2,310,813**	2,136,616
Movimientos netos del período/año	**(83,254)**	(29,260)	**278,241**	174,197
Activos netos	**809,590**	892,844	**2,589,054**	2,310,813
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
Participación de FIBRA Macquarie en ($)	**404,795**	446,422	**1,294,527**	1,155,406
Valor en libros de FIBRA Macquarie	**404,795**	446,422	**1,294,527**	1,155,406

[1] Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de $22.2 millones (2025: $23.0 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Condensado	**Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2026 $'000**	Fid CIB/589 9 meses terminados Sep 30, 2025 $'000	**Fid F/1896 9 meses terminados Sep 30, 2026 $'000**	Fid F/1896 9 meses terminados Sep 30, 2025 $'000
Ingresos:				
Ingresos relacionados a las propiedades y otros ingresos	**74,417**	94,078	**379,223**	347,915
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	**-**	-	**13,716**	-
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**-**	40,376	**247,537**	139,254
Ingresos por intereses	**171**	450	**4,074**	5,357
Total de ingresos	**74,588**	134,904	**644,550**	492,526
Gastos:				
Costos financieros	**-**	-	**(98,146)**	(97,942)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	**-**	-	**-**	(67,724)
Otros gastos	**(47,242)**	(33,557)	**(121,137)**	(118,749)
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**(80,341)**	-	**-**	-
Total de gastos	**(127,583)**	(33,557)	**(219,283)**	(284,415)
(Pérdida)/utilidad del período	**(52,995)**	101,347	**425,267**	208,111
Participación de FIBRA Macquarie (%)	**50%**	50%	**50%**	50%
Participación de FIBRA Macquarie	**(26,497)**	50,674	**212,634**	104,056

Estado de Posición Financiera Condensado	**Fid F/311170 Sep 30, 2026 $'000**	Fid F/311170 Dic 31, 2025 $'000
Total de activos - circulante	**111,465**	68,693
Total de activos - no circulante	**477,385**	368,914
Activos netos	**588,850**	437,607

Estado de Posición Financiera Condensado	**Fid F/311170 Sep 30, 2026 $'000**	Fid F/311170 Dic 31, 2025 $'000
Conciliación de valor en libros:		
Activos netos al inicio del período/año	**437,607**	-
Movimientos netos del período/año	**151,243**	437,607
Activos netos	**588,850**	437,607
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	**37%**	15%
Participación de FIBRA Macquarie en ($)	**227,259**	68,241
Valor en libros de FIBRA Macquarie	**227,259**	68,241

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos (continuación)

Estado de Resultado Condensado*	Fid F/311170 9 meses terminados Sep 30, 2026 $'000	Fid F/311170 9 meses terminados Sep 30, 2025 $'000
Ingresos:		
Ingresos por intereses	**922**	-
Total de ingresos	**922**	-
Gastos:		
Otros gastos	**(1,249)**	(373)
Pérdida neta por fluctuación cambiaria en instrumentos monetarios	**(6,751)**	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**(2,555)**	(19,096)
Total de gastos	**(10,555)**	(19,469)
Pérdida del período	**(9,633)**	(19,469)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	**37%**	15%
Participación de FIBRA Macquarie[1,2]	**(1,863)**	(2,984)

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

[1] La pérdida acumulada de $(1,863) refleja el porcentaje de participación aplicable en cada trimestre: 3T: 37.24%, 2T: 28.21% y 1T: 28.03% en 2026. [2] La pérdida acumulada de $(2,984) refleja el porcentaje de participación aplicable en cada trimestre: 3T: 15.33%, 2T: 15.30% en 2025.

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no hubo participación en pasivos contingentes incurridos conjuntamente con los socios en los negocios conjuntos y no hubo pasivos contingentes de los fideicomisos en participación conjunta por los cuales FIBRA Macquarie sea responsable.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Valor en libros al inicio del período/año		**58,785,946**	64,341,328
Adiciones durante el período/año:			
Adquisición de terreno[1]		**1,954,782**	-
Adquisición de propiedades de inversión[2]		**-**	1,001,080
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		**309,528**	193,270
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		**596,351**	374,390
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	**165,934**	178,159
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		**(272,312)**	(6,466,077)
Disposición de propiedad de inversión[3]		**-**	(199,979)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		**22,823**	(655,468)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		**(14,996)**	19,243
Valor en libros al final del período/año		**61,548,056**	58,785,946

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

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

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

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Valor en libros al inicio del período/año	**1,308,656**	1,130,497
Gastos capitalizables	**762,285**	552,549
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	**(596,351)**	(374,390)
Valor en libros al final del período/año	**1,474,590**	1,308,656

* Las propiedades de inversión en proceso de construcción han sido inicialmente reconocidas a su costo histórico debido a que el valor razonable de esas propiedades en proceso de construcción no puede ser medido de forma razonable a esa fecha. Al cierre del año o a la fecha de terminación si la propiedad es concluida, lo que ocurra primero, cualquier diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el valor razonable a dicha fecha se reconocerá en el estado de resultados.

b) Valuación activo por activo

La valuación de las propiedades de inversión es realizada de forma trimestral por un especialista certificado independiente de FIBRA Macquarie (el "Valuador Independiente"). CBRE México, firma reconocida a nivel internacional como empresa especialista de asesoría y valuación con experiencia y conocimiento, fue contratado como Valuador Independiente para realizar una valuación independiente de las propiedades de inversión de FIBRA Macquarie por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

El valuador independiente aplica los métodos de transacciones comparables, valor de mercado y análisis de capitalización para estimar el valor de mercado de las propiedades adquiridas, aplicando principalmente un análisis de ingresos, utilizando capitalización directa y un análisis de flujo de efectivo descontado.

El valor razonable para todas las propiedades de inversión se determinó en función a los datos de entrada de las técnicas de valuación que se mencionan a continuación. Las propiedades de inversión se clasifican como nivel 3.

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

Las variables usadas en las valuaciones al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025 se encuentran a continuación:

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

- El rango de las tasas de descuento aplicado fueron entre 8.25% y 12.00% (2025: 8.25% y 11.75%) para las propiedades industriales y entre 11.75% y 14.50% (2025: 11.75% y 14.50%) para las propiedades comerciales.

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2025: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.61% (2025: 4.48%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 15.00% (2025: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 10.51% (2025: 11.49%) para las propiedades comerciales.

El valor razonable estimado incrementa si la renta estimada incrementa, si los niveles de vacantes disminuyen o si las tasas de descuento (rendimiento de mercado) y las tasas de capitalización reversibles disminuyen. Las valuaciones son sensibles a los tres supuestos. Los cambios en tasas de descuento atribuibles a cambios en condiciones del mercado pueden tener un impacto significativo sobre las valuaciones de las propiedades de inversión.

La diferencia entre el valor razonable anterior para fines de reporte financiero y el valor en libros al final del período se debe principalmente a los costos de arrendamiento capitalizados y las mejoras para los inquilinos que se contabilizan al costo histórico y amortizado.

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

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

11. DEUDA

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
El Grupo tiene acceso a:		
Líneas de crédito no utilizadas		
Línea de crédito disponible en US$	**9,366,683**	11,049,521
Línea de crédito disponible en MXN	**899,625**	899,625
Financiamiento con deudas disponibles	**10,266,308**	11,949,146
Líneas de crédito utilizadas		
Financiamiento a plazo en US$	**22,926,070**	19,493,870
Financiamiento con notas en US$[1]	**-**	1,347,503
Costos de transacción no amortizados	**(176,007)**	(188,658)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	**22,750,063**	20,652,715

[1] El 30 de septiembre de 2026, el Grupo pagó las notas en circulación emitidas a través de diversas instituciones de seguros por monto total de US$75.0 millones, equivalentes a $1,337.8 millones (31 de diciembre de 2025: $1,347.2 millones).

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de Crédito	Moneda	Límite de Crédito $'millones	Monto Dispuesto $'millones	Tasa de Interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Sep 30, 2026 $'000
MetLife - a plazo[2]	US$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	**3,743,793**
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US$	100.0	100.0	5.73%[1]	Jun-28	**1,777,104**
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US$	150.0	150.0	5.62%[1]	Jun-28	**2,668,799**
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US$	150.0	150.0	5.06%[1]	Ago-29	**2,635,507**
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US$	250.0	250.0	4.84%[1]	Dic-30	**4,394,877**
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US$	50.0	50.0	5.13%[1]	Mar-31	**884,057**
BBVA México - Línea de crédito revolvente[3]	US$	200.0	150.0	90-días SOFR + 1.05%	Abr-31	**2,675,718**
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US$	150.0	150.0	5.65%[1]	Jun-31	**2,645,675**
MetLife - a plazo[4]	US$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	**1,324,533**
Saldo al cierre del período		**1,335.0**	**1,285.0**			**22,750,063**

[1] Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. [2] Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad con este préstamo. [3] El 16 de abril de 2026, el 15 de julio de 2026, el 21 de septiembre de 2026 y el 29 de septiembre de 2026, FIBRA Macquarie realizó cuatro disposiciones por US$15.0 millones, US$35.0 millones, US$25.0 millones y US$75.0 millones respectivamente, de la línea de crédito revolvente no comprometida con BBVA México. [4] Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad con este préstamo.

* Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

Prestamistas/ Tipo de crédito	Moneda	Límite de crédito $'millones	Monto dispuesto $'millones	Tasa de interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Dic 31, 2025 $'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés[1]	US$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,347,237
MetLife - a plazo[2]	US$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,768,248
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US$	100.0	100.0	5.73%[3]	Jun-28	1,787,115
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US$	150.0	150.0	5.62%[3]	Jun-28	2,684,530
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US$	150.0	150.0	5.06%[3]	Ago-29	2,645,108
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo[4]	US$	250.0	250.0	4.84%[3]	Dic-30	4,427,088
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US$	150.0	150.0	5.65%[3]	Jun-31	2,660,612
MetLife - a plazo[5]	US$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,332,777
Saldo al cierre del año		**1,160.0**	**1,160.0**			**20,652,715**
Deuda a largo plazo		**1,085.0**	**1,085.0**			**19,305,478**

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

* Todas las tasas de interés incluyen las retenciones de impuestos aplicables.

Conciliación de la deuda del flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Saldo al inicio del período/año	**20,652,715**	20,568,886
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	**(1,337,832)**	(2,953,752)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	**3,518,403**	5,926,960
Total de cambios por actividades de financiamiento	**2,180,571**	2,973,208
Total de efectos por tipos de cambio	**(94,698)**	(2,811,733)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	**(21,029)**	(121,682)
Costos de transacción amortizados	**32,504**	44,036
Saldo al cierre del período/año	**22,750,063**	20,652,715

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

FIBRA Macquarie formalizó varios acuerdos de instrumentos de cobertura de tasas de interés con varias contrapartes, mediante el cual el Grupo paga una tasa de interés fija promedio ponderada anual en sus respectivos contratos de instrumentos de cobertura de tasas de interés y recibe una tasa de interés variable basado en el SOFR en US$ a tres meses y liquidado trimestralmente.

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

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (CONTINUACIÓN)

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos.

Contrapartes	Fecha de negociación	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Tasa fija efectiva Sep 30, 2026	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US$150.0 millones	3.82%	**38,307**	(34,450)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US$100.0 millones	3.83%	**24,217**	(23,475)
Bancos varios	Ago 25, 2025	Sep 28, 2029	US$150.0 millones	3.38%	**102,537**	(2,046)
Bancos varios	Dic 19, 2025	Dic 19, 2030	US$250.0 millones	3.24%	**258,676**	39,072
BNP Paribas	Ene 15, 2026	Mar 15, 2031	US$ 25.0 millones	3.55%	**21,482**	-
J.P. Morgan SA	Mar 26, 2026	Mar 15, 2031	US$ 25.0 millones	3.71%	**18,653**	-
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US$150.0 millones	3.80%	**107,477**	(46,125)
Valor razonable estimado			**US$850.0 millones**		**571,349**	(67,024)

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

	No. de CBFIs '000	$'000
Saldo inicial al 1 de enero de 2025	**797,311**	18,506,916
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	**797,311**	18,506,916
Saldo inicial al 1 de enero de 2026	**797,311**	18,506,916
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026	**797,311**	18,506,916

El Grupo actualmente tiene un programa activo de recompra de CBFI, el cual desde su inicio ha sido aprobado por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie. El 10 de abril de 2026 fue aprobada la extensión de este programa hasta el 25 de junio de 2027.

Desde el inicio del programa de recompra de CBFIs hasta el 30 de septiembre de 2026, un total de 50,074,481 CBFIs, por un importe de $1,066.0 millones (incluyendo costos de transacción), han sido recomprados. Por el período terminado al 30 de septiembre de 2026, no hubo recompras de CBFIs.

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

El 14 de septiembre de 2020, FIBRA Macquarie, a través de un fideicomiso de inversión, completó la adquisición del 50% del patrimonio de fideicomiso ("F/3493") junto con Inmobiliaria Alamedida ("el socio del fideicomiso F/3493 del negocio conjunto") por un total de US$12.2 millones. FIBRA Macquarie realizó una evaluación del control conforme la NIIF 10 y concluyó que tiene el control sobre el F/3493, por lo tanto, debe aplicar el método contable de consolidación y reflejar la participación del socio en el fideicomiso del negocio conjunto F/3493 como participación no controlada en sus estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados.

La siguiente tabla resume la participación no controlada y el total de los activos y pasivos de las entidades consolidadas.

Al 30 de septiembre de 2026	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada $'000	Total Activos $'000	Total Pasivos $'000
Fideicomiso F/3493	**25%**	**616,793**	**2,910,619**	**(142,673)**
		616,793	**2,910,619**	**(142,673)**

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

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

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre de 2025	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada $'000	Total Activos $'000	Total Pasivos $'000
Fideicomiso F/3493	25%	598,393	2,841,467	(147,119)
		598,393	2,841,467	(147,119)

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

El Grupo mide los siguientes activos y pasivos a valor razonable y en las siguientes notas se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables:

- Propiedades de inversión (nota 10).

- Instrumentos financieros derivados (nota 12).

El valor razonable refleja el monto por el cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo entre las partes bajo transacciones en condiciones de mercado. Los precios o las tasas cotizados se usan para determinar el valor razonable cuando existe un mercado activo. Si el mercado para un instrumento financiero no está activo, los valores razonables se calculan usando el valor presente u otras técnicas de valuación, con información basada en las condiciones de mercado prevalecientes en la fecha de valuación.

Los valores derivados de la aplicación de esas técnicas son afectados por la elección del modelo de valuación usado y los supuestos subyacentes realizados con respecto a información como plazos y montos de flujos de efectivo futuros, tasas de descuento, riesgo de crédito, volatilidad y correlación.

Las valuaciones de las propiedades fueron determinadas usando el método de flujo de efectivo descontado proyectado, basado en datos significantes no observables. Dichos datos incluyen:

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;

- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;

- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;

- Costos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;

- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y

- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

La Administración revisa regularmente la información significativa no observable y los ajustes de valuación. Si la información de terceros como las cotizaciones de corredores o precios de servicios, es utilizada para medir el valor razonable, la Administración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión sobre estas valuaciones que cumplen con los requisitos de las NIIF, incluyendo el nivel de jerarquía de valor razonable en las que deben ser clasificadas las valuaciones. Los asuntos importantes de las valuaciones se informan en el Comité Técnico.

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados se calcula al valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados.

Las estimaciones de los flujos futuros de efectivo a tasa flotante se basan en las cotizaciones de las tasas de los instrumentos de cobertura de tasas de interés, los precios futuros y las tasas de endeudamiento interbancario.

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

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

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

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del instrumento de cobertura de tasas de interés.

Los instrumentos financieros al valor razonable son clasificados en su totalidad, de acuerdo con los niveles de jerarquía de valor razonable como se menciona a continuación:

Nivel 1 – precios cotizados fijos (no ajustados) en mercados activos por activos o pasivos idénticos;

Nivel 2 – otras entradas derivadas de los precios cotizados mencionados en el nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, tanto directamente (es decir, como los precios) o indirectamente (es decir, derivado de los precios);

Nivel 3 – variables para el activo o pasivo que no están basadas en la información del mercado observable (variables no observables).

El nivel apropiado para un instrumento es determinado sobre la base del indicador del nivel más bajo que sea significativo al momento de la valuación a valor razonable.

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

Al 30 de septiembre de 2026	Nivel 2 $'000	Valor razonable $'000	Valor en libros $'000
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	**97,592**	**97,592**	**97,592**
Deuda*	**(22,287,013)**	**(22,287,013)**	**(22,750,063)**
Al 31 de diciembre de 2025			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436	254,436	254,436
Deuda*	(20,453,567)	(20,453,567)	(20,652,715)

* Al 30 de septiembre de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de $176.0 millones y $188.6 millones respectivamente.

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

Al 30 de septiembre de 2026	Nivel 1 $'000	Nivel 2 $'000	Nivel 3 $'000	Total $'000
Instrumentos financieros derivados, neto	**-**	**571,349**	**-**	**571,349**
Propiedades de inversión	**-**	**-**	**61,548,056**	**61,548,056**
Al 31 de diciembre de 2025				
Instrumentos financieros derivados, neto	-	(67,024)	-	(67,024)
Propiedades de inversión	-	-	58,785,946	58,785,946

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

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

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

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

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

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

	Sep 30, 2026 $'000	Dic 31, 2025 $'000
Saldo al inicio del período/año	**58,785,946**	64,341,328
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	**1,056,817**	765,062
Adquisición de terreno	**1,954,782**	-
Adquisición de propiedades de inversión	**-**	1,001,080
Disposición de propiedad de inversión	**-**	(199,979)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	**(272,312)**	(6,466,077)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	**22,823**	(655,468)
Saldo al final del período/año	**61,548,056**	58,785,946

16. ARRENDAMIENTOS

Los acuerdos celebrados entre el Grupo y sus inquilinos han sido clasificados como arrendamientos operativos según la NIIF 16. El Grupo es el arrendador de los contratos de arrendamiento celebrados con terceros con respecto a las propiedades de inversión. De los contratos de arrendamientos celebrados por el Grupo, hay ciertos contratos que son arrendamientos a plazo fijo que incluyen opciones de renovación ejecutable para los respectivos arrendatarios. No obstante, de estos arrendamientos en particular, los contratos de arrendamiento celebrados por el Grupo tienen fechas de vencimiento que oscilan entre el 30 de septiembre de 2026 al 05 de noviembre de 2044.

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

Al 30 de septiembre de 2026	<1 año US$'000	1-5 años US$'000	>5 años US$'000	Total US$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en US$	**192,997**	**387,545**	**51,061**	**631,603**
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	**29,963**	**50,735**	**26,619**	**107,317**

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

17. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

Desde la ejecución del Contrato de Sustitución del Fiduciario el 18 de julio de 2025, HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria es el Fiduciario de FIBRA Macquarie. El domicilio de HSBC está registrado en Av. Paseo de la Reforma 347, Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, 06500.

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de $1.5 millones (2025: $2.7 millones) y $4.6 millones (2025: $5.3 millones), respectivamente.

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

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

17. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Administrador

MAM México, funge como Administrador de FIBRA Macquarie y está domiciliado en Av. Pedregal 24, piso 21, Col. Molino del Rey, Miguel Hidalgo, 11040, Ciudad de México.

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de $76.6 millones (2025: $63.3 millones) y $213.8 millones (2025: $188.1 millones) por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

MAM México también tiene derecho a honorarios por desempeño, el cual se calcula por el 10% de una cantidad que comprende la capitalización de mercado, como se define en el párrafo anterior, más la suma de todas las distribuciones realizadas a los tenedores de CBFI, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde su respectiva fecha de pago, menos la suma del precio de emisión de todas las emisiones de CBFIs, más el monto total de todas las recompras de CBFIs, en cada caso, incrementado por una tasa igual a la suma de un 5% anual y la tasa de inflación anual acumulada en México desde sus respectivas fechas de emisión o recompra, menos cualquier honorario de desempeño efectivamente pagado. El honorario potencial es pagadero el último día hábil de cada período de dos años comenzando el 19 de marzo de 2012. Al 30 de septiembre de 2026 ningún honorario por desempeño fue pagado por FIBRA Macquarie.

El 29 de junio de 2026, FIBRA Macquarie informó que fue notificada de que MAM México, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited y FIBRA MTY celebraron un Acuerdo de Internalización, conforme al cual, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, los acuerdos de administración vigentes de FIBRA Macquarie podrían darse por terminados y la administración de FIBRA Macquarie podría ser internalizada. El acuerdo podría tener implicaciones para los acuerdos existentes entre FIBRA Macquarie y el Administrador, incluyendo ciertos asuntos relacionados con comisiones. El Acuerdo de Internalización permanece sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones y, en consecuencia, al 30 de septiembre de 2026 no ha entrado en vigor cambio alguno en los acuerdos de administración vigentes.

El 11 de agosto de 2026, los Tenedores aprobaron la renuncia de Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. como administrador del Fideicomiso, la aceptación de dicha renuncia por parte del Fiduciario y la designación de Administrador FIBRA MTY, S.C. como administrador sustituto. La efectividad de estos actos está sujeta al cierre de la transacción de internalización contemplada en el Acuerdo de Internalización de fecha 26 de junio de 2026.

A la fecha de autorización para la emisión de estos estados financieros, la transacción no se había concretado y, en consecuencia, no se reconocieron ajustes en estos estados financieros relacionados con dicho asunto.

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026, el Grupo provisionó gastos por $0.8 millones (2025: $0.7 millones) y $3.9 millones (2025: $4.2 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de septiembre de 2026, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 38,597,476 CBFIs y recibió un total de distribución equivalente a $118.2 millones durante el período terminado el 30 de septiembre de 2026 (2025: $87.8 millones).

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

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie ha evaluado todos los eventos subsecuentes hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados y determinó que no hay eventos subsecuentes que requieran ser reconocidos o divulgados.