# 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 Tercer Trimestre 2026 Información Suplementaria |
| MERCADO EXTERIOR | |

## EVENTO RELEVANTE

Favor de referirise al archivo adjunto.

Documento adjunto

MACQUARIE

FIBRA Macquarie México

# FIBRA Macquarie México

## Información Suplementaria (BMV: FIBRAMQ)

Tercer trimestre 2026



# Información importante

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

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

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

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

Los resultados y las tendencias actuales y futuras podrían diferir significativamente de los descritos en estas declaraciones debido a varios factores, incluyendo aquéllos que están fuera de nuestro control y que no podemos predecir. Dada esta incertidumbre, Usted no debería confiar indebidamente en las declaraciones a futuro. No asumimos ninguna obligación de actualizar ni revisar ninguna declaración a futuro, ya fuere como resultado de nueva información, eventos futuros u otros.

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

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

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

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

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

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

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

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

A menos que se indique lo contrario, toda la información contenida en este documento es al 30 de septiembre de 2026.

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México


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




# FIBRA Macquarie – Resumen
## Al 30 de septiembre de 2026

FIBRA Macquarie México

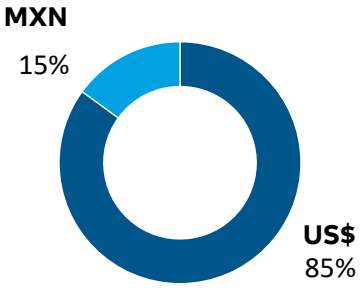
MACQUARIE

## Enfoque estratégico

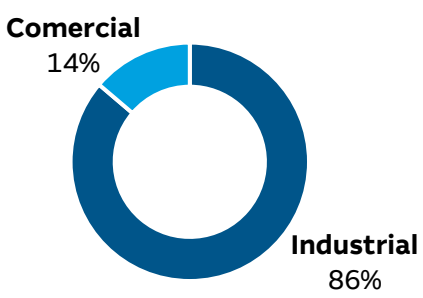
- FIBRA Macquarie se enfoca en adquirir, arrendar y administrar portafolios de propiedades industriales y comerciales en México
- Las propiedades industriales son administradas por nuestra plataforma interna de administración de propiedades, la cual está enfocada en dar un servicio de calidad a los clientes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

## Composición del portafolio[1]

**NOI por moneda**




**NOI por sector**




## Resumen financiero

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

## Resumen del portafolio

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






1. Calculado usando NOI UDM al 30 de septiembre de 2026 y tipo de cambio promedio UDM de Ps. 17.6352. 2. Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2026: Ps. 17.8413, precio de certificado Ps. 44.22, CBFIs en circulación: 797,311,397. 3. Índice de endeudamiento regulatorio calculado como (deuda total + intereses por pagar) / total de activos, inmobiliario neto calculado como (deuda + depósitos en garantía – efectivo – recursos de venta por cobrar) / (propiedades totales según valor de mercado + reservas de tierra + trabajos en proceso) proporcionalmente combinados. 4. NOI excluyendo rentas lineales. Tipo de cambio promedio usado al 30 de septiembre de 2026 – UDM: 17.6352. 5. Calculado como NOI UDM / valor implícito de la propiedad; valor implícito de la propiedad es calculado como capitalización de mercado + deuda - efectivo - reservas de tierra, proporcionalmente combinadas al final del periodo. El saldo de deuda se presenta con cifras al 30 de septiembre de 2026. 6. Calculado usando el promedio ponderado de CBFIs en circulación para el periodo. 7. Calculado usando la capitalización de mercado CDP, AFFO UDM y distribuciones programadas. 8. ADTV usa el promedio del tipo de cambio por el periodo de 90 días al 30 de septiembre de 2026 de Ps. 17.2506. 9. Incluye 100% de la información de cada una de las 9 propiedades comerciales mantenidas en Joint Venture al 50/50. 10. El número de arrendatarios es calculado con base en cada propiedad.

# Resumen ejecutivo

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas clave 3T26

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

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

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

# Métricas financieras clave 3T26

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

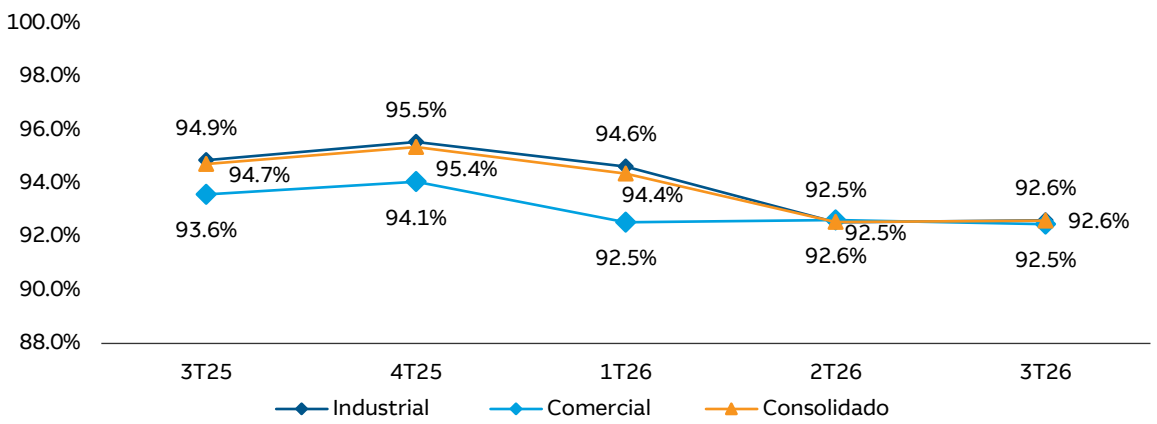
1. Toda la información se presenta en base proporcionalmente combinada. 2. Para más información sobre la metodología de cálculo véase la sección de definiciones en el Anexo. 3. Basado en el promedio de certificados en circulación durante el periodo, 3T26: 797,311,397 y 3T25: 797,311,397. 4. Los márgenes son calculados como % de los ingresos totales. 5. Todos los montos están expresados en Ps. millones o US$ millones, excepto para métricas por certificado y márgenes. 6. Tipo de cambio promedio: 3T26: 17.2506; 3T25: 18.6469.

# Indicadores clave del portafolio 3T26

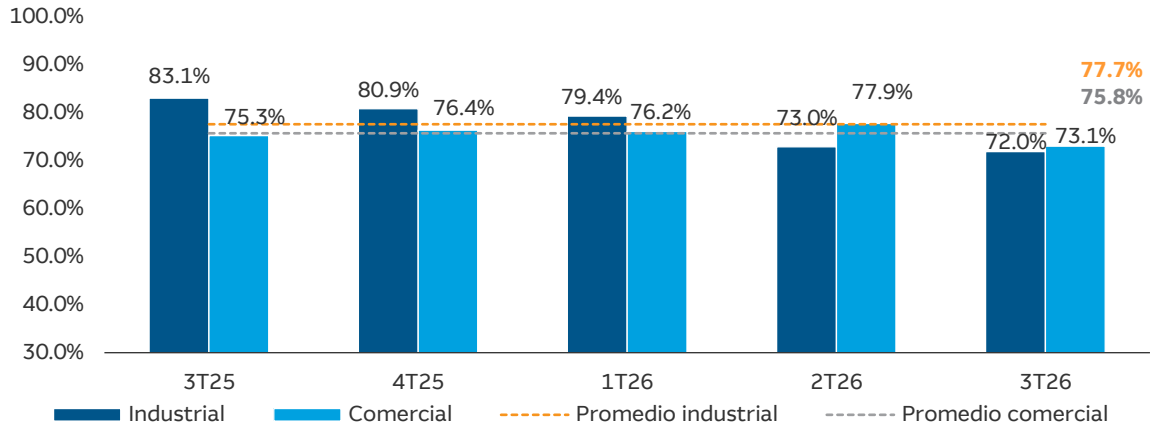
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

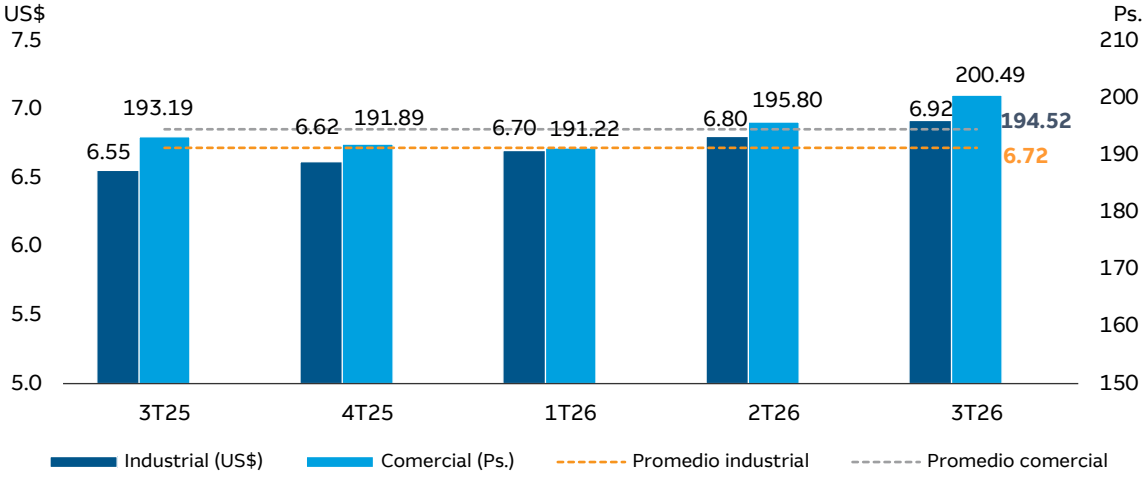
## Ocupación
(Fin del trimestre)



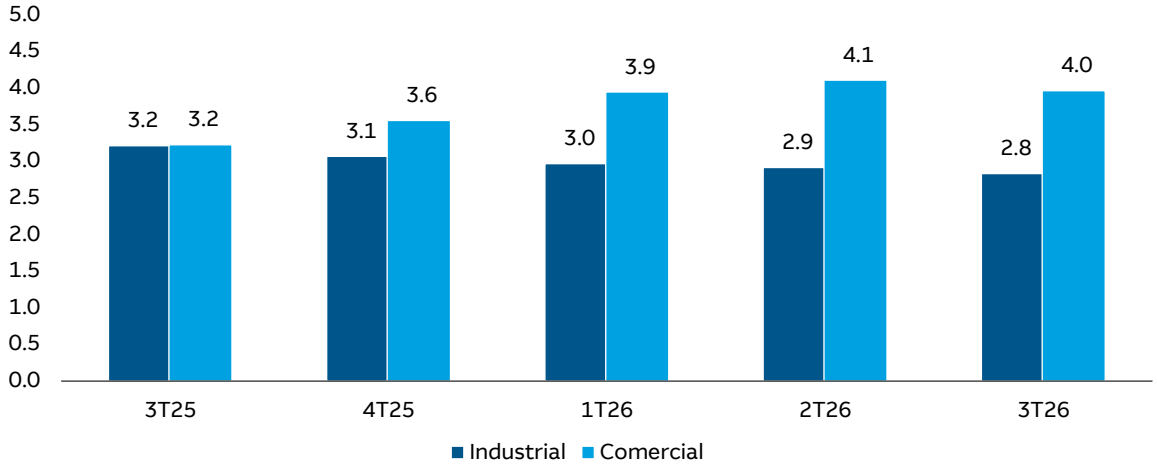

## Tasa de retención[1]
(UDM por ABA)




## Tasa de renta
(Renta mensual promedio por m² arrendado, fin de trimestre.)




## Promedio ponderado de plazo restante de arrendamiento
(Por renta base anualizada, fin de trimestre)




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

# Resumen de tasas de renta

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Resumen de arrendamientos del portafolio industrial

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

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

## Resumen de arrendamientos del portafolio comercial

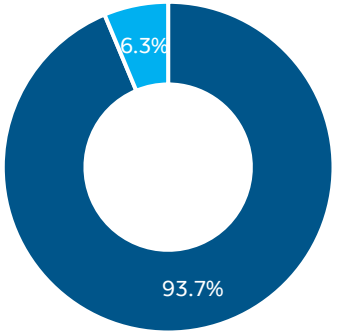
Considera arrendamientos que han estado vigentes por al menos 12 meses hasta el 3T26

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

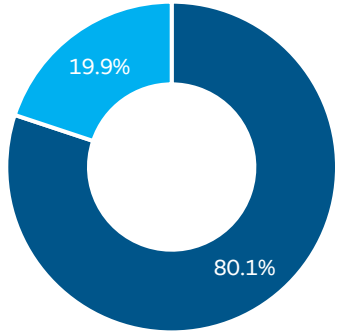
## Tasas de arrendamiento del portafolio – perfil de incrementos (% de RBA)[7]

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

## Composición de RBA del portafolio por moneda[7]




Industrial




Consolidado

Denominado en US$

Denominado en Ps.

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

1. La facturación en la práctica tiene un desfase de 2 meses contra la inflación debido a las diferenciales en la temporalidad de la publicación de las cifras oficiales y el momento de facturación. 2. Considera los arrendamientos vigentes al 30 de septiembre del 2026, que tuvieron un incremento contractual o que fueron renovados según aplique para el periodo de los últimos 12 meses al 30 de septiembre del 2026. 3. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante los últimos doce meses al 30 de septiembre de 2026 4. Considera incrementos contractuales de renta base o renovaciones que ocurrieron durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2026 5. Incrementos contractuales con un tipo de cambio neutral 6. El análisis excluye renovaciones de corto plazo, menores a 12 meses 7. Arrendamientos denominados en Ps. son convertidos a dólares a un tipo de cambio de 17.8413. Considera renta base anual sobre una base proporcionalmente combinada.

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 01

## Capital de crecimiento



# Proyectos de capital de crecimiento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

➢ 239 mil pies cuadrados de ABA en construcción.

## Edificios en estabilización o construcción

**Tijuana (TIJ101)**

**Tipo:** Nuevo desarrollo (Proyecto JV)

**Estatus:** En construcción

**ABA:** 209 mil pies cuadrados

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

**Tijuana (TIJ002)**

**Tipo:** Pre-arrendado (Expansión)

**Estatus:** En construcción

**ABA:** 30 mil pies cuadrados (ABA adicional)

**Inversión proyectada:** US$2.9m

## Banco de tierra para desarrollo por ubicación (miles de pies cuadrados) [3]

| | Tamaño (Hectáreas) | ABA Completado | ABA en Const. & Estabilización[2] | Completado + Construcción | ABA Potencial Adicional | Total de ABA Potencial |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ZMCDMX[1] | 14.7 | 734 | - | 734 | - | 734 |
| Monterrey | 45.4 | 593 | - | 593 | 1,102 | 1,695 |
| Reynosa | 7.7 | 289 | - | 289 | 107 | 396 |
| Ciudad Juárez | 60.3 | 685 | - | 685 | 2,192 | 2,877 |
| Tijuana[4] | 164.6 | 385 | 209 | 594 | 4,379 | 4,973 |
| Guadalajara | 9.6 | - | - | - | 456 | 456 |
| **Total** | **302.3** | **2,686** | **209** | **2,895** | **8,237** | **11,132** |

## Edificios completados recientemente







1. ZMCDMX; Zona Metropolitana de la Ciudad de México; incluye un proyecto en JV con Alamedida en el corredor CTT, en el que FIBRA Macquarie posee una participación accionaria del 75.0%
2. En construcción o estabilización.
3. Banco de tierra incluye todos los proyectos considerados desde 2017 en adelante.
4. Incluye 124 hectáreas de tierra adquiridas en el 1T26 y 100% de la tierra que se tiene en JV con Grupo FRISA.
5. Proyecto en JV 50/50 con Grupo FRISA en Tijuana. La inversión proyectada representa el proyecto completo, no solo la participación de FIBRAMQ.

# Desarrollo y expansiones industriales

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

| Proyecto | Ciudad | # de Proyectos | ABA adicional ('000 ft²) | Inversión (USDe$ m) | Rendimiento NOI Estimado[1] | | Completado / Terminación esperada | Fecha esperada de contribución a NOI | Duración del contrato inicial (años) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Expansiones (inicio a la fecha)** | | | | | | | | | |
| **Total** | | **27** | **1,054** | **51.2** | **11.7%** | **Actual** | | | **8.5** |
| **Desarrollos entregados al portafolio operativo** | | | | | | | | | |
| REY030 | Reynosa | 1 | 145 | 8.0 | 11.1% | Actual | 2T17 | | 5.0 |
| JUA043 (Certificada LEED) | Ciudad Juárez | 1 | 201 | 9.0 | 11.4% | Actual | 4T19 | | 3.0 |
| JUA044 (Certificada LEED Gold) | Ciudad Juárez | 1 | 217 | 10.7 | 11.3% | Actual | 2T20 | | 10.0 |
| MTY042 (Certificada LEED Platinum) | Monterrey | 1 | 183 | 12.7 | 10.4% | Actual | 3T22 | | 10.0 |
| MEX008[2] | ZMCDMX | 1 | 510 | 37.7 | 11.8% | Actual | 3T23 | | 10.0 |
| MEX009[2] (Certificada LEED Platinum) | ZMCDMX | 1 | 225 | 17.3 | 12.0% | Actual | 4T23 | | 5.0 |
| MTY043 (Certificada LEED Platinum) | Monterrey | 1 | 211 | 22.1 | 11.9% | Actual | 4T23 | | 10.0 |
| MTY044 | Monterrey | 1 | 200 | 16.8 | 10.1% | Actual | 3T24 | | 3.0 |
| REY031 | Reynosa | 1 | 144 | 9.9 | 9%-11% | Objetivo | 4T23 | 2027 | n.a. |
| JUA045 | Ciudad Juárez | 1 | 267 | 21.8 | 9.0% | Actual | 4T23 | 1T27 | 3.0 |
| TIJ031 | Tijuana | 1 | 385 | 40.6 | 9%-11% | Objetivo | 2T25 | 2026 | n.a. |
| **Total** | | **11** | **2,686** | **206.6** | **10.6%** | | | | **7.1** |
| **Total de proyectos entregados + expansiones** | | **38** | **3,741** | **257.8** | **10.8%** | | | | **7.3** |
| **Expansiones y desarrollos en proceso** | | | | | | | | | |
| TIJ101[3] | Tijuana | 1 | 209 | 11.9 | 9%-11% | Objetivo | 1T27 | 2027 | n.a. |
| TIJ002 (Expansión) | Tijuana | 1 | 30 | 2.9 | 9%-11% | Objetivo | 4T26 | 2026 | n.a. |
| **Total** | | **2** | **239** | **14.8** | | | | | **n.a.** |
| **Total de expansiones + proyectos entregados + expansiones y desarrollos en proceso** | | **40** | **3,979** | **272.5** | **10.8%** | | | | **7.3** |

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 02

## Portafolio industrial



# Portafolio industrial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas financieras y operativas

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

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

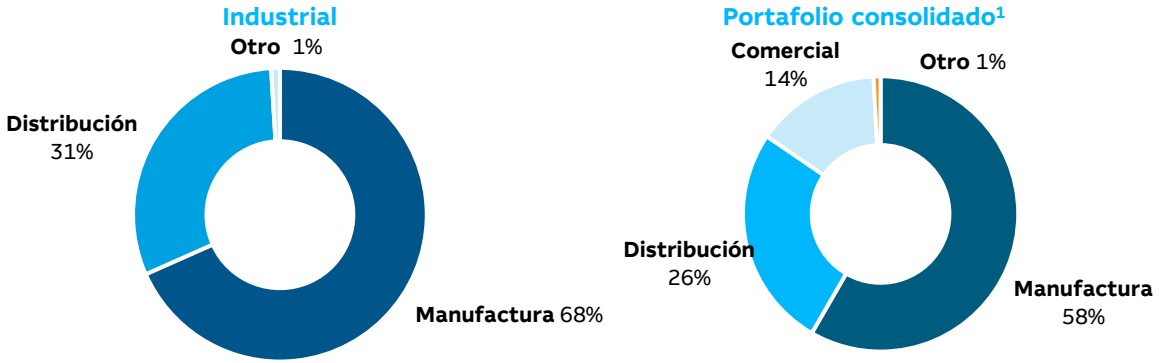
# Presencia industrial de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

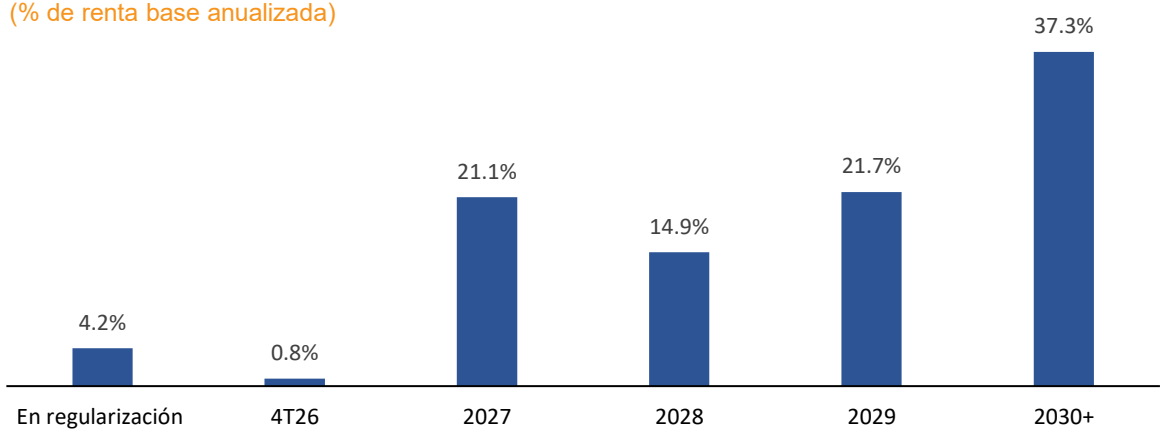
## Uso del espacio

(% de renta base anualizada)



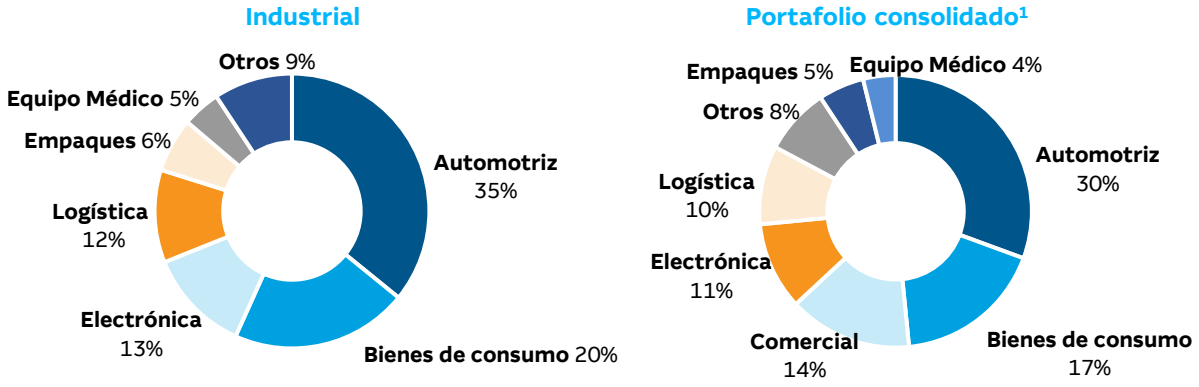

## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada)



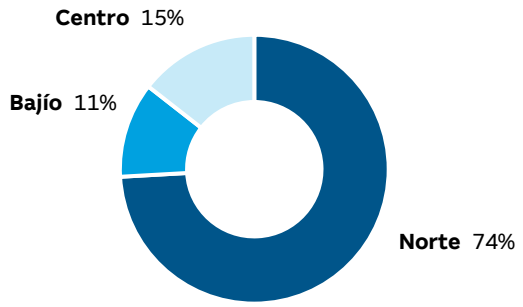

## Presencia en industrias clave

(% de renta base anualizada)



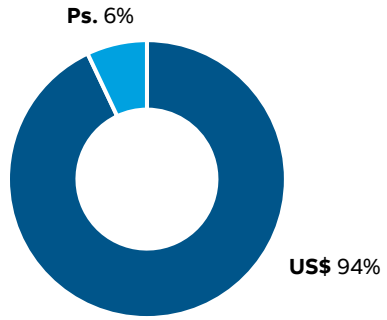

## Presencia en mercados clave

(% de renta base anualizada)




## Rentas por moneda

(% de renta base anualizada)




Los 10 inquilinos más grandes representan aproximadamente 24.5% de la renta base con restante de arrendamiento promedio ponderado de 3.3 años

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

# Arrendamiento industrial y panorama regional

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

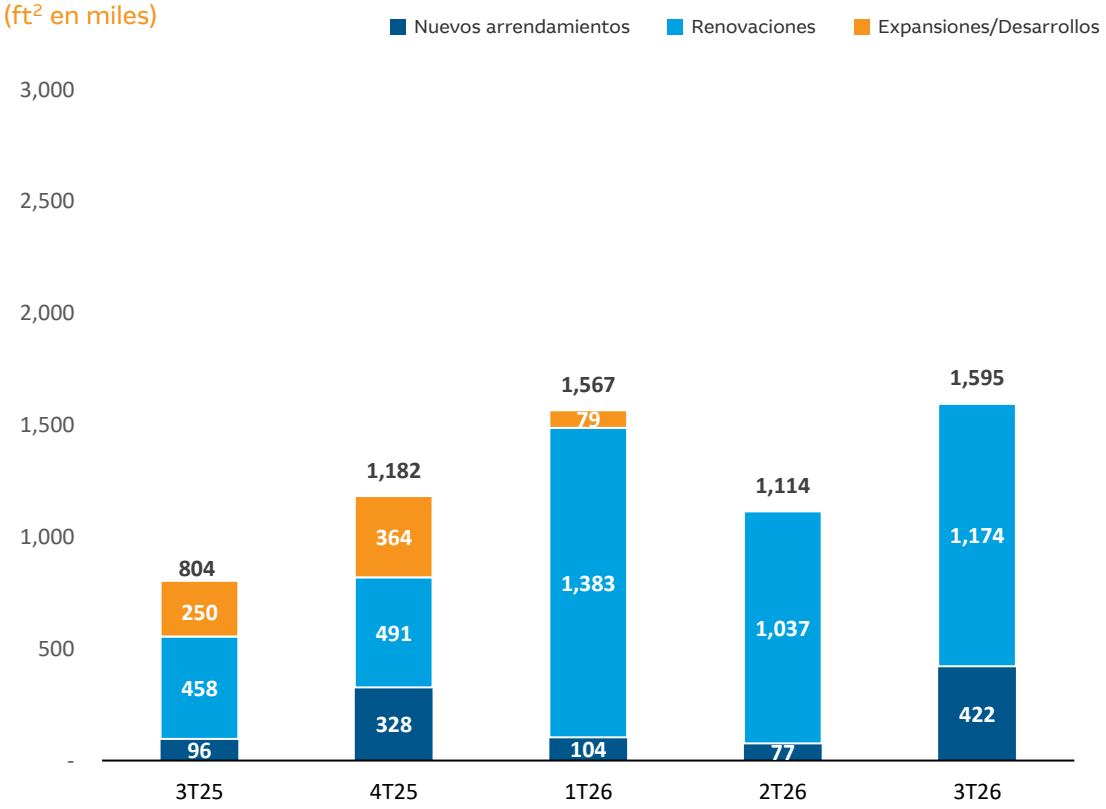
## Puntos clave de arrendamiento industrial 3T26

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

## Panorama regional

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

## Actividad de arrendamiento industrial[3]




1. Basado en el número clientes por propiedad. 2. Tipo de Cambio al fin del trimestre 17.8413. 3. Basado en contratos firmados.

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 03

## Portafolio comercial



# Portafolio comercial: Aspectos operativos relevantes

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas financieras y operativas

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

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

# Presencia comercial de FIBRA Macquarie

FIBRA Macquarie México

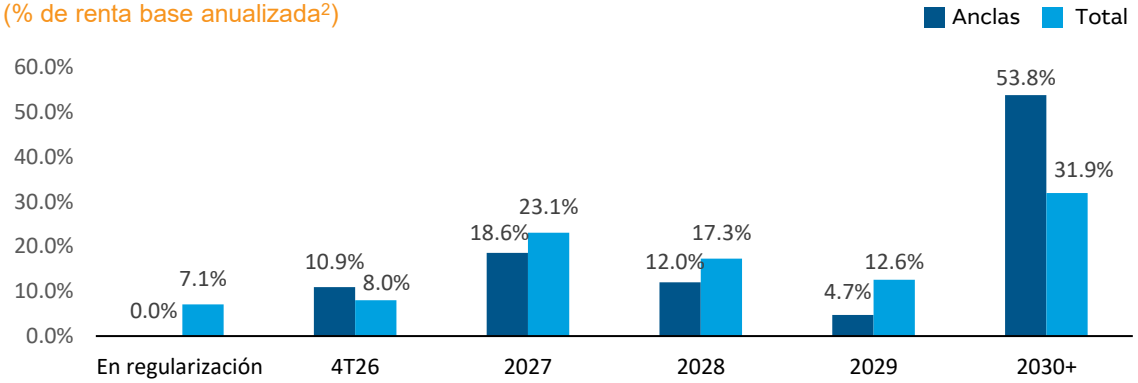
MACQUARIE

## Puntos clave del portafolio comercial

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

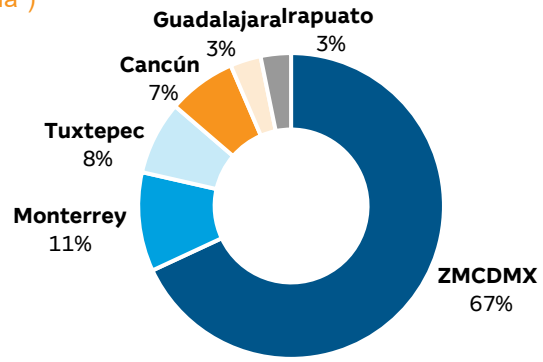
## Perfil de expiraciones

(% de renta base anualizada[2])




## Presencia importante en áreas metropolitanas clave

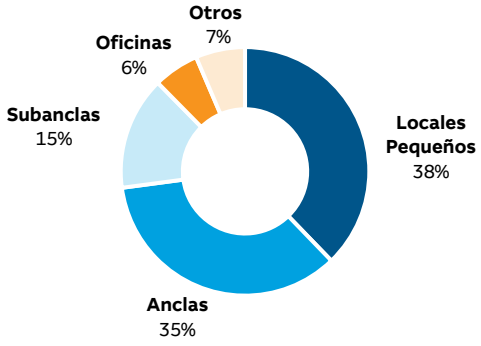
(% de renta base anualizada[2])

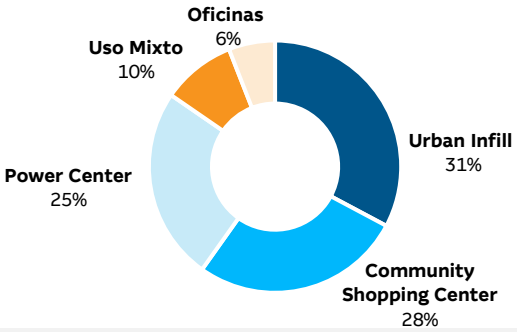



81.2% ubicado en los tres mercados comerciales más importantes de México[1]

## Mezcla balanceada de propiedades por tipo y de arrendatarios

(% de renta base anualizada[2])




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

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

# Arrendamiento comercial y panorama regional

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

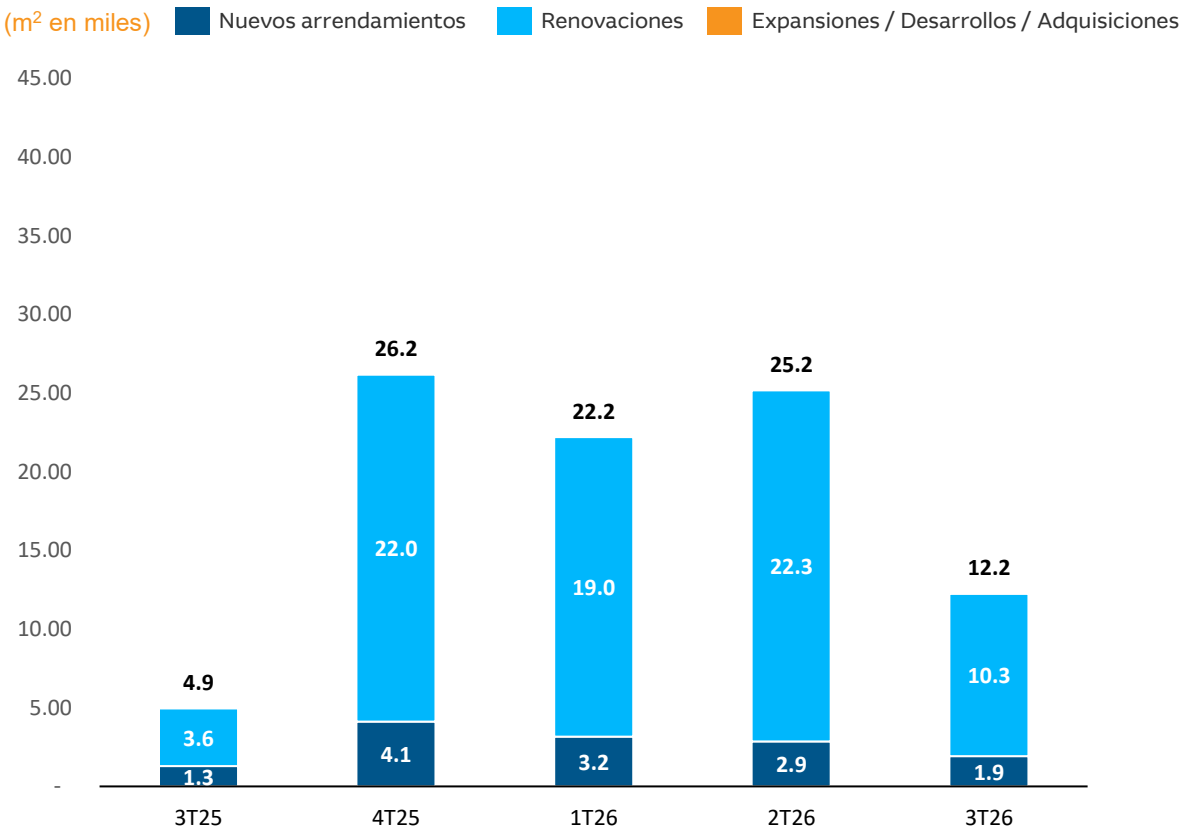
## Puntos clave de arrendamiento comercial en 3T26

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

## Panorama regional

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

## Actividad de arrendamiento comercial[3]




1. Basado en el número clientes por propiedad 2. Tipo de cambio: 17.8413 3. Basado en fecha de firma. 4. Se refiere a Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara; excluye una propiedad fuera de operaciones en ZMCDMX que ha sido removida del ABA y que actualmente esta en proceso de reposicionamiento.
Nota: la información presentada incluye el 100% de las rentas y ABA relacionadas con las propiedades que se tienen en Joint Venture 50/50.

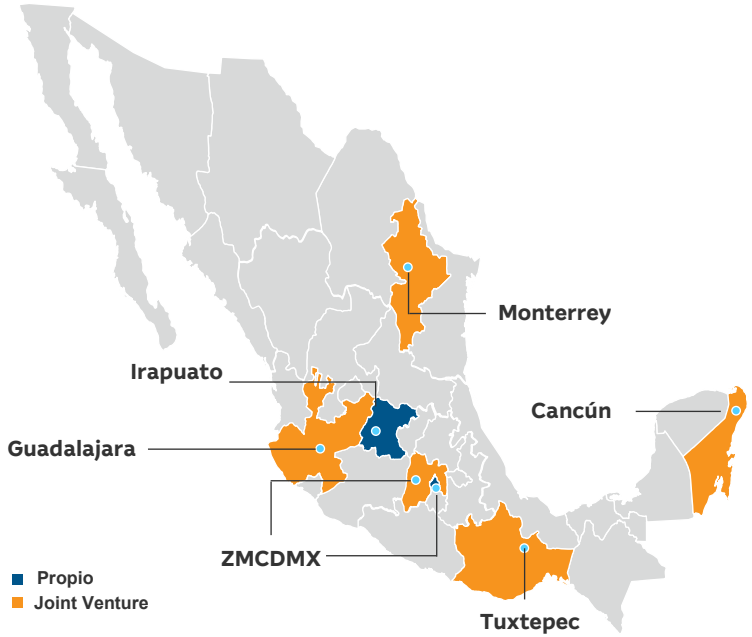
# Panorama del segmento comercial

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Portafolio completamente propio

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




## Portafolio en Joint venture

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

## Métricas operativas por portafolio 3T26

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

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 04

## Estados financieros selectos



# Estado de resultados consolidado IFRS por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

**1.** Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **2.** La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. **3.** El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. **4.** El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (37.2%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Estado de resultados consolidado IFRS por segmento (continuación)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

**1**. Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **2**. El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. **3**. El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (37.2%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

# Utilidad neta según IFRS a NOI[1] Ajustado por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

**1.** El NOI incluye ingreso por arrendamiento y otros ingresos variables, menos gastos operativos de la propiedad (incluyendo gastos de administración de la propiedad). **2.** Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **3.** La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye a servicios internos de arrendamiento. **4.** Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **5.** El 14 de septiembre de 2020, FIBRAMQ adquirió una participación inicial del 50.0% en un terreno en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de un Joint Venture, con el 50.0% restante aportado por el propietario del terreno. Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ (75.0%) en los ingresos y gastos relacionados con el Joint Venture. **6.** El 23 de mayo de 2025, FIBRAMQ entró a un acuerdo 50-50 en un Joint Venture. Esto refleja la participación proporcional (37.2%) de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes relacionados al nuevo Joint Venture.

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.
Nota B: Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo.

# Reconciliaciones de utilidad/(pérdida) según los estados financieros intermedios a FFO y AMEFIBRA FFO

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

**1.** La amortización de las comisiones de arrendamiento incluye servicios de arrendamiento interno. **2.** Costos extraordinarios únicos asociados con una propiedad en Tijuana. **3.** Incluye ciertos gastos legales y otros gastos relacionados con transacciones asociados con el proceso de oferta pública de adquisición. **4.** Esto refleja la participación proporcional de FIBRAMQ en los ingresos y gastos correspondientes a todas las propiedades industriales y proyectos en los que FIBRAMQ tiene un interés en una empresa conjunta.

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

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

# Activos netos por segmento

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

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

# Activos netos por segmento (continuación)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

Nota A: Una parte proporcional de los ingresos y gastos relacionados con Joint Ventures en el portafolio comercial (FIBRAMQ 50.0% de participación) y en el portafolio Industrial (FIBRAMQ 75.0% de participación y FIBRAMQ 37.2% de participación) han sido incluidas arriba en las categorías correspondientes.

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 05

## Perfil de deuda



# Panorama de la deuda

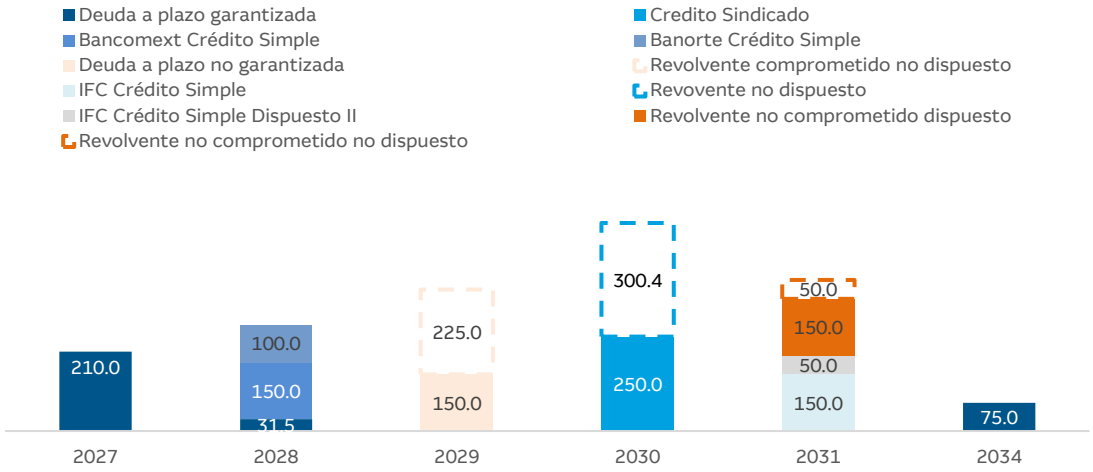
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Información general

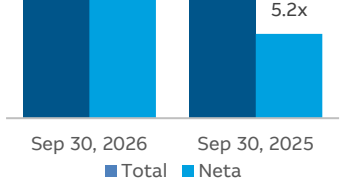
- Índice regulatorio de endeudamiento de 33.8%[1] e índice de cobertura de servicio de la deuda regulatorio de 5.5x[1]
- Índice inmobiliario neto de endeudamiento de 35.7% y costo promedio ponderado de la deuda del 5.42% anual[1]
- Liquidez disponible por US$674m a través de líneas de crédito no dispuestas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

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

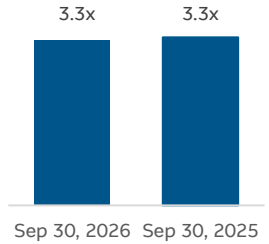



## Índices clave de deuda[1,3]

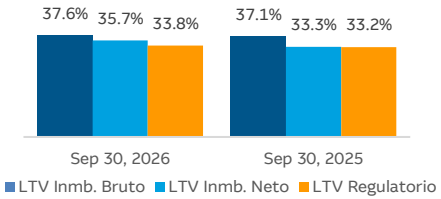
### Deuda total y deuda neta a EBITDA[4]



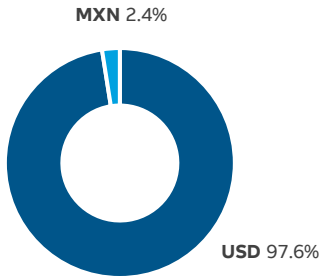

### Índice de cobertura de deuda[5]



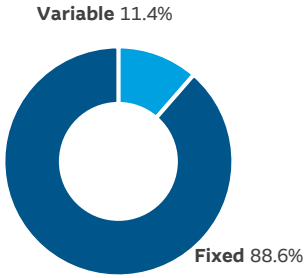

### Índice de endeudamiento inmobiliario Bruto[6], neto y regulatorio




### Por divisa[1]

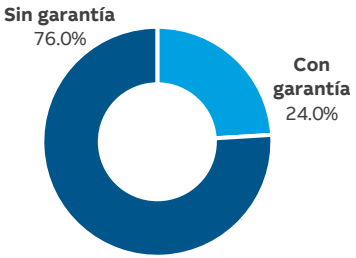



### Por tipo de tasa de interés[1]




### Por tipo de garantía[1]

(Garantizada / no garantizada)




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

# Divulgaciones sobre la deuda

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Deuda asociada a propiedades completamente propias

| Acreedores | Componente ASG | Moneda | Balance US$ m[1] | Balance Ps. mm[1] | Tipo de interés (Fijo/Variable) | Tasa de interés anual | Amortización[2] | Tipo de garantía | Fecha de contratación | Fecha de vencimiento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Metropolitan Life Insurance Company – Crédito a Plazo | | USD | 210.0 | 3,746.7 | Fijo | 5.38% | Solo interés | Fideicomiso de Garantía entre otros[3] | 13-Sep-17 | 1-Oct-27 |
| Banorte – Crédito a Plazo[4] | ✓ | USD | 100.0 | 1,784.1 | Fijo | 5.73% | Solo interés | Sin garantía | 14-Jun-23 | 14-Jun-28 |
| Bancomext – Crédito a Plazo[5] | ✓ | USD | 150.0 | 2,676.2 | Fijo | 5.62% | Solo interés | Sin garantía | 15-Jun-23 | 23-Jun-28 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito a Plazo[6] | ✓ | USD | 150.0 | 2,676.2 | Fijo | 5.06% | Solo interés | Sin garantía | 21-Ago-25 | 21-Ago-29 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito Revolvente[7] | ✓ | USD | - | - | Variable | 30-días SOFR + 1.50% | Solo interés | Sin garantía | 21-Ago-25 | 21-Ago-29 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito a Plazo[8] | ✓ | USD | 250.0 | 4,460.3 | Fijo | 4.84% | Solo interés | Sin garantía | 17-Dic-25 | 17-Dic-30 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito – Crédito Revolvente[9] | ✓ | USD | - | - | Variable | 30-días SOFR + 1.40% | Solo interés | Sin garantía | 17-Dic-25 | 17-Dic-30 |
| | ✓ | Ps. | - | - | Variable | 28-días TIIEF + 1.35% | | | | |
| International Finance Corporation[10] | ✓ | USD | 50.0 | 892.1 | Fijo | 5.13% | Solo interés | Sin garantía | 22-Dic-25 | 15-Mar-31 |
| BBVA México – Línea de Crédito Revolvente[11] | ✓ | USD | 150.0 | 2,676.2 | Variable | 90-días SOFR + 1.05% | Solo interés | Sin garantía | 15-Abr-26 | 15-Abr-31 |
| International Finance Corporation[12] | ✓ | USD | 150.0 | 2,676.2 | Fijo | 5.65% | Solo interés | Sin garantía | 28-Jun-24 | 28-Jun-31 |
| Metropolitan Life Insurance Company – Crédito a Plazo | | USD | 75.0 | 1,338.1 | Fijo | 5.23% | Solo interés | Fideicomiso de Garantía entre otros[3] | 22-May-19 | 1-Jun-34 |
| **Total** | | | **1,285.0** | **22,926.1** | | | | | | |

## Deuda asociada a propiedades en Joint Venture[13]

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

**1.** Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que, en caso de ser capitalizados, se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente. TC: Ps. 17.8413 por USD. **2.** Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda. **3.** Los acreedores sólo tienen recurso a las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra FIBRA Macquarie. **4.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.90% (incluye el ajuste ASG) **5.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.80% (incluye el ajuste ASG). **6.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.60% (incluye el ajuste ASG). **7.** La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US$225.0 millones con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). Línea de crédito revolvente a tres años que puede ser extendida un año adicional. **8.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). **9.** La línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de US$250.0 millones (tramo en US$) y Ps.899.6 millones (tramo en Ps.) sumando un total en US$ equivalente a USe$300.4 millones, con una tasa de interés variable calculada tomando como base SOFR a 30 días más un margen de 1.40% (incluye el ajuste ASG), y una base de TIIEF a 28 días más 1.35% (incluye el ajuste ASG respectivamente. **10.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.50% (incluye el ajuste ASG). **11.** La línea de Crédito Revolvente no comprometido tiene un monto no dispuesto de US$50.0 millones con un interés variable SOFR a 90 días más un margen de 1.05%. **12.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una tasa de SOFR a 90 días más un margen de 1.85% (incluye el ajuste ASG). **13.** Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. **14.** Fijos a través de swaps de tasa de interés. El crédito a plazo tiene una base de TIIEF a 28 días más 2.10%. **15.** 5 años de amortización de capital empezando en el 2024. Nota: Todos los intereses incluyen impuestos gravables.

# Índices de endeudamiento regulatorio

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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

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

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

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

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

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

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

MACQUARIE

FIBRA Macquarie México

# 06

# Metodología de cálculo de AFFO



# Metodología de cálculo de AFFO

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Definiciones

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

# Metodología de cálculo de AFFO (continuación)

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Uso de efectivo trimestral actual vs metodología normalizada

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

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

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

MACQUARIE

FIBRA
Macquarie
México

# 07

## Anexo

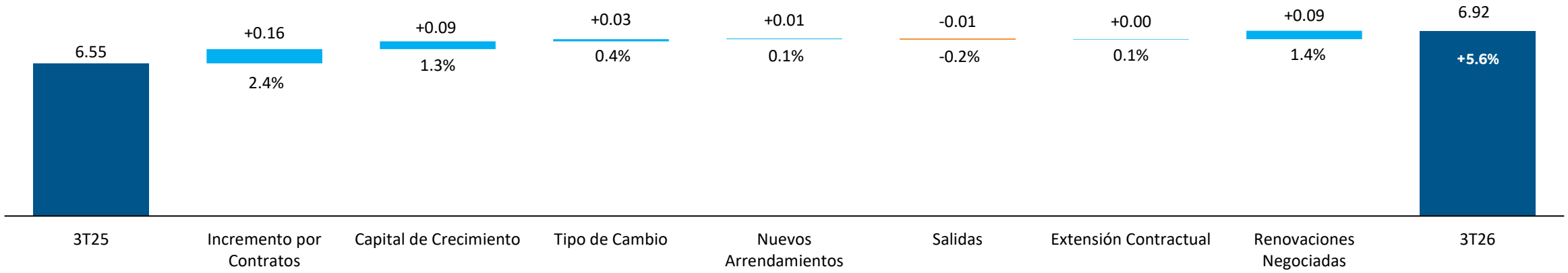


# Puente entre tasas de renta: Año con año

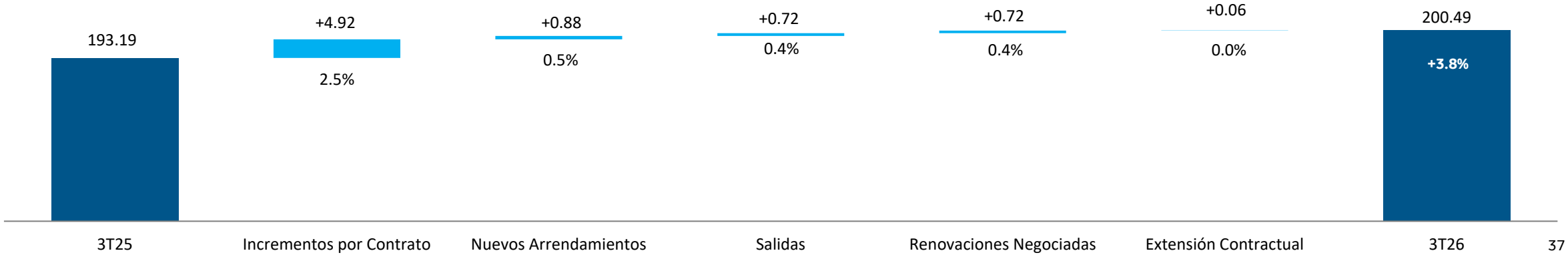
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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




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

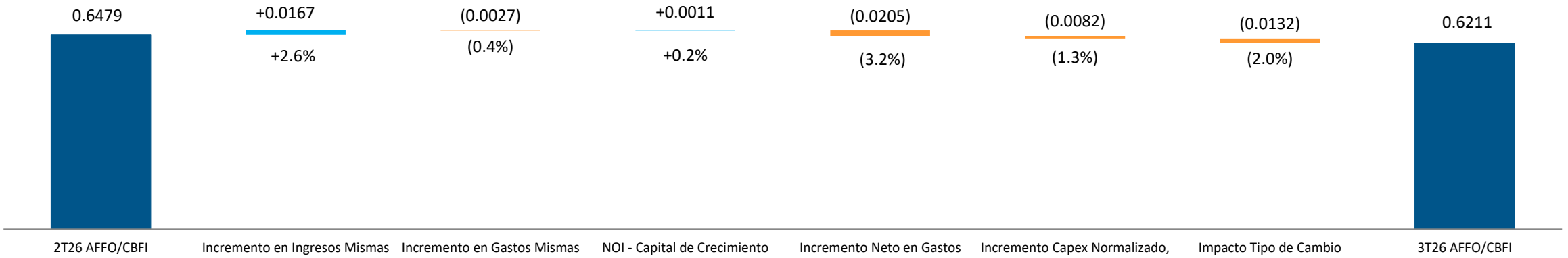


# Puentes de AFFO por certificado 3T26 (pesos)

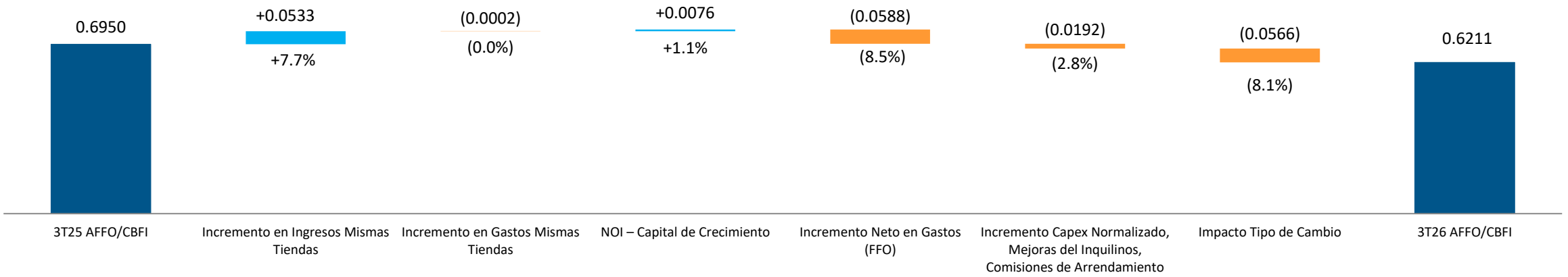
FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

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




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



# Portafolio consolidado: Desempeño mismas tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas financieras (Ps. m)

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

## Métricas Operativas

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

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

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

# Portafolio industrial: Desempeño mismas tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas financieras (Ps. m)

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

## Métricas financieras (US$m)

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

## Métricas Operativas

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

1. Mismas tiendas incluye todas las propiedades que han sido parte del portafolio durante todo este período y el período comparable anterior. 2. Tipo de cambio: 17.2506 3. Tipo de cambio: 18.6469 4. Tipo de cambio: 17.4066 5. Tipo de cambio: 19.5314

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

# Portafolio comercial: Desempeño mismas tiendas[1]

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Métricas financieras (Ps. m)

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

## Métricas Operativas

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

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

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

# Distribución de ABA por mercado

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

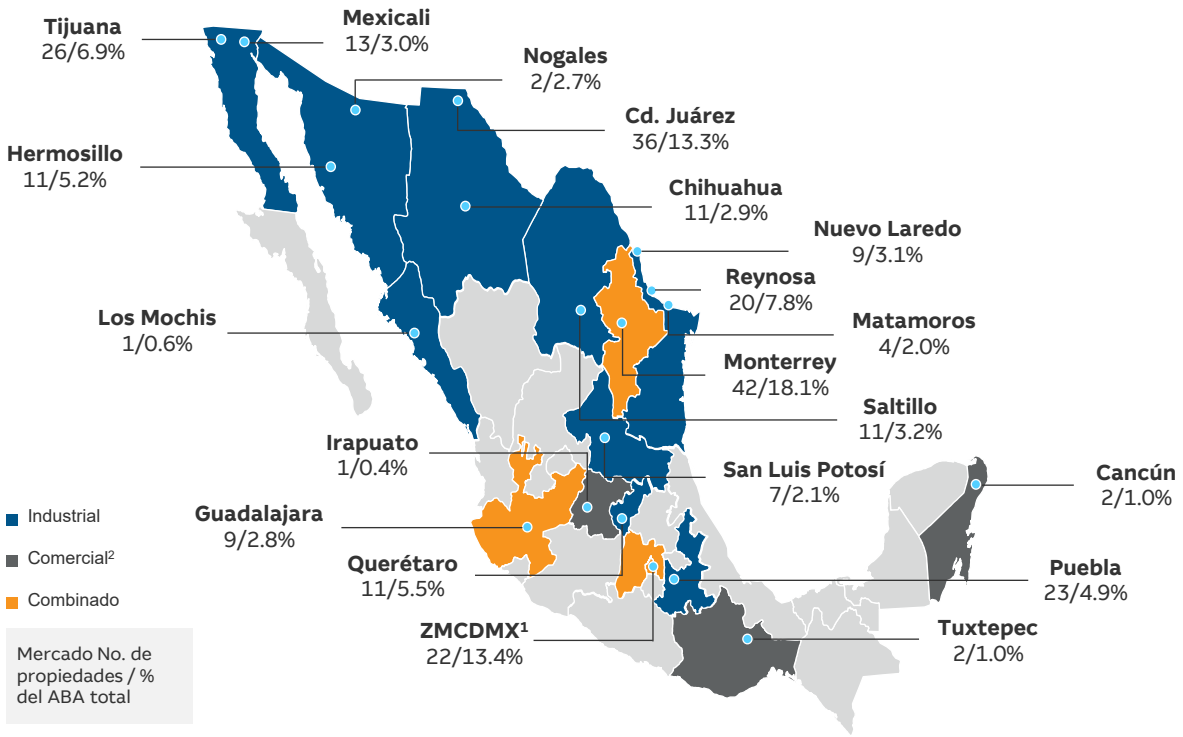
## Portafolio diversificado

| Ciudad | Región | ABA (m² 000's) Industrial[2] | % | Comercial[3] | % | Total | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | Norte | 583 | 19.4% | 35 | 8.3% | 618 | 18.1% |
| Ciudad Juárez | Norte | 453 | 15.1% | 0 | 0.0% | 453 | 13.3% |
| ZMCDMX[1] | Central | 173 | 5.8% | 285 | 68.3% | 458 | 13.4% |
| Reynosa | Norte | 268 | 8.9% | 0 | 0.0% | 268 | 7.8% |
| Tijuana | Norte | 237 | 7.9% | 0 | 0.0% | 237 | 6.9% |
| Querétaro | Bajío | 189 | 6.3% | 0 | 0.0% | 189 | 5.5% |
| Hermosillo | Norte | 179 | 6.0% | 0 | 0.0% | 179 | 5.2% |
| Puebla | Central | 166 | 5.5% | 0 | 0.0% | 166 | 4.9% |
| Saltillo | Norte | 110 | 3.7% | 0 | 0.0% | 110 | 3.2% |
| Chihuahua | Norte | 99 | 3.3% | 0 | 0.0% | 99 | 2.9% |
| Nuevo Laredo | Norte | 105 | 3.5% | 0 | 0.0% | 105 | 3.1% |
| Mexicali | Norte | 101 | 3.4% | 0 | 0.0% | 101 | 3.0% |
| Guadalajara | Bajío | 81 | 2.7% | 15 | 3.6% | 96 | 2.8% |
| Nogales | Norte | 93 | 3.1% | 0 | 0.0% | 93 | 2.7% |
| San Luis Potosí | Bajío | 73 | 2.4% | 0 | 0.0% | 73 | 2.1% |
| Matamoros | Norte | 69 | 2.3% | 0 | 0.0% | 69 | 2.0% |
| Cancún | Sur | 0 | 0.0% | 34 | 8.1% | 34 | 1.0% |
| Tuxtepec | Sur | 0 | 0.0% | 33 | 8.0% | 33 | 1.0% |
| Los Mochis | Norte | 22 | 0.7% | 0 | 0.0% | 22 | 0.6% |
| Irapuato | Bajío | 0 | 0.0% | 15 | 3.7% | 15 | 0.4% |
| **Total** | | 3,003 | 100% | 417 | 100% | 3,420 | 100% |

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

## Presencia en mercados clave

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




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

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

# Distribución del portafolio por mercado

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

## Industrial

| Ciudad | Número Total de Propiedades | Número Total de Arrendatarios | Ocupación | ABA (000's ft²) | ABA (000's m²) | % ABA Industrial | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$)[1] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | 41 | 43 | 91.1% | 6,275.9 | 583.1 | 19.4% | 6.80 |
| Ciudad Juárez | 36 | 38 | 98.4% | 4,877.9 | 453.2 | 15.1% | 6.71 |
| Tijuana | 26 | 31 | 78.0% | 2,554.6 | 237.3 | 7.9% | 7.65 |
| Puebla | 23 | 28 | 94.7% | 1,791.7 | 166.5 | 5.5% | 7.18 |
| Reynosa | 20 | 19 | 87.1% | 2,889.0 | 268.4 | 8.9% | 6.81 |
| Mexicali | 13 | 23 | 97.0% | 1,091.5 | 101.4 | 3.4% | 5.71 |
| Chihuahua | 11 | 12 | 100.0% | 1,062.5 | 98.7 | 3.3% | 6.09 |
| Hermosillo | 11 | 12 | 96.3% | 1,925.5 | 178.9 | 6.0% | 7.08 |
| Querétaro | 11 | 13 | 100.0% | 2,030.2 | 188.6 | 6.3% | 5.44 |
| Saltillo | 11 | 10 | 95.9% | 1,186.9 | 110.3 | 3.7% | 5.23 |
| ZMCDMX | 12 | 18 | 92.8% | 1,864.6 | 173.2 | 5.8% | 10.37 |
| Nuevo Laredo | 9 | 8 | 78.3% | 1,125.3 | 104.5 | 3.5% | 7.22 |
| Guadalajara | 8 | 7 | 100.0% | 876.9 | 81.5 | 2.7% | 9.38 |
| San Luis Potosí | 7 | 6 | 89.1% | 785.6 | 73.0 | 2.4% | 6.56 |
| Matamoros | 4 | 3 | 85.6% | 744.0 | 69.1 | 2.3% | 5.34 |
| Nogales | 2 | 2 | 100.0% | 1,004.5 | 93.3 | 3.1% | 6.64 |
| Los Mochis | 1 | 1 | 100.0% | 235.2 | 21.9 | 0.7% | 6.69 |
| **Total** | **246** | **274** | **92.6%** | **32,322** | **3,003** | **100.0%** | **6.92** |

## Comercial

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

1. Tipo de cambio: 17.8413

# Definiciones

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

- **ADTV, por sus siglas en inglés, Volumen Bursátil Promedio Diario** significa el volumen promedio de transacciones diarias en la Bolsa Mexicana de Valores por un periodo
- **Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento** es un requerimiento bajo NIIF de reconocer un ajuste no monetario representando la diferencia entre la renta mensual facturada y el promedio de la renta mensual (es decir, total del ingreso durante el plazo del contrato de arrendamiento, incluyendo incrementos fijos y periodos de gracia, dividido por el plazo total del contrato)
- **FFO definido por AMEFIBRA** es igual a EBITDA más ingresos por intereses menos gastos por intereses, impuesto sobre la renta y costos de financiamiento normalizados (de acuerdo a IFRS). Alternativamente, sería igual al FFO definido por FIBRA Macquarie menos costos de financiamiento normalizados más costos de amortización de la deuda (de acuerdo a IFRS)
- **Área bruta arrendable (ABA)** es el área total de un edificio disponible para su renta
- **Año con año (A/A)** significa la comparación del año actual contra el año pasado
- **Cierre del Periodo (CDP)** significa al último día del periodo
- **Estabilización** se define cuando una propiedad que ha sido desarrollada ha cumplido primer año de haber sido completada o está al menos 90% ocupada.
- **Fondos Provenientes de Operaciones (FFO)** es igual al EBITDA más los ingresos por intereses menos gastos financieros, impuesto a la utilidad y gastos de financiamiento normalizados
- **Fondos Provenientes de Operaciones Ajustados (AFFO)** es igual al FFO menos ajuste de línea recta, capex de mantenimiento normalizado, mejoras a inquilinos normalizadas, capex extraordinario normalizado, mejoras inquilinos por encima del estándar normalizadas, comisiones por arrendamiento normalizadas y costos relacionados con ingeniería incurridos por la plataforma de administración, todos con base en un promedio corriente del efectivo utilizado en los últimos 3 años.[1]
- **Ingreso Operativo Neto (NOI)** incluye ingreso relacionado al arrendamiento de propiedades y otros ingresos variables menos gastos de la propiedad (incluyendo los gastos de administración de la propiedad)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario bruto (LTV inmobiliario bruto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda bruta) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo)
- **Índice de endeudamiento inmobiliario neto (LTV inmobiliario neto):** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda – efectivo no restringido – ventas de activos por cobrar + depósitos en garantía) / (propiedades totales según última valuación independiente y tierra al costo ajustada por TC).
- **Índice de endeudamiento regulatorio:** se presenta sobre una base proporcionalmente combinada y se calcula (deuda total consolidada según IFRS) / (activos totales según IFRS)
- **Métricas de Mismas tiendas** se calcula en base a aquellas propiedades que hayan estado en el portafolio por un periodo mínimo de quince meses. Todas las propiedades incluidas en mismas tiendas para 3T25 y 3T26 han sido y continúan siendo parte del portafolio desde el 1 de julio de 2025 y hasta el 30 de septiembre de 2026. Las Expansiones de propiedades están incluidas
- **Normas contables:** Nuestros estados financieros se preparan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) según estas han sido emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés)
- **ft²:** pies cuadrados

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

# Información importante adicional

FIBRA Macquarie México

MACQUARIE

- **Ocupación** es el ABA total rentada bajo un contrato vinculante como porcentaje del ABA total. No se incluye el área para la cual solo existe una carta de intención no vinculante. El porcentaje de ocupación se calcula como el total del área rentada dividida por el ABA total
- **Portafolio en Desarrollo** incluye propiedades que están en desarrollo y propiedades que han sido completadas, pero no han sido estabilizadas
- **Portafolio Operativo** representa las propiedades que han sido estabilizadas
- **Principio del Periodo (PDP)** significa el primer día del periodo
- **Previo Periodo Comparable (PPC)** significa el periodo anterior comparable
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA)** a partir del 4T20 el EBITDA incluye NOI menos honorarios de administración, gastos corporativos, gastos administrativos, Gastos Relacionados con las Transacciones y honorarios legales y profesionales a nivel de la FIBRA, por lo tanto, EBITDA es igual a EBITDA*re*. En periodos anteriores el EBITDA excluía Gastos Relacionados con las Transacciones
- **Resultado antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización de Real Estate (EBITDA*re*)** EBITDA*re* es una medida non-GAAP. FIBRAMQ calcula EBITDA*re* de acuerdo a los estándares establecidos por la National Association of Real Estate Investment Trusts, o NAREIT, la cual no debe compararse con el EBITDA*re* publicado por otras FIBRAs que no necesariamente calculen su EBITDA*re* de acuerdo a la definición de NAREIT o que interpreten dicha definición de manera diferente a FIBRAMQ. EBITDA*re* es resultado de restar Gastos Relacionados con las Transacciones de EBITDA
- **Redondeo:** Cifras en esta presentación se redondearon al decimal más cercano cuando surgió la necesidad
- **Remodelación** (generalmente proyectos que requieren un gasto de capital por encima del 25% del su costo total bruto) se incluyen en el portafolio cuando se llegue a un 90% de ocupación o doce meses posteriores a la terminación de la construcción, lo que ocurra primero
- **Retención:** se calcula en base a los contratos renovados como porcentaje de los contratos con expiraciones. Para el propósito de este cálculo, los contratos se categorizan como expiraciones ya sea cuando se firma una renovación o cuando el cliente decide salir de la propiedad, según sea aplicable
- **Trimestre con Trimestre (T/T)** significa la comparación del trimestre actual contra el trimestre pasado
- **Últimos Doce Meses (UDM)** refiere a los resultados de una métrica sobre un periodo de doce meses antes de una fecha especifica
- **Valuaciones:** nuestras propiedades de inversión se presentan a valor razonable en los estados financieros preparados bajo las NIIF, respaldados por una valuación independiente externa al 30 de septiembre de 2026. Los datos usados en la valuación se encuentran a continuación:
  - El rango de las tasas de capitalización reversible aplicado al portafolio fue entre 6.75% y 10.25% para las propiedades de inversión industriales y entre 9.25% y 11.50% para las propiedades de inversión comerciales.
  - El rango de las tasas de descuento aplicado fue entre 8.25% y 12.00% para las propiedades de inversión industriales y entre 11.75% y 14.50% para las propiedades de inversión comerciales.
- **Valor del Activo Neto Tangible** es calculado restando crédito mercantil, instrumentos derivados, ajuste de línea recta, costos de deuda no amortizados, mejoras a inquilinos no amortizados (incluyendo mejoras por encima del estándar) y comisiones por arrendamiento no amortizadas de Activos Netos según IFRS.