Bolsa Institucional de Valores BIVA

# Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración ....2
[110000] Información general sobre estados financieros ....97
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante ....102
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto ....104
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....105
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....108
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....111
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....114
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....117
[700002] Datos informativos del estado de resultados ....118
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....119
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....120
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras ....125
[800500] Notas - Lista de notas ....127
[800600] Notas - Lista de políticas contables ....171
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....189
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos ....195
[815101] Anexo AA ....197

# [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

## Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

## Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

### Acerca de FIBRA Macquarie

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

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

### Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

# Contactos

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

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

**Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]**

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2026

- NOI consolidado trimestral récord de US$62.4 millones, incrementando 5.2% A/A
- Reafirma la guía de distribución de efectivo para el año completo 2026 de Ps. 2.45 por certificado
- Clasifica en el lugar #1 de su grupo de comparables industriales de GRESB en México, tanto en las categorías de Activos Estabilizados como en Desarrollo, con calificaciones récord de 80.6 y 95.4, respectivamente

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

### PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

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

### ACTUALIZACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

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

- **11 de agosto de 2026:** Los tenedores de FIBRAMQ aprobaron la renuncia de Macquarie como administrador y el nombramiento de Administrador FIBRA MTY, S.C. como administrador sustituto, con efectos a partir del cierre del proceso de internalización.
- **30 de septiembre de 2026:** FIBRA MTY lanzó una oferta pública de adquisición y suscripción recíproca por hasta el 100% de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") de FIBRAMQ de los que aún no es titular.
- **13 de octubre de 2026:** El Comité Técnico de FIBRAMQ emitió y publicó su opinión sobre la oferta.

## RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Portafolio Consolidado

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

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

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

## Portafolio Industrial

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

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

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

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

## Portafolio Comercial

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

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

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

## Resumen de Tasas de Renta

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

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

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

## USO DE CAPITAL

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

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

## BALANCE GENERAL

Al 30 de septiembre de 2026, FIBRAMQ cuenta con US$1,316.5 millones de deuda en circulación y más de US$575.4 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no

comprometidas), así como US$99.0 millones de efectivo disponible no restringido. La deuda de FIBRAMQ es 88.6% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.3 años.

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

## SOSTENIBILIDAD

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

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

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

## DISTRIBUCIÓN

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

## GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

### Distribución de Efectivo

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

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

### Certificados en circulación

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

## WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

---

**Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]**

---

Administración de los riesgos

El Grupo administra su patrimonio mediante una mezcla de fuentes de capital disponibles, cumpliendo al mismo tiempo con los requisitos legales y de su constitución respecto a capital y distribuciones, manteniendo el apalancamiento, las relaciones de cobertura de interés y otros convenios dentro de los límites aprobados y operando como negocio en marcha. El Grupo evalúa su método de administración del capital como una parte esencial de su estrategia general y dicho enfoque es revisado periódicamente por la administración y el Comité FIBRA del Administrador.

Los instrumentos financieros más importantes del Grupo incluyen el efectivo y los equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar, las cuentas por pagar y la deuda. Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de mercado (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez.

El Grupo maneja su exposición a esos riesgos financieros conforme a la política de administración del riesgo financiero del Grupo.

Dicha política establece el método que el Grupo utiliza para administrar los riesgos financieros, las políticas y los controles utilizados para reducir al mínimo el impacto potencial de dichos riesgos sobre sus rendimientos y las funciones y responsabilidades de las personas que participan en la administración de estos riesgos financieros.

El Grupo utiliza varias medidas para supervisar las exposiciones a esos tipos de riesgos. Los principales métodos incluyen análisis de sensibilidad del tipo cambio y de tasas de interés, análisis por antigüedad y evaluación de la calidad crediticia de la contraparte, y el uso de proyecciones de flujo de efectivo.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se define como el riesgo de que la contraparte no cumpla con sus obligaciones contractuales en el momento de su vencimiento. La pérdida consecuente es el monto del crédito no pagado o la pérdida esperada al repetir un contrato de compraventa con una nueva contraparte. El Grupo tiene exposición al riesgo de crédito en todos sus activos financieros incluidos en el estado de posición financiera consolidado. La concentración del crédito se reduce al mínimo principalmente de la siguiente manera:

- asegurando que las contrapartes, junto con los respectivos límites de crédito, estén aprobadas y;

- asegurando que las transacciones se realicen con una gran cantidad de contrapartes.

Cuentas y otras cuentas por cobrar

El Grupo administra su riesgo sobre las cuentas por cobrar de arrendatarios al practicar revisiones de crédito de posibles arrendatarios, obteniendo garantías de los arrendatarios cuando corresponde y realizar revisiones detalladas de los pagos atrasados de los arrendatarios. El Grupo tiene políticas que limitan la cantidad de riesgo crediticio ante instituciones financieras, si resulta adecuado desde el punto de vista práctico y comercial. Las transacciones en efectivo se limitaron a contrapartes con grado de inversión, de acuerdo con la política de administración del riesgo financiero. El Grupo supervisa la calificación crediticia pública de sus principales contrapartes.

El Grupo aplica políticas para revisar las exposiciones en conjunto de cuentas por cobrar y arrendamientos en sus carteras. El Grupo no tiene concentraciones de riesgo de crédito importantes en sus cuentas por cobrar. El Grupo mantiene ciertas garantías incluyendo los depósitos en garantía.

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultades para cumplir las obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.
La administración supervisa de manera continua la posición de liquidez del Grupo, de igual forma el Comité FIBRA del Administrador la revisa trimestralmente. A continuación, se presenta un resumen de los pasivos financieros con sus vencimientos para la administración de los riesgos de liquidez, en base a los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los flujos de efectivo no descontados con respecto a saldos a vencer dentro de los 12 meses siguientes por lo general equivalen a sus montos presentados en el estado de posición financiera consolidado, porque el impacto del descuento no es significativo. El monto de flujos de efectivo contractuales no descontados relacionados con créditos bancarios, certificados de inversión y otros créditos se basa en tasas de interés variables y fijas.

c) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios del mercado afecten los ingresos del Grupo ó el valor de sus inversiones en instrumentos financieros

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se deriva de las fluctuaciones en los tipos de cambio que modifican el valor del Peso mexicano de los activos o las ganancias del Grupo en moneda extranjera. El riesgo cambiario surge cuando las transacciones comerciales futuras y los activos y pasivos reconocidos acordados en una moneda diferente a la moneda funcional del Grupo.

*(i) Ingresos en moneda no funcional*

Mediante la inversión en activos que generan rentas en dólares estadounidenses, el Grupo devenga ingresos denominados en moneda extranjera. El ingreso de propiedades neto derivado se compensa parcialmente con los gastos denominados en dólares estadounidenses, incluyendo los gastos por intereses.

*(ii) Inversiones en moneda distinta a la moneda funcional*

El Grupo busca reducir minimizar el impacto de las fluctuaciones cambiarias sobre sus inversiones netas en moneda distinta a la moneda funcional mediante préstamos en dólares para financiar parcialmente sus adquisiciones de propiedades de inversión. Actualmente, el Grupo no tiene contemplado cubrir de forma adicional la exposición cambiaria causando cuando se utilice Pesos mexicanos para financiar activos denominados en dólares.

El Grupo se expone al riesgo cambiario al invertir en propiedades de inversión denominadas en dólares y del ingreso derivado de esas propiedades. El Grupo se ha decidido mantener un perfil de riesgo en dólares. La administración no considera necesario tomar medidas para mitigar o reducir el riesgo de tipo de cambio existente en relación con las exposiciones en dólares.

Un movimiento en los tipos de cambio aplicados a las exposiciones netas de la tabla anterior daría lugar a un cambio en los activos netos del Grupo. Al evaluar el impacto de las fluctuaciones en el cierre del período del dólar estadounidense al tipo de cambio del Peso, se aplicó un movimiento del 10%.
Riesgo de las tasas de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo en que los cambios en las tasas de interés del mercado tengan un impacto en las ganancias del Grupo. El Grupo está expuesto al riesgo de tasa de interés predominantemente a través de préstamos a tasa variable y gestiona esta exposición sobre la base de una "revisión", incluidas las exposiciones generadas por los préstamos de los Fideicomisos Industriales.

Las tasas de interés son muy sensibles a diferentes factores, incluidas las políticas gubernamentales, fiscales, monetarias y tributarias, así como consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores que están fuera de control de FIBRA Macquarie.

El riesgo de tasas de interés surge principalmente de los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable. El Grupo podrá celebrar en el futuro líneas de crédito o bien incurrir en contraer deudas con tasas de interés variables. En la medida en que el Grupo disponga de estas deudas, o que incurra en endeudamiento a tasa variable, el Grupo estará expuesto al riesgo asociado con las variaciones del mercado de tasa de interés.

d) Administración a la reforma de la tasa de interés de referencia y riesgos asociados

*Derivados*

El Grupo mantiene swaps de tipos de interés para fines de gestión de riesgos que se designan en las relaciones de cobertura de flujo de efectivo. Los swaps de tipos de interés tienen puntos flotantes que están indexadas al SOFR. Los instrumentos derivados del Grupo se rigen por contratos basados en los contratos maestro de la Asociación Internacional de Swaps y Derivados (ISDA por sus siglas en inglés) y CMOF (Contrato Marco de Operaciones Financieras).

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

# El Fideicomiso

## 1.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso

Somos un fideicomiso mexicano constituido en México conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 de fecha 14 de noviembre de 2012, con una vigencia máxima de 50 años, enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora llamada Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para administrar más de US$476.0 mil millones en activos en todo el mundo, proporcionamos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen la infraestructura y las energías renovables, los bienes raíces, la agricultura y los activos naturales, la financiación de activos, el crédito privado, la renta variable, la renta fija y las soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte del Grupo Macquarie, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de administración de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, el Grupo Macquarie emplea a más de 19,800 personas en 37 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Para más información, visite Macquarie.com

### 1.1.1 Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management, un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente US$476.0 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2025 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía.

Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management.

El 31 de mayo de 2026, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en carácter de fiduciario del fideicomiso irrevocable No. F/2157 (“Fibra Mty”), informó que se cumplieron todas las condiciones para la consumación exitosa de su Oferta Pública de Adquisición por hasta el 100% de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie y que más del 80% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie participaron en dicha Oferta Pública de Adquisición.

Posteriormente, el 29 de junio de 2026, se anunció la celebración de un acuerdo para la internalización de la administración de FIBRA Macquarie México sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, (el “Acuerdo de Internalización”) entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"), Macquarie Infrastructure And Real Assets Holdings Pty Limited ("MIRAH") y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio estaba conformado por 246 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 416.9 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.1% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 17.9% de nuestra ABA comercial. Al 30 de septiembre de 2026, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 274 arrendatarios, y el 92.5% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 729 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente el 99.9% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 2.8 y 4.0 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 80.1% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 93.8% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para aprovechar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos desafíos macroeconómicos y geopolíticos en el corto plazo, como la volatilidad de los mercados financieros globales

derivada de la alta inflación y aumentos en las tasas de interés. Además, es probable que las tensiones geopolíticas, como los conflictos armados y las disputas comerciales entre las principales economías, tengan un impacto en la economía mexicana a corto y mediano plazo.

De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. A pesar de los desafíos macroeconómicos y geopolíticos mencionados anteriormente, esperamos que la economía y el sector manufacturero mexicano continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (USMCA). El sector manufacturero del país, en particular, se ha vuelto más competitivo a nivel mundial gracias una mano de obra competitiva y reducidos costos de fletes de la mano de una favorable ubicación geográfica. Además, México se beneficia de una creciente clase media y una población joven que se espera impulse un aumento tanto del consumo interno como de la fuerza laboral calificada. Esperamos que el sector inmobiliario minorista se beneficie a mediano y largo plazo de las dinámicas comerciales del país, caracterizadas por un mayor acceso al crédito y un poder adquisitivo crecientes por parte de los consumidores. Creemos que nuestro portafolio, junto con la experiencia del equipo directivo de nuestro Administrador y el respaldo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitirán aprovechar oportunidades atractivas en el mercado inmobiliario mexicano.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

## Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales, y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensa red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2026 publicadas el cuarto trimestre de 2025 por el Banco de México se ajustaron al alta, pasando de 0.5% en la encuesta de septiembre de 2025 a 1.3% en la encuesta de diciembre de 2025, mientras que las expectativas para el crecimiento del PIB para 2027 también se introdujeron en dicha encuesta con un consenso de 1.8%. Con base en las cifras reportadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el índice de desempleo disminuyó, de 2.62% en diciembre de 2024 a 2.60% en diciembre de 2025. Las presiones inflacionarias comenzaron a disminuir durante 2025 y el Banco de México disminuyó la tasa de referencia 8 veces durante 2025, de 10.0% a 7.0%. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57.5% de la población por debajo de la edad de 35 años según el último censo de población realizado en 2020.

### Industrial

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

El sector automotriz continúa siendo una parte importante de la economía mexicana con más de 14 armadoras teniendo presencia en el país. En 2025, México produjo 4.0 millones de unidades de vehículos ligeros, de los cuales 3.4 millones fueron exportados, lo cual representa un 85.4% de la producción total. La proximidad geográfica con Estados Unidos, de la mano con el T-MEC se espera que continúe beneficiando al sector, más aún el cambio hacia vehículos eléctricos esta detonando inversiones en el país por parte de jugadores nuevos y establecidos como por ejemplo Hyundai, Toyota, Ford, Gigant y Kia, quienes fabrican o fabricarán vehículos eléctricos en México.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de semiconductores y equipos médicos.

### Comerciales

Durante el 2025, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una fortaleza continua en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 3.1% y 5.6%, respectivamente, del año completo 2024 al 2025. Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor proporcionan un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad crecerá al largo plazo.

## Macquarie Group

Macquarie Asset Management es un administrador global de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de US$476.0 mil millones en activos a nivel mundial, ofrecemos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen infraestructura y energías renovables, bienes raíces, agricultura y activos naturales, financiación de activos, crédito privado, acciones, renta fija y soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte de Macquarie Group, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, Macquarie Group emplea a más de 19,800 personas en 37 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Nuestro Fideicomiso es administrado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El Comité FIBRA de nuestro Administrador también incluye profesionales globales de alto nivel de Macquarie Asset Management con experiencia administrando activos inmobiliarios en México y alrededor del mundo.

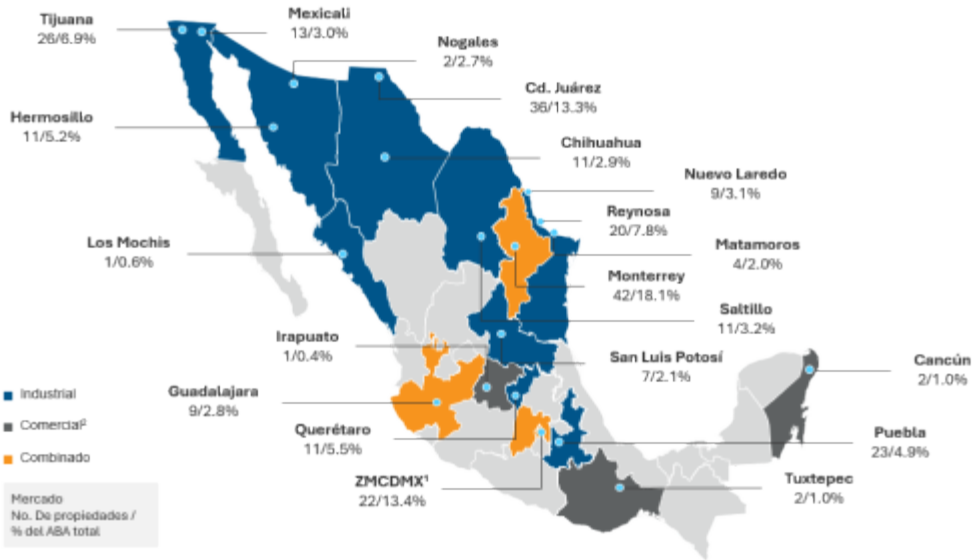
La división de Bienes Raíces de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad en la gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente US$15.9 mil millones de activos bajo gestión, un equipo de aproximadamente 40 especialistas en bienes raíces, en 10 ubicaciones en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas especializadas en crecimiento de bienes raíces y la creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

### 1.1.2 Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales y comerciales líderes en México.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 30 de septiembre de 2026 nuestro portafolio industrial estaba arrendado a 274 arrendatarios (278 al 30 de septiembre de 2025 y 281 al 30 de septiembre del 2024), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. En términos de área arrendada, aproximadamente el 68.5% (69.4% al 30 de septiembre de 2025 y 70.1% al 30 de septiembre de 2024) de nuestros arrendatarios industriales, están involucrados en el área de manufactura, y el 30.5% (29.4% al 30 de septiembre de 2025 y 28.7% al 30 de septiembre de 2024) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 30 de septiembre de 2026, nuestras propiedades comerciales cuentan con alrededor de 729 arrendatarios (720 al 30 de septiembre de 2025 y 715 al 30 de septiembre de 2024) , de los cuales aproximadamente un 34.8% (37.2% al 30 de septiembre de 2025 y 37.6% al 30 de septiembre de 2024) comprende arrendatarios ancla; el 37.7% vendedores minoristas (34.5% al 30 de septiembre de 2025 y 35.0% al 30 de septiembre de 2024); y un 14.9% arrendatarios sub-ancla (14.8% al 30 de septiembre de 2025 y 14.1% de septiembre de 2024), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Walmart, Liverpool, Chedraui, Cinemex, Cinépolis, HEB y Smart Fit.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 30 de septiembre de 2026.

**Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Número Total de Propiedades | Número Total de Arrendatarios | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Industrial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | 41 | 43 | 91.1% | 6,275.9 | 583.1 | 19.4% | 43.4 | 18.8% | 6.80 |
| Ciudad Juárez | 36 | 38 | 98.4% | 4,877.9 | 453.2 | 15.1% | 35.9 | 15.6% | 6.71 |
| Reynosa | 20 | 19 | 87.1% | 2,889.0 | 268.4 | 8.9% | 19.1 | 8.3% | 6.81 |
| Tijuana | 26 | 31 | 78.0% | 2,554.6 | 237.3 | 7.9% | 17.0 | 7.4% | 7.65 |
| Hermosillo | 11 | 12 | 96.3% | 1,925.5 | 178.9 | 6.0% | 14.6 | 6.3% | 7.08 |
| Querétaro | 11 | 13 | 100.0% | 2,030.2 | 188.6 | 6.3% | 12.3 | 5.3% | 5.44 |
| Puebla | 23 | 28 | 94.7% | 1,791.7 | 166.5 | 5.5% | 13.6 | 5.9% | 7.18 |
| Saltillo | 11 | 10 | 95.9% | 1,186.9 | 110.3 | 3.7% | 6.6 | 2.9% | 5.23 |
| Chihuahua | 11 | 12 | 100.0% | 1,062.5 | 98.7 | 3.3% | 7.2 | 3.1% | 6.09 |
| Nuevo Laredo | 9 | 8 | 78.3% | 1,125.3 | 104.5 | 3.5% | 7.1 | 3.1% | 7.22 |
| Mexicali | 13 | 23 | 97.0% | 1,091.5 | 101.4 | 3.4% | 6.7 | 2.9% | 5.71 |
| Nogales | 2 | 2 | 100.0% | 1,004.5 | 93.3 | 3.1% | 7.4 | 3.2% | 6.64 |
| Guadalajara | 8 | 7 | 100.0% | 876.9 | 81.5 | 2.7% | 9.2 | 4.0% | 9.38 |
| San Luis Potosí | 7 | 6 | 89.1% | 785.6 | 73.0 | 2.4% | 5.1 | 2.2% | 6.56 |
| Matamoros | 4 | 3 | 85.6% | 744.0 | 69.1 | 2.3% | 3.8 | 1.6% | 5.34 |
| ZMCDMX | 12 | 18 | 92.8% | 1,864.6 | 173.2 | 5.8% | 20.0 | 8.7% | 10.38 |
| Los Mochis | 1 | 1 | 100.0% | 235.2 | 21.9 | 0.7% | 1.8 | 0.8% | 6.69 |
| **Total** | **246** | **274** | **92.6%** | **32,321.6** | **3,002.8** | **100.0%** | **230.9** | **100.0%** | **6.92** |

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial, al 30 de septiembre de 2026.

**Distribución de Propiedades Comerciales por Ciudad al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Número Total de Propiedades | Número Total de Arrendatarios | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Comercial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZMCDMX | 10 | 418 | 90.8% | 3,064.0 | 284.7 | 68.3% | 34.9 | 67.2% | 11.26 |
| Monterrey | 1 | 75 | 89.8% | 373.6 | 34.7 | 8.3% | 5.5 | 10.6% | 14.68 |
| Cancun | 2 | 93 | 98.5% | 365.7 | 34.0 | 8.1% | 3.8 | 7.4% | 9.58 |
| Tuxtepec | 2 | 77 | 98.2% | 360.3 | 33.5 | 8.0% | 4.2 | 8.1% | 10.64 |
| Irapuato | 1 | 21 | 98.5% | 165.0 | 15.3 | 3.7% | 1.7 | 3.3% | 9.58 |
| Guadalajara | 1 | 45 | 96.6% | 159.4 | 14.8 | 3.6% | 1.8 | 3.4% | 10.30 |
| **Total** | **17** | **729** | **92.5%** | **4,488.0** | **416.9** | **100.0%** | **52.0** | **100.0%** | **11.24** |

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026.

**10 Propiedades Industriales más grandes al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Industria | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Industrial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) | Plazo Restante de Arrendamiento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | Bienes de Consumo | 1,011.4 | 94.0 | 3.1% | 5.3 | 2.3% | 4.66 | 2.3 |
| Queretaro | Alimentos y Bebidas | 852.5 | 79.2 | 2.6% | 3.8 | 1.7% | 4.03 | 3.3 |
| Hermosillo | Automotriz | 629.8 | 58.5 | 1.9% | 4.5 | 1.9% | 6.35 | 1.1 |
| Nogales | Electrónica | 607.1 | 56.4 | 1.9% | 4.7 | 2.0% | 6.97 | 0.3 |
| Reynosa | Bienes de Consumo | 565.6 | 52.5 | 1.7% | 4.3 | 1.9% | 6.82 | 1.5 |
| ZMCDMX | Bienes de Consumo | 509.6 | 47.3 | 1.6% | 6.0 | 2.6% | 10.59 | 7.1 |
| Hermosillo | Automotriz | 423.5 | 39.3 | 1.3% | 3.9 | 1.7% | 8.18 | 4.3 |
| Monterrey | Electrónica | 329.0 | 30.6 | 1.0% | 3.9 | 1.7% | 10.68 | 2.5 |
| Monterrey | Electrónica | 308.0 | 28.6 | 1.0% | 3.7 | 1.6% | 10.68 | 2.5 |
| Monterrey | Automotriz | 210.6 | 19.6 | 0.7% | 2.9 | 1.3% | 12.55 | 7.6 |
| **Total** | | **5,447.1** | **506.1** | **16.9%** | **43.0** | **18.6%** | **7.08** | **2.8** |

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial con base en Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026.

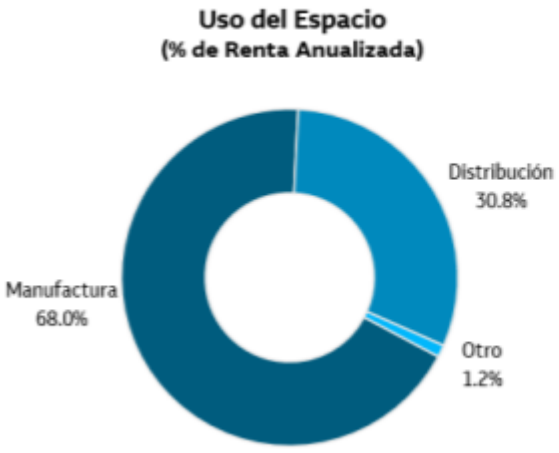
**10 Propiedades Comerciales más grandes al 30 de septiembre de 2026**

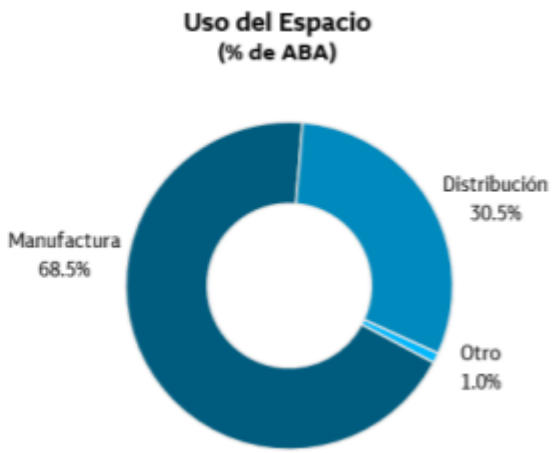
| Ciudad | Propiedad | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Comercial y de Oficinas | Renta Total Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) | Plazo Restante de Arrendamiento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZMCDMX | Tecamac | 99.8% | 802.3 | 74.5 | 17.9% | 7.3 | 14.0% | 8.17 | 2.3 |
| ZMCDMX | Coacalco | 91.8% | 565.9 | 52.6 | 12.6% | 5.5 | 10.6% | 9.52 | 3.5 |
| ZMCDMX | Valle Dorado | 79.8% | 434.7 | 40.4 | 9.7% | 4.7 | 9.1% | 12.23 | 2.8 |
| ZMCDMX | Multiplaza Arboledas | 70.6% | 391.6 | 36.4 | 8.7% | 4.2 | 8.0% | 13.53 | 9.7 |
| Monterrey | Multiplaza Lindavista | 89.8% | 373.6 | 34.7 | 8.3% | 5.5 | 10.6% | 14.68 | 9.1 |
| Cancún | Multiplaza Cancun | 98.2% | 263.7 | 24.5 | 5.9% | 2.6 | 4.9% | 8.91 | 7.0 |
| ZMCDMX | Multiplaza Ojo de Agua | 100.0% | 257.9 | 24.0 | 5.7% | 3.2 | 6.1% | 11.03 | 7.0 |
| ZMCDMX | Magnocentro 26 | 89.9% | 257.8 | 23.9 | 5.7% | 3.6 | 6.9% | 13.86 | 3.7 |
| Tuxtepec | Multiplaza Tuxtepec II | 97.5% | 201.7 | 18.7 | 4.5% | 2.5 | 4.7% | 11.23 | 1.8 |
| ZMCDMX | Del Valle | 100.0% | 168.0 | 15.6 | 3.7% | 3.5 | 6.8% | 18.79 | 4.5 |
| **Total** | | **91.3%** | **3,717.2** | **345.3** | **82.8%** | **42.5** | **81.8%** | **11.24** | **4.7** |

## Nuestros Arrendatarios

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio industrial estaba arrendado en un 92.6% (94.9% al 30 de septiembre de 2025 y 97.2% al 30 de septiembre de 2024) en términos de ABA a 274 arrendatarios (278 al 30 de septiembre de 2025 y 281 al 30 de septiembre del 2024), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.4% (3.5% al 30 de septiembre de 2025 y 3.2% al 30 de septiembre de 2024) de nuestra ABA industrial ni ningún arrendatario en lo individual representaba más del 4.0% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 68.5% (69.4% al 30 de septiembre de 2025 y 70.1% al 30 de septiembre de 2024) en términos de área industrial arrendada, o el 68.0% (69.6% al 30 de septiembre de 2025 y 71.4% al 30 de septiembre de 2024) en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados generalmente a permanecer como ocupantes a largo plazo en los edificios donde han establecido sus operaciones.




Nuestro portafolio comercial cuenta con una base de arrendatarios diversificada, compuesta en su mayor parte por comercios de primera necesidad. Al 30 de septiembre de 2026, el 92.5% de estas propiedades (93.6% al 30 de septiembre de 2025 y 93.0% al 30 de septiembre de 2024), en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 729 arrendatarios (720 al 30 de septiembre de 2025 y 715 al 30 de septiembre de 2024) , incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 17.9% de nuestra ABA (19.1% al 30 de septiembre de 2025 y 19.1% al 30 de septiembre de 2024) o el 14.0% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (13.8% al 30 de septiembre de 2025 y 14.0% al 30 de septiembre de 2024). Las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 24.0% del total de área comercial arrendada (24.9% al 30 de

septiembre de 2025 y 25.1% al 30 de septiembre de 2024) y el 17.2% de la Renta Base Anualizada comercial (16.5% al 30 de septiembre de 2025 y 16.7% al 30 de septiembre de 2024).

Nuestro portafolio comercial incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 30 de septiembre de 2026, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 34.8% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (37.2% al 30 de septiembre de 2025 y 37.6% al 30 de septiembre de 2024).







## Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 99.9% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos” (98.6% al 30 de septiembre de 2025 y 99.6% al 30 de septiembre de 2024). La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 93.8% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos (93.2% al 30 de septiembre de 2025 y 93.1% al 30 de septiembre de 2024). Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

### Industrial

Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 2.8 años (3.2 años al 30 de septiembre de 2025 y 3.5 años al 30 de septiembre de 2024).

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 30 de septiembre de 2026, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

**Arrendamientos Industriales por Vencer - Vencimiento al 30 de septiembre de 2026**

| Año | Número de Arrendamientos por Vencer | Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de $m^2$) | % de Área Total por Vencer | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por $m^2$ Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| En regularización[1] | 11 | 118.5 | 4.3% | 9.7 | 4.2% | 6.84 |
| 2026 | 8 | 26.7 | 1.0% | 1.9 | 0.8% | 5.97 |
| 2027 | 72 | 626.5 | 22.5% | 48.7 | 21.1% | 6.47 |
| 2028 | 48 | 397.8 | 14.3% | 34.5 | 14.9% | 7.22 |
| 2029 | 48 | 587.9 | 21.1% | 50.0 | 21.7% | 7.09 |
| 2030 y posteriormente | 87 | 1,023.4 | 36.8% | 86.1 | 37.3% | 7.01 |
| **Total** | **274** | **2,780.8** | **100.0%** | **230.9** | **100.0%** | **6.92** |

Comerciales

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 30 de septiembre de 2026, el 4.7% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades comerciales se derivaron de los ingresos de renta variables (4.0% al 30 de septiembre de 2025 y 4.9% al 30 de septiembre de 2024). La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos.

Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial era de aproximadamente 4.0 años (3.2 años al 30 de septiembre de 2025 y 3.4 años al 30 de septiembre de 2024), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 7.4 años (5.1 años al 30 de septiembre de 2025 y 5.0 años al 30 de septiembre de 2024), con base en Renta Base Anualizada.

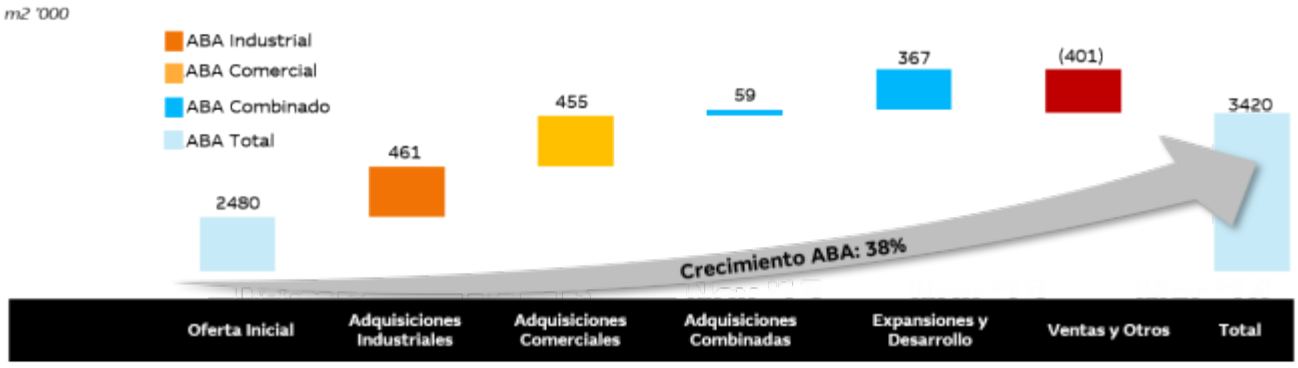
La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales que se encontraban vigentes al 30 de septiembre de 2026, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

**Arrendamientos Comerciales por Vencer - Vencimiento al 30 de septiembre de 2026**

| Año | Número de Arrendamientos por Vencer | Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de $m^2$) | % de Área Total por Vencer | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por $m^2$ Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| En regularización[1] | 66 | 8.5 | 2.2% | 3.7 | 7.1% | 36.14 |
| 2026 | 61 | 31.6 | 8.2% | 4.2 | 8.0% | 10.99 |
| 2027 | 213 | 101.3 | 26.3% | 12.0 | 23.1% | 9.88 |
| 2028 | 182 | 49.2 | 12.8% | 9.0 | 17.3% | 15.22 |
| 2029 | 130 | 35.4 | 9.2% | 6.5 | 12.6% | 15.36 |
| 2030 y posteriormente | 77 | 159 | 41.4% | 16.6 | 31.9% | 8.68 |
| **Total** | **729** | **386** | **100.0%** | **52.0** | **100.0%** | **11.24** |

## 1.1.3 Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios.

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 263 propiedades industriales y comerciales en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado adquisiciones de portafolios, de activos y de terrenos. Como resultado, hemos formado un único e importante portafolio industrial en México con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCDMX, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.




1. Incluye las 9 propiedades en la co-inversión 50-50 con Frisa, mismas que tienen un agregado de 201.3 mil metros cuadrados de ABA y la co-inversión de Alamedida

## Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso.

Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

El 31 de mayo de 2026, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 de fecha 25 de julio de 2014, celebrado con FIBRA MTY, S.A.P.I. de C.V., como fideicomitente, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores (según el mismo ha sido modificado o reexpresado de tiempo en tiempo) (“FIBRA MTY”), informó mediante comunicado que se cumplieron todas las condiciones para la consumación exitosa de su oferta pública de adquisición lanzada el 24 de abril de 2026 (la “Oferta Pública de Adquisición”), realizada por hasta el 100% de los CBFIs emitidos por FIBRA Macquarie. En dicho comunicado, FIBRA MTY informó que más del 80% de los CBFIs en circulación de FIBRA Macquarie participaron en dicha Oferta Pública de Adquisición.

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

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

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

## Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por (i) dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante; y (ii) un fideicomiso de inversión por separado para el desarrollo de una propiedad industrial en la ZMCDMX en donde poseemos una participación del 75%.

## Adquisiciones Recientes

Adquisiciones recientes y actividades de desarrollo:

En 2023, entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa por un total de ABA de 635 mil pies cuadrados. Asimismo, durante 2023, celebramos contratos de arrendamiento en dos nuevos edificios, logrando un rendimiento promedio de desarrollo de 11.9%.

En 2024, completamos las siguientes adquisiciones:

- Adquisición de Monterrey. El 19 de abril de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 24.8 hectáreas en Monterrey por US$12.9 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo a largo plazo de FIBRA Macquarie contempla la construcción por etapas, en varios años, de un parque industrial Clase A de 4 edificios, con un ABA potencial total de aproximadamente 906 mil pies cuadrados.
- Adquisición de Guadalajara. El 29 de octubre de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 9.6 hectáreas en Guadalajara por US$11.3 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo de FIBRA Macquarie contempla la construcción por varias etapas de 2 edificios Clase A en el terreno, con un ABA potencial total de aproximadamente 456 mil pies cuadrados.

En 2025, completamos las siguientes adquisiciones:

- El 23 de mayo de 2025, FIBRA Macquarie, a través del fideicomiso MMREIT Industrial Trust VII, celebró un contrato de coinversión (*joint venture*) con Grupo Frisa para desarrollar hasta cuatro nuevas propiedades industriales Clase A que totalizan aproximadamente 750 mil pies cuadrados. Bajo el contrato de fideicomiso, Grupo Frisa aportó un terreno de 16 hectáreas en Tijuana, Baja California, mientras que FIBRA Macquarie aportó el capital inicial. La inversión total para el proyecto se estima en US$88.0 millones, con FIBRA Macquarie aportando capital adicional de manera progresiva hasta alcanzar el 50% del capital social en el negocio conjunto.
- El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una instalación logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados de logística urbana más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una venta con arrendamiento posterior (*sale-and-leaseback*) por una contraprestación total de US$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA acreditable).
- El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad industrial valuada en US$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA acreditable) en Tlalnepantla, Estado de México.

Al 31 de marzo del 2026, completamos la siguiente adquisición:

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

## Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado o acordado la venta de 45 propiedades ubicadas en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana, Villahermosa y Chihuahua por un monto total de venta de estas propiedades de US$131.5 millones.

## Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ahora, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria como causahabiente de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple) como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la “Propiedad Arboledas”) dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el “Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) y el contrato de fideicomiso número No. 1896 (antes, el Fideicomiso Irrevocable No. F/586) (en conjunto los “Contratos de Co-inversión Arboledas” o los “Contratos de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las “Fideicomiso de Co-inversión Frisa”), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los “Fideicomisos de Co-inversión”).

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000.00 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier

contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas trasferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

El 23 de mayo de 2025, a través de MMREIT Industrial Trust VII, celebramos un contrato de co-inversión a través de fideicomiso con Residencias Habitacionales de Tijuana, S. A. de C. V. y Promotora de Casas Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V., ambas afiliadas de Frisa, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (hoy sustituido por HSBC México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria), como fiduciario.

El contrato de fideicomiso F/311170 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 37% de interés sobre el proyecto industrial a desarrollar. Cabe señalar que las entidades Frisa contribuyeron el terreno al fideicomiso a un valor de mercado, el cual se imputó como una aportación de capital al patrimonio del fideicomiso por parte de las entidades Frisa. Por otro lado, MMREIT Industrial Trust VII también realizó una aportación de capital inicial al patrimonio del fideicomiso y al momento de su constitución seguirá realizando aportaciones hasta equipararse con el valor del terreno aportado por Frisa (hasta conseguir un 50-50% en aportaciones de capital). Por otro lado, el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión reconoce las aportaciones de capital futuros hasta alcanzar el 50-50% señalado con Frisa, desde su constitución. Por lo anterior, ambas partes cuentan con las mismas facultades legales, control y derecho a voto desde la constitución del fideicomiso.

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Industrial Trust VII y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del presupuesto mensual sobre de EUA$ 25,000.00 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas trasferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

## 1.2 Descripción del Negocio

### 1.2.1 Sectores inmobiliarios de inversión.

#### Panorama general

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio está conformado por 246 propiedades industriales, 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa) ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.4 millones de metros cuadrados, sin que alguna de las propiedades industriales represente más del 3.1% de nuestra ABA industrial y sin que alguna propiedad comercial represente más del 17.9% del ABA comercial. Al 30 de septiembre de 2026, nuestras propiedades industriales se encontraban arrendadas en un 92.6% en términos de ABA, a 274 arrendatarios, en tanto que el 92.5% en términos de ABA de nuestras propiedades comerciales, se encontraban arrendadas a 729 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales o a sus afiliadas. Ningún arrendatario industrial representa más del 4.0% de nuestra Renta Base Anualizada de inmuebles industriales y ningún arrendatario comercial representa más de 17.2% de nuestra Renta Base Anualizada para inmuebles comerciales.

Nuestro portafolio de propiedades al 30 de septiembre de 2026 está integrado de la siguiente manera:

- Enfoque Industrial con un componente Comercial: Nuestro portafolio está compuesto por 246 propiedades inmobiliarias industriales con un área de 3.0 millones de metros cuadrados de ABA, 17 propiedades comerciales con un área aproximada de 416.9 mil metros cuadrados de ABA (incluyendo 9 propiedades comerciales con un área de aproximadamente 201.3 mil metros cuadrados de ABA que se mantienen a través de una co-inversión 50-50 con Frisa).
- Geografía: Nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México.
- Arrendatarios: Contamos con 274 arrendatarios industriales (incluyendo a muchas compañías líderes mexicanas y multinacionales así como sus subsidiarias) que operan en varios sectores industriales, entre otros: automotriz, logística, electrónica, bienes de consumo, alimentos y bebidas, dispositivos médicos, aeroespacial, entre otros; y con 729 arrendatarios comerciales (incluyendo a Walmart, Liverpool, Chedraui, Cinemex, Cinépolis, HEB, y Smart Fit).

Creemos que estamos bien posicionados para capitalizar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos factores macroeconómicos adversos de corto plazo y cambios geopolíticos. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. Esperamos que la economía mexicana y el sector manufacturero continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, entre ellos el crecimiento económico en los Estados Unidos y las prácticas de deslocalización cada vez más frecuentes, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (TMEC). En particular, el sector manufacturero del país se ha vuelto mucho más competitivo globalmente como resultado de los competitivos y estables costos de mano de obra y transporte en México, de una fuerza laboral amplia y creciente y de su proximidad con mercados de consumo importantes. Además, México se beneficia de una clase media creciente y de una población joven que se espera conduzca a un incremento en tanto la demanda interna como su fuerza laboral preparada. Esperamos que el sector comercial se beneficie a mediano y largo plazo de la dinámica favorable de demanda del consumidor, caracterizada por mejoras en el acceso a crédito y poder adquisitivo del consumidor. Consideramos que nuestro portafolio, junto con la vasta experiencia a nivel local que tiene el equipo de administración de nuestro Administrador y con el apoyo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitan aprovechar oportunidades atractivas en el sector inmobiliario en México que esperamos surjan de la creciente demanda interna del país y de sus fortalezas manufactureras, junto con otros factores relevantes de la demanda internacional.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

### 1.2.2 Patentes, licencias, marcas y otros contratos

FIBRA Macquarie es propietaria de las siguientes dos marcas a través de su Administrador de Propiedad Interno:

- MPA como marca nominativa bajo el registro 1727178, registrada bajo la Clase No. 37. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.
- MPA como marca nominativa bajo el registro 1730482, registrada bajo la Clase No. 36. Esta marca es válida hasta el 25 de octubre de 2026.
- UBIQ[3] como marca nominativa bajo el registro 2765710, registrada bajo la Clase No. 36. Esta marca es válida hasta el 10 de octubre de 2034.
- UBIQ[3] como marca nominativa bajo el registro 2953794, registrada bajo la Clase No. 35. Esta marca es válida hasta el 20 de noviembre de 2035.

### 1.2.3 Principales clientes

FIBRA Macquarie no tiene dependencia con ninguno de sus clientes.

### 1.2.4 Legislación y tratamiento fiscal

#### Legislación

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

#### Régimen fiscal

Al 30 de septiembre de 2026, somos un Fideicomiso que califica bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAs para efectos de la LISR. De conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables, tenemos la obligación de distribuir una cantidad equivalente a por lo menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal de manera anual a los tenedores de nuestros CBFIs. Si el Resultado Fiscal durante cualquier ejercicio es mayor al monto distribuido a los tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, tenemos la obligación de pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% sobre dicho excedente. Sin embargo, si nuestro Resultado Fiscal excede de dichas Distribuciones realizadas a los Tenedores de los CBFIs por más del 5%, el Fideicomiso podría perder su estatus de FIBRA. Es nuestra intención cumplir en todo momento con los requerimientos fiscales aplicables para mantener nuestro estatus como FIBRA.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestros Fideicomisos de Inversión califican como transparentes para efectos fiscales.

FIBRA Macquarie ha elegido ser tratada como una corporación para efectos fiscales en Estados Unidos. Consecuentemente, para efectos fiscales en Estados Unidos, las disposiciones, y transferencias de intereses en FIBRA Macquarie deberán ser sometidas al tratamiento fiscal aplicable a la disposición o transferencia de intereses corporativos. Las disposiciones fiscales de Estados Unidos correspondientes al tratamiento de las disposiciones o transferencia de intereses en una sociedad – incluyendo la Sección 1446 (f) del Código Interno de Ingresos de Estados Unidos no debería de ser aplicable para FIBRA Macquarie.

### 1.2.5 Recursos humanos

No contamos con empleados en adición de aquellos que prestan servicios a nuestro Administrador de Propiedad Interno, los cuales suman en total 94 empleados no sindicalizados al 30 de septiembre de 2026. De igual manera nos apoyamos en los servicios prestados por nuestro Administrador y por los administradores de propiedad externos que prestan servicios a nuestro portafolio comercial.

### 1.2.6 Desempeño Ambiental

#### Estrategia de Negocio Sustentable

Como principal propietario de activos inmobiliarios industriales y comerciales, nuestro objetivo principal es crear valor a largo plazo para los tendedores de certificados, atendiendo las necesidades de nuestros clientes y empleando las mejores prácticas en todo el espectro de la eficiencia ambiental, la responsabilidad social y gobierno corporativo (ASG).

FIBRA Macquarie tiene un sólido compromiso ASG totalmente integrado en nuestra estrategia de negocio, que está guiado por nuestro Comité de Sostenibilidad – compuesto por miembros del Comité FIBRA, nuestra dirección ejecutiva y expertos *in-house* en sostenibilidad, el cual es aplicado a todos los niveles de la organización, desde la alta dirección hasta cada empleado.

Nuestras sólidas prácticas ASG y nuestra estrategia operativa crean valor para nuestros accionistas, proporcionan edificios eficientes y saludables a nuestros clientes, forjan sólidas asociaciones en nuestras comunidades y generan un lugar de trabajo próspero para nuestros empleados.

Algunos de nuestros aspectos más destacados en materia de ASG durante 2025 son:

- Nos mantuvimos en línea con nuestro KPI financiero vinculado a la sostenibilidad al certificar un 8.1% adicional del ABA consolidado. Esto incluyó 7 certificaciones EDGE, 2 EDGE Advance y una LEED Platinum.
- Incrementamos el ABA de edificios con certificación ecológica al 44.4% del total.
- Continuamos certificados en la categoría Gold bajo el estándar Green Lease Leader. Actualmente, el 41.2% de nuestro ABA consolidado se encuentra bajo un esquema de arrendamiento verde.

#### Responsabilidad Ambiental

FIBRA Macquarie está comprometida con la implementación de las mejores prácticas en todo nuestro portafolio para lograr nuestros objetivos y metas de sostenibilidad. Una parte del éxito de nuestro programa es nuestro Sistema de Gestión Medioambiental (EMS, por sus siglas en inglés), que sigue un ciclo de planificar, hacer, comprobar, actuar, alineado con la norma 14001 de la Organización Internacional de Normalización (ISO). En 2024, derivado de nuestro compromiso con la *International Finance Corporation* (IFC),

incorporamos en nuestro sistema de gestión los criterios sociales y ambientales incluidos en los Estándares de Desempeño de la IFC (*IFC Performance Standards*). Este marco EMS nos permite supervisar continuamente nuestro rendimiento e identificar oportunidades que se alinean con nuestra estrategia y objetivos generales de sostenibilidad, que incluyen:

- Proporcionar bienes inmuebles seguros y ambientalmente responsables a nuestros clientes
- Cumplir plenamente con las leyes y reglamentos medioambientales aplicables a todo nuestro portafolio
- Minimizar nuestro impacto medioambiental garantizando un uso responsable de la energía y el agua en toda nuestra actividad, midiendo el uso y estableciendo objetivos de reducción
- Mantener y ampliar nuestra participación y certificaciones en programas de construcción ecológica como LEED, EDGE o BOMA Best
- Evaluar riesgos y oportunidades relacionados con el medio ambiente a través de nuestra organización
- Proporcionar información ASG a través de informes anuales y programas de información corporativa

## Responsabilidad Social

Nuestro programa ASG existente y las estrategias de participación de las partes interesadas han creado un marco sólido que nos ayuda a garantizar la seguridad laboral de nuestros empleados y de nuestros clientes en cada uno de nuestros edificios, así como la continuidad del negocio para todas nuestras partes interesadas. Algunas de nuestras acciones incluyen:

- Empleados
  - Proporcionamos a nuestros empleados todas las herramientas y recursos disponibles para permitirles actuar en un entorno híbrido de trabajo, al tiempo que garantizábamos su bienestar físico y mental a través de continuos chequeos con nuestro equipo de liderazgo, acceso a psicólogos y nutriólogos profesionales
  - Durante 2024, MPA, nuestra plataforma interna de administración de propiedades, fue reconocida con la designación Great Place to Work ®, lo que es un reflejo de los continuos esfuerzos por procurar el bienestar de los empleados.

## Comunidades

FIBRA Macquarie y MPA se han asociado con una organización mexicana sin ánimo de lucro, INROADS de México, para desarrollar IMPAC(+), un programa de apoyo al talento que permite oportunidades de movilidad social para jóvenes emergentes. Apoyando a la población vulnerable del municipio o Estado donde se ubica cada proyecto LEED, el objetivo principal de IMPAC(+) es brindar una oportunidad de desarrollo profesional a estudiantes de nivel universitario, a través de:

- Becas (Inglés, MS Excel, soft skills)
- Programa de mentorías, que incluye horas de voluntariado por parte de la dirección de FIBRAMQ y MPA

- Actos de colaboración y creación de redes con Proveedores
  - FIBRA Macquarie ha implementado sus principios ASG para los proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales mientras fomentamos relaciones a largo plazo, transparentes y de colaboración con los proveedores.

## Gobierno Corporativo

Nuestro marco de gobierno corporativo está estructurado en torno a una cultura corporativa de ética e integridad inflexibles, una administración proactiva de riesgos y la supervisión del Comité FIBRA para garantizar la excelencia continua en toda nuestra organización. Nuestro compromiso inflexible con el buen gobierno corporativo a todos los niveles impulsa la responsabilidad corporativa para promover los intereses a largo plazo de nuestros accionistas. Este compromiso está impulsado por los mismos principios que guían el negocio de FIBRA Macquarie: Oportunidad, Responsabilidad e Integridad.

Algunos de los elementos más relevantes de nuestro gobierno corporativo incluyen:

- Creación del Comité FIBRA, un comité interno del Administrador encargado de todos los asuntos y aprobaciones relacionados con la operación, gestión y administración de FIBRA Macquarie, integrado por la totalidad de los miembros del Consejo de Administración del anterior gestor, Macquarie Mexico Real Estate Management, S.A. de C.V.
- Ampliación de nuestra estrategia de administración/riesgo de la ciberseguridad para actualizar los protocolos y políticas de acceso a los sistemas, la prueba de amenazas de phishing y la capacitación de empleados, la nueva plataforma de seguridad final y el endurecimiento de nuestras políticas de seguridad informática y las nuevas funciones de FW y VPN.
- Principios de los Proveedores para ayudar a FIBRA Macquarie a mantener sus valores fundamentales con el objetivo de tener relaciones con los proveedores que creen un valor sostenible a largo plazo para nuestros clientes, accionistas, comunidad y proveedores.

Para conocer más sobre las iniciativas ASG favor de visitar el sitio https://www.fibramacquarie.com/corporate-responsibility o descargar nuestro reporte de sustentabilidad de 2024.

### 1.2.7 Información de Mercado.

## Oportunidad en el Mercado Inmobiliario de México.

A pesar de estas dificultades a corto plazo, creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensiva red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2026 publicadas el en el cuarto trimestre de 2025 por el Banco de México se ajustaron al alta, pasando de 0.5% en la encuesta de septiembre de 2025 a 1.3% en la encuesta de diciembre de 2025, mientras que las expectativas para 2027 también se introdujeron en esta última con un consenso del 1.8%. Con base en las cifras reportadas por el INEGI (Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México), el índice de desempleo disminuyó pasando de 2.62% en diciembre de 2024 a 2.60% en diciembre de 2025. Durante el 2023, el Banco de México aumento su tasa objetivo de 10.50% a 11.25%, en respuesta al continuo riesgo de aumento inflacionario. Durante el 2024, el Banco de México disminuyó su tasa objetivo 5 veces de 11.25% a 10.00%, en respuesta a la disminución en la inflación. Durante el 2025, el Banco de México disminuyó su tasa objetivo, de 10.00% a 7.00%, en respuesta a la disminución en la inflación. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57.5% de la población por debajo de la edad de 35 años según la fecha del último censo de población realizado en 2020.

### Industriales

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de equipos médicos.

### Comerciales

Durante 2025, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una recuperación en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 3.1% y 5.6%, respectivamente, del 2024 al 2025. A pesar del debilitamiento del entorno global del comercio físico, consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un amento en el gasto del consumidor, continúan proporcionando un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad continúe creciendo al largo plazo.

### 1.2.8 Estructura de administración

### 1.2.9 Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, Distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de siete miembros, de los cuales seis miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

El 29 de junio de 2026, se anunció la celebración del Acuerdo de Internalización entre MAM México, MIRAH y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Conforme al Acuerdo de Internalización, hasta que se cumplan las condiciones previstas para el cierre de la operación, MAM México continuará prestando servicios de administración a FIBRA Macquarie en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el Contrato de Administración vigente. Durante un periodo de transición, MAM México permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del Acuerdo de Internalización.

## Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las Comisiones por Desempeño Netas son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las Distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de FIBRA Macquarie, un número de CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de Ps. 275.7 millones (aproximadamente US$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Administrador conjuntamente con sus afiliadas poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación.

## Directores Ejecutivos de FIBRA Macquarie

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de FIBRA Macquarie a la fecha de este informe:

| Nombre | Cargo | Género | Edad | Fecha de nombramiento |
|---|---|---|---|---|
| Simon Hanna | Director General | Hombre | 48 | 22-Abr-22 |
| Andrew McDonald-Hughes | Director de Finanzas | Hombre | 40 | 22-Abr-22 |
| David Handelsmann | Director que ejerce las funciones del director legal | Hombre | 49 | 02-Dic-24 |

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los directores ejecutivos del Administrador; y (ii) ningún director ejecutivo del Administrador es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

**Simon Hanna.** El señor Hanna fue nombrado como Director que ejerce las funciones del Director General del Administrador de FIBRA Macquarie en abril de 2022. El Sr. Hanna fungió previamente como Director de Finanzas del Administrador de FIBRA Macquarie de julio del 2013 a abril del 2022 y como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 a julio de 2013 Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sídney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias.

El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

**Andrew McDonald-Hughes.** El Sr. McDonald-Hughes es el Director que ejerce las funciones del Director de Finanzas del Administrador de FIBRA Macquarie. Anteriormente, el señor. McDonald-Hughes se desempeñó como Jefe de Mercados de Capital y Fusiones y Adquisiciones de FIBRA Macquarie, cargo que ocupó desde 2015, donde dirigió las iniciativas de crecimiento inmobiliario y las actividades de mercados de capital de FIBRA Macquarie.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al Grupo Macquarie en la división de Bienes Raíces en 2007, donde se centró en una serie de actividades inmobiliarias a través de fondos y posiciones de inversión principales, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario en los sectores industrial, de oficinas y residencial.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al equipo de FIBRA Macquarie en la Ciudad de México en 2013. Antes de unirse al Grupo Macquarie, el Sr. McDonald-Hughes trabajó en el negocio de mercados de capital de JLL en Sídney. Andrew es licenciado en Economía Inmobiliaria (con honores) por la University of Technology de Sídney.

**David Handelsmann.** David es el director jurídico del departamento inmobiliario de Macquarie Asset Management (MAM), donde dirige un equipo global responsable de asuntos jurídicos y de gobernanza. Forma parte del Comité Inmobiliario de MAM, es presidente del Comité de Premios de MAM y miembro del Panel Asesor Profesional de MAM para la región de Asia-Pacífico.

David es un abogado senior especializado en fondos y transacciones con más de 24 años de experiencia. Ha trabajado en diversos negocios del mercado privado en Sídney, Nueva York, Londres y Ciudad de México durante su trayectoria en la empresa, lo que le ha permitido adquirir una profunda experiencia en la creación y gestión de fondos cotizados y no cotizados, así como en transacciones de inversión en los sectores inmobiliario, de infraestructuras y de capital privado.

Antes de incorporarse a Macquarie, David fue asociado de Freshfields Bruckhaus Deringer en Londres y de K&L Gates (antes Middletons) en Sídney.

David es licenciado en Ciencias Políticas y Gobierno y en Derecho por la Universidad de Sídney.

## Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de profesionales de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro Fideicomiso, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro Fideicomiso) no se divulga debido a que estos profesionales son empleados por Macquarie Group y no por nuestro Fideicomiso o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos profesionales es determinada y pagada por Macquarie Group y no por nuestro Fideicomiso.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los profesionales administrativos de nuestro Fideicomiso y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los profesionales de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a profesionales proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro Fideicomiso es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro Fideicomiso teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro Fideicomiso como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro Fideicomiso y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

## Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro Fideicomiso. Creemos que nuestro Fideicomiso se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

## Comité de Sustentabilidad

En el 2018, nuestro Administrador estableció el Comité de Sustentabilidad para garantizar que FIBRA Macquarie sea un negocio sostenible que ofrezca valor a largo plazo a los inversionistas. El Comité está compuesto por miembros del Comité FIBRA, los directores ejecutivos, administradores de activos y expertos en sustentabilidad. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y monitorear nuestra estrategia de sustentabilidad
- Supervisar la implementación de políticas y sistemas relacionados con la sustentabilidad
- Monitorear el progreso y evaluar el desempeño de las políticas, iniciativas, metas y objetivos de sustentabilidad

## Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo

En julio de 2020, nuestro Administrador estableció un Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo para garantizar que FIBRA Macquarie adopte prácticas de salud, seguridad y ambiente en el lugar de trabajo (WHSE por sus siglas en inglés) de forma estructurada e integrada en toda la plataforma. El Comité está conformado por miembros del Comité FIBRA, la administración, administradores de activos y expertos en WHSE. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y supervisar nuestra estrategia del sistema WHSE
- Supervisar la aplicación de las políticas y los sistemas relacionados con la WHSE
- Supervisar el progreso y evaluar el rendimiento de las políticas, iniciativas, objetivos y metas de WHSE
- Asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones relacionadas con asuntos de salud, seguridad y medio ambiente

## Miembros del Comité Técnico

Al 30 de septiembre, nuestro Comité Técnico está integrado por siete miembros de los cuales, cuatro fueron designados por nuestro Administrador con el consentimiento de nuestros Tenedores. Tres miembros fueron designados por nuestros Tenedores. Tres de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

| Nombre | Cargo | Género | Edad | Fecha de Nombramiento |
|---|---|---|---|---|
| Nick O'Neil | Presidente del Comité Técnico de FIBRA Macquarie y Representante del Administrador | Hombre | 47 | 22-Abr-22 |
| Jaime de la Garza | Miembro Independiente (principal) | Hombre | 64 | 24-Abr-17 |
| Michael Brennan | Miembro Independiente | Hombre | 68 | 21-May-18 |
| Sara Neff | Miembro Independiente | Mujer | 45 | 03-Jun-21 |
| Jorge Avalos Carpiteyro | Miembro No Independiente | Hombre | 58 | 11-Ago-26 |
| Javier Llaca García | Miembro No Independiente | Hombre | 61 | 11-Ago-26 |
| Jaime Martínez Trigueros | Miembro No Independiente | Hombre | 62 | 11-Ago-26 |

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los miembros del Comité Técnico; y (ii) ningún miembro del Comité Técnico es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

A continuación, se establece la información biográfica de los Miembros del Comité Técnico.

**Nick O'Neil.** El Sr. O'Neil es miembro del Comité FIBRA del Administrador y presidente del Comité Técnico. Anteriormente, el Sr. O'Neil fue Director General Ejecutivo Senior de Macquarie Group, donde ocupó varios puestos de responsabilidad, entre ellos el de dirigir las actividades de Macquarie Asset Management en México y la expansión de Macquarie Asset Management en Latinoamérica en los sectores de infraestructuras e inmobiliario.

Dirigió la creación del primer fondo de Macquarie Asset Management en Latinoamérica, Macquarie Mexican Infrastructure Fund, en 2009, y la creación de nuestro fondo, una de las primeras FIBRAs listadas en México, en 2012. El Sr. O'Neil tiene una amplia experiencia en la

gestión de fondos de activos alternativos, incluyendo la constitución, la inversión y la gestión de activos. El Sr. O'Neil es licenciado en Humanidades y Derecho por la Universidad Bond de Australia.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** ninguno

**Jaime De la Garza.** El Sr. De la Garza es el anterior presidente y director ejecutivo de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de presidente y director ejecutivo, el Sr. De la Garza trabajó en CPA como director financiero. Durante su mandato, de 2003 a 2015, CPA pasó de tener 2 millones de pies cuadrados de superficie bruta arrendable a 33 millones de pies cuadrados, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de inmuebles industriales de México. Durante este periodo, CPA recaudó más de 1.5 mil millones de Dólares en financiación y gestionó mil millones de Dólares en compromisos de capital.

Durante los últimos cinco años, el Sr. De la Garza ha asesorado a múltiples clientes en inversiones inmobiliarias y de capital privado y ha formado parte de múltiples consejos de administración tanto en México como en Estados Unidos. Antes de CPA, la amplia experiencia del Sr. De la Garza incluye: director financiero para América Latina en International Water Ltd., oficial de inversiones en la Corporación Financiera Internacional (CFI) y director de operaciones en Schlumberger. También ha sido consultor independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente forma parte de los consejos de administración de diversas compañías. El Sr. De la Garza es licenciado con honores en Ingeniería Mecánica y Eléctrica por el Tecnológico de Monterrey (ITESM) y tiene un MBA por el INSEAD.

El Sr. De la Garza es el miembro independiente principal del Comité Técnico de FIBRA Macquarie y forma parte de él desde mayo de 2017. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. De la Garza forma parte del Comité de Auditoría (presidente), del Comité de Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Michael Brennan.** El Sr. Brennan es cofundador, presidente y director general de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi 6,500 millones de Dólares en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha gestionado más de 14 mil millones de Dólares en transacciones inmobiliarias industriales a lo largo de sus 34 años de carrera.

Antes de fundar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994 y ocupó el cargo de presidente, director ejecutivo y miembro del consejo de administración hasta finales de 2008. Antes de cofundar First Industrial, el Sr. Brennan fue presidente y socio de The Shidler Group, una empresa inmobiliaria de renombre nacional especializada en transacciones inmobiliarias de valor añadido. Es antiguo miembro del consejo de administración de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en el sector inmobiliario industrial en 1984, como especialista en inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas en la Universidad de Notre Dame en 1979. Actualmente, el Sr. Brennan es director ejecutivo del James A. Graaskamp Center for Real Estate de la Universidad de Wisconsin, un programa clasificado como el número uno en bienes raíces en los Estados Unidos. El Sr. Brennan es miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde mayo de 2018. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Brennan forma parte del Comité de Auditoría, del Comité de Endeudamiento (presidente) y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Sara Neff.** La Sra. Neff es socia y directora general de Sostenibilidad y ESG en el equipo de Operaciones e Innovación en Microsoft Cloud Operations, donde ayuda a su portafolio de centros de datos a cumplir los ambiciosos objetivos de Microsoft de lograr un balance de carbono negativo, un balance hídrico positivo, cero residuos y la protección de más tierra de la que utiliza.

Anteriormente, ocupó el cargo de directora de Sostenibilidad para América en Lendlease. Tanto en 2022 como en 2023, bajo su liderazgo, Lendlease obtuvo la máxima puntuación residencial de América en GRESB y múltiples premios de arrendamiento ecológico del Instituto para la Transformación del Mercado. Anteriormente, ocupó el cargo de vicepresidenta sénior de Sostenibilidad en Kilroy, donde ayudó a la empresa a alcanzar la neutralidad en carbono en sus operaciones en 2020. La Sra. Neff forma parte del Comité Ejecutivo de América del Urban Land Institute (ULI) y del Consejo Asesor del Dynamo Energy Hub.

Ha sido nombrada Mujer Influyente de Los Ángeles por el Los Angeles Business Journal, galardonada con el premio 40 under 40 del ULI, Mujer Poderosa de Los Ángeles en el Sector Inmobiliario por Bisnow, Mujer Líder en Sostenibilidad por la revista Green Building & Design, Mujer Influyente por el Globe St Real Estate Forum, galardonada con el premio Best in Building Health por el Center for Active Design, y recibió el premio Leader in the Light Leadership Personified 2020 de NAREIT, un galardón que reconoce los logros en materia de sostenibilidad. Es miembro de LEED y tiene una licenciatura de Stanford y un MBA de la Columbia Business School.

La Sra. Neff es miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde junio de 2021. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, la Sra. Neff forma parte del Comité de Ética y Gobierno Corporativo (presidenta), del Comité de Endeudamiento y del Comité de Auditoría.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Jorge Avalos Carpinteyro.** El Sr. Avalos es cofundador y Director General de Fibra Mty. Asimismo, es accionista y Presidente del Consejo de Escala Administración Profesional de Proyectos, empresa fundada en 1990 enfocada en la administración profesional de proyectos para el sector inmobiliario en México. Adicionalmente, es accionista y cofundador de Forandra Capital, un fondo de inversiones alternativas enfocado en coinversiones con fondos activistas en Estados Unidos, y se desempeña como Presidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA). También ha formado parte de los consejos de diversas empresas públicas y privadas.

El Sr. Avalos cuenta con más de 30 años de experiencia en los sectores financiero y empresarial en México.

El Sr. Avalos es Licenciado en Contaduría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Dallas y ha cursado programas ejecutivos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), Singularity University y la Universidad de Harvard.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** ninguno

**Javier Llaca García.** El Sr. Llaca es cofundador y Director de Operaciones y Adquisiciones de Fibra Mty. Antes de cofundar Fibra Mty en 2013, trabajó durante 14 años en Jones Lang LaSalle, actualmente JLL, donde ocupó diversos cargos, incluido el de Vicepresidente Ejecutivo, después de haber trabajado más de ocho años en CB Commercial, actualmente CBRE.

El Sr. Llaca cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario y con amplio conocimiento en los segmentos de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos, incluyendo planeación, estructuración, desarrollo, comercialización y operación. Actualmente forma parte de los consejos del American Chamber of Commerce e Invest Mty y fue Presidente del Urban Land Institute México de 2016 a 2018.

El Sr. Llaca cursó estudios de Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un diplomado en Finanzas Corporativas por la misma institución.

**Número de participaciones en otros consejos, comités técnicos y órganos de gobierno:** 1

**Jaime Martínez Trigueros.** El Sr. Martínez es cofundador y Director de Administración y Finanzas de Fibra Mty. Antes de cofundar Fibra Mty en 2013, ocupó diversos cargos directivos en Vector Casa de Bolsa, incluyendo Director de la Operadora de Fondos, Director de Planeación y Director de Banca Privada.

El Sr. Martínez cuenta con más de 30 años de experiencia en los mercados financieros y bursátiles, así como con amplio conocimiento en administración de activos, relación con inversionistas, desarrollo de productos de inversión y gestión de asuntos regulatorios y de estructuración.

El Sr. Martínez cursó estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un diplomado de Alta Dirección (D1) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE).

**Número de participaciones en otros consejos, comités técnicos y órganos de gobierno:** 1

## Remuneración a los miembros del Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de remuneración pagada a los miembros del Comité Técnico fue por un monto de Ps. 7,493,500.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico nombrados por el Administrador están obligados a reinvertir el 40% de su remuneración en los Certificados de FIBRA Macquarie, los cuales deberán ser adquiridos en el mercado secundario y de conformidad con las políticas de intermediación bursátil interna y la normatividad aplicable.

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben una compensación anual fija de Ps. 1,000,000.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros

independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;

- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Endeudamiento y nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda Distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAs, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 8 sesiones del Comité Técnico, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité Técnico realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité Técnico y de los subcomités. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité Técnico asistió a menos del 87.5% del total de las sesiones del Comité Técnico.

## Comité de Auditoría

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría son Jaime de la Garza (presidente), Michael Brennan y Sara Neff. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría actualmente reciben una compensación anual fija de Ps. 500,000.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;

- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

**FIBRA Macquarie México**

*Atención: Presidente del Comité de Auditoría*

*c/o Jaime de la Garza*

*Pedregal 24, piso 21*

*Col. Molino del Rey, C.P. 11040*

*Ciudad de México, México*

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 7 sesiones del Comité de Auditoría, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Auditoría realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Auditoría. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Auditoría asistió a menos del 100.0% del total de las sesiones del Comité Auditoría.

## Comité de Endeudamiento

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité Técnico ha designado a Michael Brennan (presidente), Sara Neff y Jaime de la Garza para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación anual fija de Ps. 100,000.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro Fideicomiso cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 4 sesiones formales del Comité de Endeudamiento, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Endeudamiento realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Endeudamiento. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Endeudamiento asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Endeudamiento.

## Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Sara Neff (presidente), Jaime de la Garza y Michael Brennan. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación anual fija de Ps. 100,000.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 4 sesiones formales del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Ética y Gobierno Corporativo.

## Código de Conducta

El Código de Conducta de FIBRA Macquarie México (el “Código de Conducta”) es aplicable a todos los miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité FIBRA del Administrador, el Administrador y los empleados, proveedores y asesores de Macquarie Group Limited y sus entidades relacionadas que actúen como funcionarios o presten servicios de administración y asesoramiento a FIBRA Macquarie México (conjuntamente, el “Personal de FIBRA Macquarie”).

El Código de Conducta proporciona información sobre las leyes, los reglamentos y los principios de conducta de la sociedad que orientan el comportamiento de las personas a las que les es aplicable y describe los recursos disponibles para obtener asesoramiento y realizar informes confidenciales sobre cuestiones de cumplimiento de leyes y reglamentos, así como sobre cuestiones de conducta empresarial, incluyendo políticas de lucha contra la corrupción y el lavado de dinero. El Código de Conducta se basa en nuestros principios corporativos de Oportunidad, Responsabilidad e Integridad. Nuestra política es mantener los más altos estándares de conducta ética y legal en todas nuestras actividades comerciales, evitando actos que puedan resultar en una conducta comercial inapropiada.

Para mayor detalle, favor de consultar el siguiente enlace:

https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/FIBRAMQ - Code of Conduct.pdf

### 1.2.10 Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Nosotros, nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, podemos de tiempo en tiempo, vernos involucrados en algún litigio rutinario en relación con nuestro portafolio derivado del curso ordinario del negocio. A la fecha de este Reporte Anual, ni nosotros, ni ninguno de nuestros fideicomisos de inversión, nuestro Administrador o nuestro Administrador de Propiedad Interno, nos encontramos involucrados en algún procedimiento material legal o administrativo.

### 1.2.11 Derechos

Conforme al Artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores de México, los CBFIs confieren a sus Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los beneficios, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos de nuestro Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte de los procedimientos que resulten de la venta de los bienes o derechos que forman el Patrimonio del Fideicomiso o nuestro Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los Tenedores de nuestros CBFIs tienen los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación, podrán solicitar que se aplace una asamblea por tres días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), con respecto a la votación sobre cualquier asunto en relación con el cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en

circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente representen el 15% o más de los CBFIs en circulación podrán interponer demandas contra nuestro Administrador por incumplimiento con sus obligaciones, en el entendido que esa demanda vencerá dentro de un plazo de 5 años contados a partir de la fecha de la situación o acto que hubiere generado los daños correspondientes; (v) los Tenedores de CBFI tendrán derecho a celebrar contratos con respecto al ejercicio de sus derechos de voto durante una Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro de nuestro Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que detenten, mediante una notificación previa por escrito al Administrador, nuestro Fiduciario y el Representante Común.

### 1.2.12 Distribuciones

De acuerdo con nuestro Contrato de Fideicomiso, hacemos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs de acuerdo con la Política de Distribución que adopte nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo (salvo que nuestro Comité Técnico apruebe de otra manera). Nuestra Política de Distribución es distribuir anualmente una cantidad determinada por el Administrador, que no excederá del 95% con una meta de largo plazo de 85% y un promedio histórico debajo de 85% del estimado de Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones del Fideicomiso; en el entendido, que: (i) la Distribución anual deberá ser igual a por lo menos el 95% del Resultado Fiscal anual del Fideicomiso por el año fiscal inmediatamente anterior; y (ii) el Fideicomiso hará las Distribuciones que sean necesarias para cumplir con los requisitos contenidos en los Artículos 187 y 188 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables. El “Efectivo Disponible para Realizar Distribuciones” se define como los fondos provenientes de operaciones ajustados del Fideicomiso, como se indica en los informes periódicos del Fideicomiso. El Fideicomiso tiene la intención de pagar Distribuciones de manera mensual o trimestral, a discreción del Administrador. Aunque consideramos que esta definición de efectivo disponible para las Distribuciones es razonable, nuestro Fideicomiso puede requerir de desembolsos de efectivo adicionales por lo que no podemos asegurar que esta definición refleje de manera fehaciente nuestra capacidad para realizar Distribuciones. En virtud de lo anterior, las Distribuciones reales pueden ser significativamente diferentes de las Distribuciones esperadas.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a *pro rata*. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (*lock-ups*) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta finales de diciembre de 2025, utilizamos fondos provenientes de operaciones ajustados como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. El AFFO se calcula restando del FFO los siguientes conceptos: (i) inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) gastos extraordinarios de mantenimiento de capital (neto de indemnizaciones de seguros); (iii) mejoras del arrendatario; (iv) mejoras del arrendatario por encima del estándar; (v) comisiones por arrendamiento; (vi) costos internos de plataforma de arrendamiento (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); (vii) costos internos de plataforma de ingeniería (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); y (viii) ajustes de renta en línea recta con nuestro Fideicomiso. Creemos que el AFFO se ajusta mejor a la generación sostenible de efectivo de nuestra cartera de propiedades a largo plazo. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis, por lo que no debería considerarse dicha métrica como independiente o sustituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las IFRS o US GAAP. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA

Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

De acuerdo con las normas fiscales mexicanas, el Resultado Fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAS incluye las ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos en su distribución obligatoria de 2022. Con el fin de cumplir con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ declaró una distribución extraordinaria de efectivo de Ps. 0.8788 por certificado, que fue pagada el 10 de marzo de 2023 a los tenedores registrados al 9 de marzo de 2023. Esta distribución extraordinaria de efectivo fue adicional a las distribuciones de efectivo programadas que totalizaron Ps. 2.0000 por certificado que FIBRAMQ realizó o autorizó con respecto al año completo 2022. En cuanto al Resultado Fiscal de 2023, FIBRAMQ realizó una distribución extraordinaria de aproximadamente Ps. 1,700 millones, pagada el 14 de marzo de 2024. Esta distribución extraordinaria se pagó en un 70% como distribución en especie (CBFIs) y en un 30% como distribución en efectivo.

## Resumen de Distribuciones

| | Distribución Ordinaria Ps./Certificado | AFFO Relación de Pagos (%) | Fecha de Registro | Fecha de Pago de Distribución |
|---|---|---|---|---|
| Septiembre 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 17-Sep-26 | 18-Sep-26 |
| Agosto 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 27-Ago-26 | 28-Ago-26 |
| Julio 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 06-Ago-26 | 07-Ago-26 |
| 2T26 | Ps. 0.6125 | 94.5% | 29-Jul-26 | 30-Jul-26 |
| 1T26 | Ps. 0.6125 | 93.8% | 17-Jun-26 | 18-Jun-26 |
| 4T25 | Ps. 0.6125 | 93.1% | 11-Mar-26 | 12-Mar-26 |
| 3T25 | Ps. 0.6125 | 88.1% | 29-Ene-26 | 30-Ene-26 |
| 2T25 | Ps. 0.6125 | 82.4% | 25-Sep-25 | 26-Sep-25 |
| 1T25 | Ps. 0.6125 | 81.1% | 26-Jun-25 | 27-Jun-25 |
| 4T24 | Ps. 0.5250 | 71.8% | 12-Mar-25 | 13-Mar-25 |
| 3T24 | Ps. 0.5250 | 79.4% | 29-Ene-25 | 30-Ene-25 |
| 2T24 | Ps. 0.5250 | 87.1% | 26-Sep-24 | 27-Sep-24 |
| 1T24 | Ps. 0.5250 | 85.5% | 14-Jun-24 | 17-Jun-24 |
| 2023 (ext.) | Ps. 2.259812 | n.a. | 13- Mar-24 | 14-Mar-24 |
| 4T23 | Ps. 0.5250 | 82.5% | 7-Mar-24 | 8-Mar-24 |
| 3T23 | Ps. 0.5250 | 85.8% | 29-Ene-24 | 30-Ene-24 |
| 2T23 | Ps. 0.5250 | 80.5% | 27-Sep-23 | 28-Sep-23 |
| 1T23 | Ps. 0.5250 | 77.2% | 15-Jun-23 | 16-Jun-23 |

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables para mantener nuestra calificación como FIBRA;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

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

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR.

## 1.3 Patrimonio del Fideicomiso

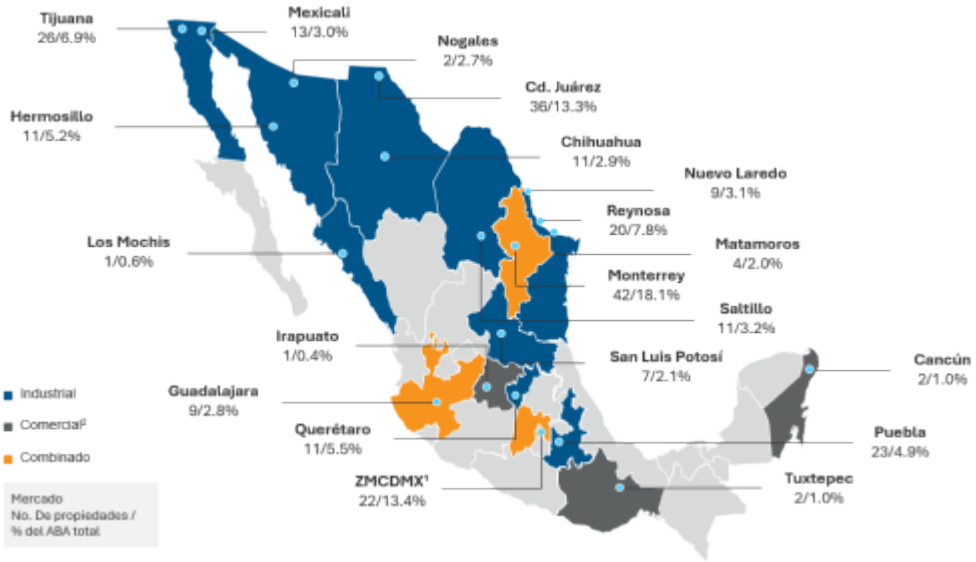
### 1.3.1 Inmuebles propiedad del Fideicomiso.

### 1.3.2 Nuestras Propiedades

Nuestro portafolio actual es diverso tanto en términos de sector inmobiliario, distribución geográfica como en tamaño de la propiedad, que mitiga riesgos sobre un sector, propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores de propiedades industriales y comerciales líderes en México.

Al 30 de septiembre de 2026, nuestras propiedades se encuentran ubicadas en 20 ciudades en 16 estados en México. Nuestro portafolio está conformado por una combinación de propiedades industriales y comerciales. Al 30 de septiembre de 2026 nuestro portafolio industrial estaba arrendado a 274 arrendatarios (278 al 30 de septiembre de 2025 y 281 al 30 de septiembre de 2024), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. En términos de área arrendada, aproximadamente el 68.5% (69.4% al 30 de septiembre de 2025 y 70.1% al 30 de septiembre de 2024) de nuestros arrendatarios industriales, están involucrados en el área de manufactura, y el 30.5% (29.4% al 30 de septiembre de 2025 y 28.7% al 30 de septiembre de 2024) está involucrado en las áreas de distribución y logística. Al 30 de septiembre de 2026, nuestras propiedades comerciales cuentan con alrededor de 729 arrendatarios (720 al 30 de septiembre de 2025 y 715 al 30 de septiembre de 2024), de los cuales aproximadamente un 34.8% (37.2% al 30 de septiembre de 2025 y 37.6% al 30 de septiembre de 2024) comprende arrendatarios ancla; el 37.7% vendedores minoristas (34.5% al 30 de septiembre de 2025 y 35.0% al 30 de septiembre de 2024); y un 14.9% arrendatarios sub-ancla (14.8% al 30 de septiembre de 2025 y 14.1% de septiembre de 2024), en cada caso en términos de Renta Base Anualizada comercial. Nuestras propiedades comerciales cuentan con arrendatarios ancla de marcas fuertes que incluyen a Walmart, Liverpool, Chedraui, Cinemex, Cinépolis, HEB y Smart Fit.

El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestras propiedades en México.



La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio industrial, al 30 de septiembre de 2026.

**Distribución de Propiedades Industriales por Ciudad al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Número Total de Propiedades | Número Total de Arrendatarios | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Industrial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | 41 | 43 | 91.1% | 6,275.9 | 583.1 | 19.4% | 43.4 | 18.8% | 6.80 |
| Ciudad Juárez | 36 | 38 | 98.4% | 4,877.9 | 453.2 | 15.1% | 35.9 | 15.6% | 6.71 |
| Reynosa | 20 | 19 | 87.1% | 2,889.0 | 268.4 | 8.9% | 19.1 | 8.3% | 6.81 |
| Tijuana | 26 | 31 | 78.0% | 2,554.6 | 237.3 | 7.9% | 17.0 | 7.4% | 7.65 |
| Hermosillo | 11 | 12 | 96.3% | 1,925.5 | 178.9 | 6.0% | 14.6 | 6.3% | 7.08 |
| Querétaro | 11 | 13 | 100.0% | 2,030.2 | 188.6 | 6.3% | 12.3 | 5.3% | 5.44 |
| Puebla | 23 | 28 | 94.7% | 1,791.7 | 166.5 | 5.5% | 13.6 | 5.9% | 7.18 |
| Saltillo | 11 | 10 | 95.9% | 1,186.9 | 110.3 | 3.7% | 6.6 | 2.9% | 5.23 |
| Chihuahua | 11 | 12 | 100.0% | 1,062.5 | 98.7 | 3.3% | 7.2 | 3.1% | 6.09 |
| Nuevo Laredo | 9 | 8 | 78.3% | 1,125.3 | 104.5 | 3.5% | 7.1 | 3.1% | 7.22 |
| Mexicali | 13 | 23 | 97.0% | 1,091.5 | 101.4 | 3.4% | 6.7 | 2.9% | 5.71 |
| Nogales | 2 | 2 | 100.0% | 1,004.5 | 93.3 | 3.1% | 7.4 | 3.2% | 6.64 |
| Guadalajara | 8 | 7 | 100.0% | 876.9 | 81.5 | 2.7% | 9.2 | 4.0% | 9.38 |
| San Luis Potosí | 7 | 6 | 89.1% | 785.6 | 73.0 | 2.4% | 5.1 | 2.2% | 6.56 |
| Matamoros | 4 | 3 | 85.6% | 744.0 | 69.1 | 2.3% | 3.8 | 1.6% | 5.34 |
| ZMCDMX | 12 | 18 | 92.8% | 1,864.6 | 173.2 | 5.8% | 20.0 | 8.7% | 10.38 |
| Los Mochis | 1 | 1 | 100.0% | 235.2 | 21.9 | 0.7% | 1.8 | 0.8% | 6.69 |
| **Total** | **246** | **274** | **92.6%** | **32,321.6** | **3,002.8** | **100.0%** | **230.9** | **100.0%** | **6.92** |

La siguiente tabla muestra información relativa a distribución geográfica por ciudad de nuestro portafolio comercial, al 30 de septiembre de 2026.

**Distribución de Propiedades Comerciales por Ciudad al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Número Total de Propiedades | Número Total de Arrendatarios | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Comercial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZMCDMX | 10 | 418 | 90.8% | 3,064.0 | 284.7 | 68.3% | 34.9 | 67.2% | 11.26 |
| Monterrey | 1 | 75 | 89.8% | 373.6 | 34.7 | 8.3% | 5.5 | 10.6% | 14.68 |
| Cancun | 2 | 93 | 98.5% | 365.7 | 34.0 | 8.1% | 3.8 | 7.4% | 9.58 |
| Tuxtepec | 2 | 77 | 98.2% | 360.3 | 33.5 | 8.0% | 4.2 | 8.1% | 10.64 |
| Irapuato | 1 | 21 | 98.5% | 165.0 | 15.3 | 3.7% | 1.7 | 3.3% | 9.58 |
| Guadalajara | 1 | 45 | 96.6% | 159.4 | 14.8 | 3.6% | 1.8 | 3.4% | 10.30 |
| **Total** | **17** | **729** | **92.5%** | **4,488.0** | **416.9** | **100.0%** | **52.0** | **100.0%** | **11.24** |

La siguiente tabla muestra información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio industrial, con base en Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026.

**10 Propiedades Industriales más grandes al 30 de septiembre de 2026**

| Ciudad | Industria | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Industrial | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) | Plazo Restante de Arrendamiento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Monterrey | Bienes de Consumo | 1,011.4 | 94.0 | 3.1% | 5.3 | 2.3% | 4.66 | 2.3 |
| Querétaro | Alimentos y Bebidas | 852.5 | 79.2 | 2.6% | 3.8 | 1.7% | 4.03 | 3.3 |
| Hermosillo | Automotriz | 629.8 | 58.5 | 1.9% | 4.5 | 1.9% | 6.35 | 1.1 |
| Nogales | Electrónica | 607.1 | 56.4 | 1.9% | 4.7 | 2.0% | 6.97 | 0.3 |
| Reynosa | Bienes de Consumo | 565.6 | 52.5 | 1.7% | 4.3 | 1.9% | 6.82 | 1.5 |
| ZMCDMX | Bienes de Consumo | 509.6 | 47.3 | 1.6% | 6.0 | 2.6% | 10.59 | 7.1 |
| Hermosillo | Automotriz | 423.5 | 39.3 | 1.3% | 3.9 | 1.7% | 8.18 | 4.3 |
| Monterrey | Electrónica | 329.0 | 30.6 | 1.0% | 3.9 | 1.7% | 10.68 | 2.5 |
| Monterrey | Electrónica | 308.0 | 28.6 | 1.0% | 3.7 | 1.6% | 10.68 | 2.5 |
| Monterrey | Automotriz | 210.6 | 19.6 | 0.7% | 2.9 | 1.3% | 12.55 | 7.6 |
| **Total** | | **5,447.1** | **506.1** | **16.9%** | **43.0** | **18.6%** | **7.08** | **2.8** |

La siguiente tabla contiene información relativa a las diez propiedades más grandes de nuestro portafolio comercial con base en Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026.

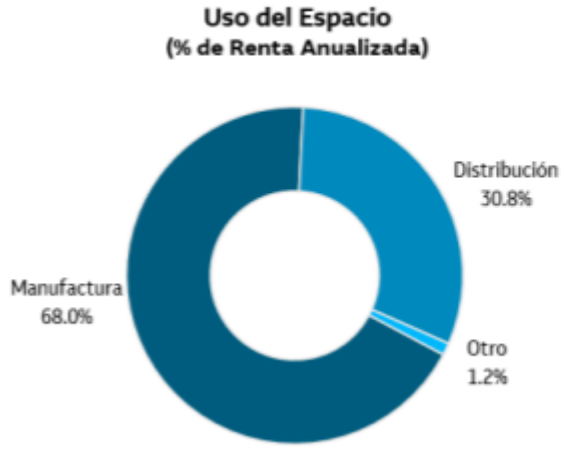
**10 Propiedades Comerciales más grandes al 30 de septiembre de 2026**

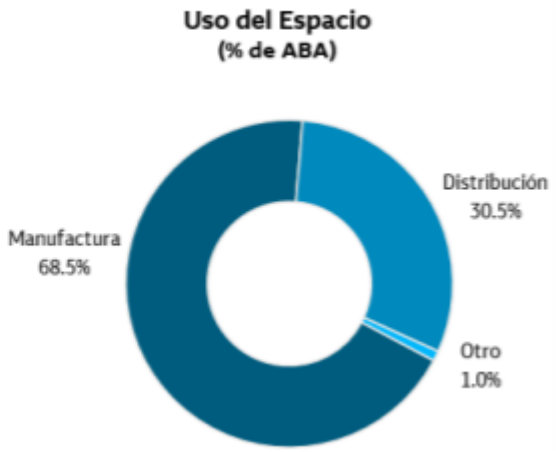
| Ciudad | Propiedad | Ocupación | ABA (miles de ft²) | ABA (miles de m²) | % ABA Comercial y de Oficinas | Renta Total Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada Comercial y de Oficinas | Promedio Mensual por m² Arrendado (US$) | Plazo Restante de Arrendamiento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZMCDMX | Tecamac | 99.8% | 802.3 | 74.5 | 17.9% | 7.3 | 14.0% | 8.17 | 2.3 |
| ZMCDMX | Coacalco | 91.8% | 565.9 | 52.6 | 12.6% | 5.5 | 10.6% | 9.52 | 3.5 |
| ZMCDMX | Valle Dorado | 79.8% | 434.7 | 40.4 | 9.7% | 4.7 | 9.1% | 12.23 | 2.8 |
| ZMCDMX | Multiplaza Arboledas | 70.6% | 391.6 | 36.4 | 8.7% | 4.2 | 8.0% | 13.53 | 9.7 |
| Monterrey | Multiplaza Lindavista | 89.8% | 373.6 | 34.7 | 8.3% | 5.5 | 10.6% | 14.68 | 9.1 |
| Cancún | Multiplaza Cancun | 98.2% | 263.7 | 24.5 | 5.9% | 2.6 | 4.9% | 8.91 | 7.0 |
| ZMCDMX | Multiplaza Ojo de Agua | 100.0% | 257.9 | 24.0 | 5.7% | 3.2 | 6.1% | 11.03 | 7.0 |
| ZMCDMX | Magnocentro 26 | 89.9% | 257.8 | 23.9 | 5.7% | 3.6 | 6.9% | 13.86 | 3.7 |
| Tuxtepec | Multiplaza Tuxtepec II | 97.5% | 201.7 | 18.7 | 4.5% | 2.5 | 4.7% | 11.23 | 1.8 |
| ZMCDMX | Del Valle | 100.0% | 168.0 | 15.6 | 3.7% | 3.5 | 6.8% | 18.79 | 4.5 |
| **Total** | | **91.3%** | **3,717.2** | **345.3** | **82.8%** | **42.5** | **81.8%** | **11.24** | **4.7** |

## Nuestros Arrendatarios

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio industrial estaba arrendado en un 92.6% (94.9% al 30 de septiembre de 2025 y 97.2% al 30 de septiembre de 2024) en términos de ABA a 274 arrendatarios (278 al 30 de septiembre de 2025 y 281 al 30 de septiembre del 2024), incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales. Ningún arrendatario en lo individual representaba más del 3.4% (3.5% al 30 de septiembre de 2025 y 3.2% al 30 de septiembre de 2024) de nuestra ABA industrial ni ningún arrendatario en lo individual representaba más del 4.0% de nuestra Renta Base Anualizada industrial a esa fecha.

Aproximadamente el 68.5% (69.4% al 30 de septiembre de 2025 y 70.1% al 30 de septiembre de 2024) en términos de área industrial arrendada, o el 68.0% (69.6% al 30 de septiembre de 2025 y 71.4% al 30 de septiembre de 2024) en términos de Renta Base Anualizada de nuestros arrendatarios industriales son manufactureros, que tienden a ser arrendatarios a largo plazo debido a varios factores, incluyendo costos de reubicación altos. Estos arrendatarios típicamente hacen mejoras de capital a sus instalaciones que son caras y toma mucho tiempo reubicar o replicar en otra ubicación. Además, la reubicación usualmente implica la interrupción de la producción y una pérdida potencial de al menos una parte de la fuerza de trabajo calificada. Por estas razones, creemos que los arrendatarios manufactureros están inclinados generalmente a permanecer como ocupantes a largo plazo en los edificios donde han establecido sus operaciones.




Nuestro portafolio comercial cuenta con una base de arrendatarios diversificada, compuesta en su mayor parte por comercios de primera necesidad. Al 30 de septiembre de 2026, el 92.5% de estas propiedades (93.6% al 30 de septiembre de 2025 y 93.0% al 30 de septiembre de 2024), en términos de ABA, estaban arrendadas a aproximadamente 729 arrendatarios (720 al 30 de septiembre de 2025 y 715 al 30 de septiembre de 2024) , incluyendo arrendatarios ancla de marcas líderes mexicanas y multinacionales. Ninguna propiedad representaba más del 17.9% de nuestra ABA (19.1% al 30 de septiembre de 2025 y 19.1% al 30 de septiembre de 2024) o el 14.0% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (13.8% al 30 de septiembre de 2025 y 14.0% al 30 de septiembre de 2024). Las marcas asociadas de Wal-Mart, nuestro arrendatario más grande, representaban alrededor del 24.0% del total de área comercial arrendada (24.9% al 30 de septiembre de 2025 y 25.1% al 30 de septiembre de 2024) y el 17.2% de la Renta Base Anualizada comercial (16.5% al 30 de septiembre de 2025 y 16.7% al 30 de septiembre de 2024).

Nuestro portafolio comercial incluye arrendatarios ancla que operan tanto en la categoría de alimentos como en otras del sector minorista. Los establecimientos ancla son vitales para los esfuerzos aplicados por un centro comercial para atraer clientes. Al 30 de septiembre de 2026, nuestros arrendatarios ancla representaban aproximadamente el 34.8% de nuestra Renta Base Anualizada comercial (37.2% al 30 de septiembre de 2025 y 37.6% al 30 de septiembre de 2024).







## Nuestros Arrendamientos

Aproximadamente 99.9% de nuestros contratos de arrendamiento relacionados con nuestras propiedades industriales son “triple-netos” (98.6% al 30 de septiembre de 2025 y 99.6% al 30 de septiembre de 2024). La mayoría de nuestros arrendamientos contienen disposiciones contractuales sobre aumentos a la renta relacionados con la inflación (generalmente con base en el Índice de Precios al Consumidor de Estados Unidos si los pagos de las rentas están denominados en Dólares o basados en el Índice Nacional de Precios al Consumidor de México si los pagos de las rentas están denominados en Pesos). Aproximadamente 93.8% de nuestros arrendamientos industriales, en términos de Renta Base Anualizada al 30 de septiembre de 2026, estaban denominados en Dólares, con el resto de los arrendamientos denominados en Pesos (93.2% al 30 de septiembre de 2025 y 93.1% al 30 de septiembre de 2024). Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de nuestros arrendamientos nos brindarán protección adicional, incluyendo, sin limitación, prohibiciones a subarrendamientos y cesiones sin los requisitos de consentimiento para que los arrendatarios obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos para cumplir con las Leyes Ambientales.

Industrial

Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio ponderado restante de la vigencia del arrendamiento, en términos de Renta Base Anualizada, a lo largo de nuestro portafolio fue aproximadamente de 2.8 años (3.2 años al 30 de septiembre de 2025 y 3.5 años al 30 de septiembre de 2024).

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos industriales vigentes al 30 de septiembre de 2026, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

| Arrendamientos Industriales por Vencer - Vencimiento al 30 de septiembre de 2026 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Año | Número de Arrendamientos por Vencer | Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de $m^2$) | % de Área Total por Vencer | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por $m^2$ Arrendado (US$) |
| En regularización[1] | 11 | 118.5 | 4.3% | 9.7 | 4.2% | 6.84 |
| 2026 | 8 | 26.7 | 1.0% | 1.9 | 0.8% | 5.97 |
| 2027 | 72 | 626.5 | 22.5% | 48.7 | 21.1% | 6.47 |
| 2028 | 48 | 397.8 | 14.3% | 34.5 | 14.9% | 7.22 |
| 2029 | 48 | 587.9 | 21.1% | 50.0 | 21.7% | 7.09 |
| 2030 y posteriormente | 87 | 1,023.4 | 36.8% | 86.1 | 37.3% | 7.01 |
| **Total** | **274** | **2,780.8** | **100.0%** | **230.9** | **100.0%** | **6.92** |

Comerciales

Varios arrendamientos relacionados con nuestras propiedades comerciales incluyen el suministro de una recuperación proporcional del mantenimiento, seguro de edificio y reparaciones. Además, la mayoría de nuestros arrendamientos están garantizados por un garante (fiador), mediante carta de crédito (o una fianza) o mediante un depósito de garantía. La mayoría de estos arrendamientos cuentan con protecciones adicionales, incluyendo, de manera enunciativa más no limitativa, prohibiciones sobre subarrendamientos y cesiones sin nuestro consentimiento y requisitos para los arrendatarios de que obtengan o mantengan las licencias y permisos requeridos.

La mayoría de estos arrendamientos establecen una renta sobre una base fija y algunos arrendamientos tienen un componente de renta basado en ventas adicional a la renta base. Al 30 de septiembre de 2026, el 4.7% de nuestros ingresos obtenidos de propiedades comerciales se derivaron de los ingresos de renta variables (4.0% al 30 de septiembre de 2025 y 4.9% al 30 de septiembre de 2024). La mayoría de estos arrendamientos contienen incrementos contractuales en renta a tasas que están ligadas a la inflación (en base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor). Todos nuestros arrendamientos comerciales están denominados en Pesos.

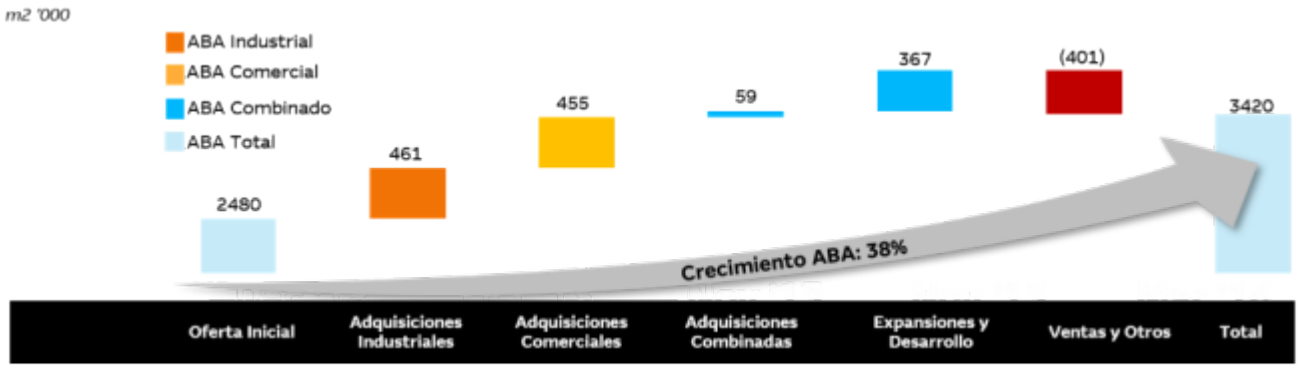
Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio restante de la vigencia de arrendamientos a lo largo de nuestro portafolio comercial era de aproximadamente 4.0 años (3.2 años al 30 de septiembre de 2025 y 3.4 años al 30 de septiembre de 2024), con base en Renta Base Anualizada. Los arrendatarios ancla de nuestras propiedades comerciales, los cuales tienen por lo general arrendamientos a largo plazo, contaban con un periodo de arrendamiento restante promedio ponderado de aproximadamente 7.4 años (5.1 años al 30 de septiembre de 2025 y 5.0 años al 30 de septiembre de 2024), con base en Renta Base Anualizada.

La siguiente tabla muestra un resumen de los vencimientos de los arrendamientos comerciales que se encontraban vigentes al 30 de septiembre de 2026, en el supuesto que no se ejerzan opciones de renovación o derechos de terminación anticipada.

| Arrendamientos Comerciales por Vencer - Vencimiento al 30 de septiembre de 2026 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Año | Número de Arrendamientos por Vencer | Área Total de Arrendamientos por Vencer (miles de $m^2$) | % de Área Total por Vencer | Renta Base Anualizada (millones de US$) | % Renta Base Anualizada | Promedio Mensual por $m^2$ Arrendado (US$) |
| En regularización[1] | 66 | 8.5 | 2.2% | 3.7 | 7.1% | 36.14 |
| 2026 | 61 | 31.6 | 8.2% | 4.2 | 8.0% | 10.99 |
| 2027 | 213 | 101.3 | 26.3% | 12.0 | 23.1% | 9.88 |
| 2028 | 182 | 49.2 | 12.8% | 9.0 | 17.3% | 15.22 |
| 2029 | 130 | 35.4 | 9.2% | 6.5 | 12.6% | 15.36 |
| 2030 y posteriormente | 77 | 159 | 41.4% | 16.6 | 31.9% | 8.68 |
| **Total** | **729** | **386** | **100.0%** | **52.0** | **100.0%** | **11.24** |

### 1.3.3 Adquisiciones Inmobiliarias o Desarrollos Inmobiliarios.

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable conforme a la legislación mexicana el 14 de noviembre de 2012. Somos una FIBRA para los efectos previstos en la LISR. A la fecha de este Reporte Anual nuestro portafolio consiste en un total de 263 propiedades industriales y comerciales en México. Desde la creación de nuestro Fideicomiso, hemos celebrado adquisiciones de portafolios, de activos y de terrenos. Como resultado, hemos formado un único e importante portafolio industrial en México con un alto estándar de calidad en nuestras propiedades en mercados industriales importantes. Creemos que además contamos con arrendatarios de gran calidad en la ZMCDMX, que es el mercado más grande en México, y en áreas con un alto potencial de desarrollo. Además, hemos expandido nuestro segmento de venta con un portafolio de alto potencial de desarrollo y celebrado un contrato de co-inversión con Frisa, un propietario y desarrollador de renombre. Cada una de estas transacciones de adquisición se describe más adelante.




1. Incluye las 9 propiedades en la co-inversión 50-50 con Frisa, mismas que tienen un agregado de 201.3 mil metros cuadrados de ABA y la co-inversión de Alamedida

## Nuestra estructura

El Fideicomiso establece que HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. Conforme a nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. es responsable de la administración en el día-a-día de nuestro Fideicomiso.

El 29 de junio de 2026, se anunció la celebración del Acuerdo de Internalización entre MAM México, MIRAH y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Conforme al Acuerdo de Internalización, hasta que se cumplan las condiciones previstas para el cierre de la operación, MAM México continuará prestando servicios de administración a FIBRA Macquarie en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el Contrato de Administración vigente. Durante un periodo de transición, MAM México permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del Acuerdo de Internalización.

Como Fiduciario, la Emisora lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador, excepto en relación con ciertos temas que requieren del voto o recomendación favorable, según sea el caso, de nuestro Comité Técnico, Comité de Auditoría y/o de los Tenedores de nuestros CBFIs. Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. también es nuestro fideicomitente. Nosotros administramos nuestras propiedades a través de una administración interna y externa, sujetas a la supervisión de nuestro Administrador y del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión que, califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

## Fideicomiso de Inversión

Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios de manera indirecta a través de nuestros Fideicomisos de Inversión. Somos únicos beneficiarios de nuestros fideicomisos de inversión, y por lo tanto mantenemos el control y propiedad por completo sobre dichos fideicomisos de inversión, excepto por (i) dos fideicomisos de inversión en los que somos propietarios al 50%, y de los cuales Frisa es dueña del 50% restante; y (ii) un fideicomiso de inversión por separado para el desarrollo de una propiedad industrial en la ZMCDMX en donde poseemos una participación del 75%.

## Adquisiciones Recientes

Adquisiciones recientes y actividades de desarrollo:

En 2023, entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa por un total de ABA de 635 mil pies cuadrados. Asimismo, durante 2023, celebramos contratos de arrendamiento en dos nuevos edificios, logrando un rendimiento promedio de desarrollo de 11.9%.

En 2024, completamos las siguientes adquisiciones:

- Adquisición de Monterrey. El 19 de abril de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 24.8 hectáreas en Monterrey por US$12.9 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo a largo plazo de FIBRA Macquarie contempla la construcción por etapas, en varios años, de un parque industrial Clase A de 4 edificios, con un ABA potencial total de aproximadamente 906 mil pies cuadrados.
- Adquisición de Guadalajara. El 29 de octubre de 2024, completamos la adquisición de un terreno de 9.6 hectáreas en Guadalajara por US$11.3 millones, incluyendo impuestos y costos de cierre. El plan de desarrollo de FIBRA Macquarie

contempla la construcción por varias etapas de 2 edificios Clase A en el terreno, con un ABA potencial total de aproximadamente 456 mil pies cuadrados.

En 2025, completamos las siguientes adquisiciones:

- El 23 de mayo de 2025, FIBRA Macquarie, a través del fideicomiso MMREIT Industrial Trust VII, celebró un contrato de coinversión (*joint venture*) con Grupo Frisa para desarrollar hasta cuatro nuevas propiedades industriales Clase A que totalizan aproximadamente 750 mil pies cuadrados. Bajo el contrato de fideicomiso, Grupo Frisa aportó un terreno de 16 hectáreas en Tijuana, Baja California, mientras que FIBRA Macquarie aportó el capital inicial. La inversión total para el proyecto se estima en US$88.0 millones, con FIBRA Macquarie aportando capital adicional de manera progresiva hasta alcanzar el 50% del capital social en el negocio conjunto.
- El 26 de agosto de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una instalación logística industrial de primer nivel en Vallejo, uno de los submercados de logística urbana más estratégicos de la Ciudad de México. La transacción se estructuró como una venta con arrendamiento posterior (*sale-and-leaseback*) por una contraprestación total de US$34.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA acreditable).
- El 16 de diciembre de 2025, MMREIT Industrial Trust IV adquirió una propiedad industrial valuada en US$15.8 millones (excluyendo costos de transacción e IVA acreditable) en Tlalnepantla, Estado de México.

Al 30 de septiembre del 2026, completamos la siguiente adquisición:

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

## Disposiciones

Desde nuestra oferta global inicial y hasta la fecha de este Reporte Anual, hemos enajenado o acordado la venta de 45 propiedades ubicadas en Ascensión, Durango, La Paz, Matamoros, Tijuana, Villahermosa y Chihuahua por un monto total de venta de estas propiedades de US$131.5 millones.

## Co-inversión con Frisa

El 24 de marzo de 2014, a través de MMREIT Retail Trust III, celebramos dos contratos de co-inversión a través de fideicomisos con Frisa Desarrollos Comerciales, S.A. de C.V., una afiliada de Frisa, así como con otras de sus afiliadas, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (ahora, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, División Fiduciaria como causahabiente de CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple) como fiduciario.

El contrato de fideicomiso CIB/589 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 50% de interés sobre la propiedad comercial Arboledas (la “Propiedad Arboledas”) dentro de las Propiedades de Co-inversión Frisa (el “Fideicomiso de Co-inversión Arboledas”) y el contrato de fideicomiso número No. 1896 (antes, el Fideicomiso Irrevocable No. CIB/586) (en conjunto los “Contratos de Co-inversión Arboledas” o los “Contratos de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa, en relación con nuestro 50% de interés en ocho de las Propiedades de Co-inversión Frisa (las “Fideicomiso de Co-inversión Frisa”), y en conjunto con Fideicomiso de Co-inversión Arboledas, los “Fideicomisos de Co-inversión”).

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Retail Trust III y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del 5% del presupuesto anual sobre de Ps. 10,000.00 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas trasferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

El 23 de mayo de 2025, a través de MMREIT Industrial Trust VII, celebramos un contrato de co-inversión a través de fideicomiso con Residencias Habitacionales de Tijuana, S. A. de C. V. y Promotora de Casas Habitacionales de Tijuana, S.A. de C.V., ambas afiliadas de Frisa, como co-fideicomitentes y co-fideicomisarios y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (hoy sustituido por HSBC México, S.A., institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria), como fiduciario.

El contrato de fideicomiso F/311170 (el “Contrato de Fideicomiso de Co-inversión”) prevé los términos de nuestra relación con Frisa en relación con nuestro 37% de interés sobre el proyecto industrial a desarrollar. Cabe señalar que las entidades Frisa contribuyeron el terreno al fideicomiso a un valor de mercado, el cual se imputó como una aportación de capital al patrimonio del fideicomiso por parte de las entidades Frisa. Por otro lado, MMREIT Industrial Trust VII también realizó una aportación de capital inicial al patrimonio del fideicomiso y al momento de su constitución seguirá realizando aportaciones hasta equipararse con el valor del terreno aportado por Frisa (hasta conseguir un 50-50% en aportaciones de capital). Por otro lado, el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión reconoce las aportaciones de capital futuros hasta alcanzar el 50-50% señalado con Frisa, desde su constitución. Por lo anterior, ambas partes cuentan con las mismas facultades legales, control y derecho a voto desde la constitución del fideicomiso.

Los recursos netos de la operación de los Fideicomisos de Co-inversión (tras el pago de gastos y servicios de deuda) se distribuyen *pari passu* a los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión a prorrata en relación con el interés que posean. Sin embargo, ninguna Distribución podrá ser pagada si ésta fuera contraria a las leyes o si, con la Distribución, las obligaciones de los Fideicomisos de Co-inversión excedieran el valor de mercado de sus activos.

La administración de los Fideicomisos de Co-inversión se delega a un comité técnico compuesto de cuatro miembros, dos designados por MMREIT Industrial Trust VII y los otros dos por Frisa. Cada miembro tiene derecho a un voto en cada sesión. Salvo por aquellos temas reservados en los que se requiere la aprobación de al menos el 75% de los miembros del comité, todas las resoluciones del comité técnico son adoptadas por la mayoría de los miembros presentes con derecho a voto en la sesión de comité relevante (o por resolución por escrito con la aprobación de todos los miembros de comité con derecho a voto en dichas resoluciones). Los temas reservados incluyen: (i) aprobación, cambio o cualquier desviación del presupuesto mensual sobre de EUA$ 25,000.00 de los Fideicomisos de Co-inversión; (ii) cualquier compra o venta de propiedades, así como la reversión en favor de los fideicomisarios de los Fideicomisos de Co-inversión; (iii) cualquier compra o venta de activos fijos o inversiones mayores no establecidas en el plan de negocio aprobado; (iv) cualquier contribución de capital o de cualquier otra al patrimonio de los Fideicomisos de Co-inversión, sujeto a ciertas excepciones limitadas; (v) cualquier contratación de deuda u otra obligación que no haya sido previamente establecida en el plan de negocio aprobado; (vi) creación de gravámenes sobre propiedades que mantengan los Fideicomisos de Co-inversión; (vii) cualquier cambio de regulación, impuestos, contabilidad y política de distribuciones; (viii) la modificación o terminación de cualquiera de los contratos de administración de las propiedades, celebrado entre el Fideicomiso de Co-inversión o el Contrato de Fideicomiso de Co-inversión; y (ix) la designación y remoción del fiduciario.

Los contratos de Fideicomiso de Co-inversión establecen un procedimiento de solución de controversias para el caso de que no se pueda llegar a un acuerdo entre nosotros y Frisa respecto a alguno de los temas reservados, así como un mecanismo de venta forzosa en caso de que el procedimiento de solución de controversias no tenga éxito.

Adicionalmente, hemos acordado con Frisa que cualquier transferencia de intereses de los Fideicomisos de Co-inversión, distintas de transferencia a afiliadas, se encontrará sujeto a un derecho de tanto en favor de la parte no transferente. Además, si dichas trasferencias rebasan ciertos límites, tanto nosotros como Frisa tenemos obligaciones y derechos de venta conjunta respecto de los Contratos de Fideicomiso de Co-inversión, sujeto a ciertas condiciones.

### 1.3.4 Evolución de activos del Fideicomiso

### 1.3.5 Panorama General

Somos un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos creados por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management, un área de negocios de Macquarie Group. Macquarie Asset Management es un líder mundial en administración de activos con aproximadamente US$476.0 mil millones en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2025 (con base en las valuaciones más recientes disponibles), a través de fondos especializados enfocados en activos inmobiliarios, infraestructura, agricultura y energía.

Somos administrados por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., quien cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y que nos proporciona acceso a las capacidades globales, enfoque de inversiones y de administración de activos altamente disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management. Al 30 de septiembre de 2026, nuestro portafolio estaba conformado por 246 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 de las cuales son mantenidas a través de una co-inversión 50-50 con Frisa), ubicadas en 20 ciudades a lo largo de 16 estados de la República Mexicana, con un ABA aproximada de 3.0 millones de metros cuadrados en nuestro portafolio industrial y aproximadamente 416.9 mil metros cuadrados de ABA en nuestro portafolio comercial. A dicha fecha, ninguna de las propiedades industriales representa más del 3.1% de nuestra ABA industrial y ninguna de las propiedades comerciales representan más del 17.9% de nuestra ABA comercial. Al 30 de septiembre de 2026, el 92.6% de nuestras propiedades industriales están arrendadas (en términos de ABA) a 274 arrendatarios, y el 92.5% de nuestras propiedades comerciales están arrendadas, en términos de ABA, a 729 arrendatarios. Entre nuestros arrendatarios se incluyen compañías líderes mexicanas y multinacionales o sus afiliadas dentro de múltiples sectores industriales. Además, al 30 de septiembre de 2026, aproximadamente el 99.9% de nuestros arrendamientos industriales son “triple-netos”, basados en el área arrendada, en virtud de los cuales el arrendatario es responsable de pagar o rembolsarnos gastos relacionados con la propiedad, incluyendo el predial, seguro de propietario y del edificio, los gastos asociados con los servicios públicos, reparaciones y mantenimiento. Al 30 de septiembre de 2026, el plazo promedio restante para nuestros arrendamientos industriales y comerciales, basados en nuestra Renta Base Anualizada era de 2.8 y 4.0 años, respectivamente. A esa misma fecha, aproximadamente 80.1% de los arrendamientos de nuestro portafolio, basados en la Renta Base Anualizada, están denominados en Dólares, incluyendo 93.8% de nuestros arrendamientos industriales, y los arrendamientos del resto de nuestras propiedades industriales y comerciales están denominados en Pesos.

Creemos que estamos bien posicionados para aprovechar las tendencias económicas y demográficas favorables de largo plazo en México, a pesar de ciertos desafíos macroeconómicos y geopolíticos en el corto plazo, como la volatilidad de los mercados financieros globales derivada de la alta inflación y aumentos en las tasas de interés. Además, es probable que las tensiones geopolíticas, como los conflictos armados y las disputas comerciales entre las principales economías, tengan un impacto en la economía mexicana a corto y mediano plazo.

De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, México es la segunda economía más grande de América Latina. A pesar de los desafíos macroeconómicos y geopolíticos mencionados anteriormente, esperamos que la economía y el sector manufacturero mexicano continúen beneficiándose de los impulsores de la demanda a largo plazo, especialmente a la luz del Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (USMCA). El sector manufacturero del país, en particular, se ha vuelto más competitivo a nivel mundial gracias una mano de obra competitiva y reducidos costos de fletes de la mano de una favorable ubicación geográfica. Además, México se beneficia de una creciente clase media y una población joven que se espera impulse un aumento tanto del consumo interno como de la fuerza laboral calificada. Esperamos que el sector inmobiliario minorista se beneficie a mediano y largo plazo de las dinámicas comerciales del país, caracterizadas por un mayor acceso al crédito y un poder adquisitivo crecientes por parte de los consumidores. Creemos que nuestro portafolio, junto con la experiencia del equipo directivo de nuestro Administrador y el respaldo institucional de Macquarie Asset Management, nos permitirán aprovechar oportunidades atractivas en el mercado inmobiliario mexicano.

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces o FIBRA, para los efectos previstos en la legislación en materia del impuesto sobre la renta. Mantenemos la propiedad de nuestros Activos Inmobiliarios a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, los cuales desde una perspectiva fiscal califican como fideicomisos no empresariales con ingresos pasivos que tienen un trato transparente para efectos del impuesto sobre la renta.

## Oportunidad en el Mercado Inmobiliario en México

Creemos que la competitividad global de México, su perfil demográfico favorable, su ubicación geográfica, así como su demanda robusta de inmuebles industriales, y comerciales proporcionarán las bases para oportunidades de inversiones inmobiliarias continuas. Las bases competitivas de México en términos de una fuerza laboral calificada y una extensa red de tratados comerciales se mantienen sólidas a largo plazo desde nuestra perspectiva. Las perspectivas de crecimiento del PIB para 2026 publicadas el cuarto trimestre de 2025 por el Banco de México se ajustaron al alta, pasando de 0.5% en la encuesta de septiembre de 2025 a 1.3% en la encuesta de diciembre de 2025, mientras que las expectativas para el crecimiento del PIB para 2027 también se introdujeron en dicha encuesta con un consenso de 1.8%. Con base en las cifras reportadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el índice de desempleo disminuyó, de 2.62% en diciembre de 2024 a 2.60% en diciembre de 2025. Las presiones inflacionarias comenzaron a disminuir durante 2025 y el Banco de México disminuyó la tasa de referencia 8 veces durante 2025, de 10.0% a 7.0%. México continúa beneficiándose de una población joven, con el 57.5% de la población por debajo de la edad de 35 años según el último censo de población realizado en 2020.

### Industrial

Creemos que el sector manufacturero mexicano continúa siendo altamente competitivo debido a los relativamente bajos costos combinados con la alta productividad, especialmente comparado con otras grandes economías emergentes como China, India y Brasil.

El sector automotriz continúa siendo una parte importante de la economía mexicana con más de 14 armadoras teniendo presencia en el país. En 2025, México produjo 4.0 millones de unidades de vehículos ligeros, de los cuales 3.4 millones fueron exportados, lo cual representa un 85.4% de la producción total. La proximidad geográfica con Estados Unidos, de la mano con el T-MEC se espera que

continúe beneficiando al sector, más aún el cambio hacia vehículos eléctricos esta detonando inversiones en el país por parte de jugadores nuevos y establecidos como por ejemplo Hyundai, Toyota, Ford, Gigant y Kia, quienes fabrican o fabricarán vehículos eléctricos en México.

Por último, esperamos a largo plazo un incremento en la demanda de espacios industriales en distintos mercados por parte de industrias emergentes como el comercio electrónico basado en logística y distribución, electrónicos y manufactura de semiconductores y equipos médicos.

Comerciales

Durante el 2025, el gasto de los consumidores se mantuvo fuerte y se observó una fortaleza continua en las ventas de la ANTAD, con un incremento en las ventas en mismas tiendas y en las ventas totales en tiendas de 3.1% y 5.6%, respectivamente, del año completo 2024 al 2025. Consideramos que las tendencias económicas positivas en México, incluyendo el ingreso per cápita creciente, acceso a crédito y un aumento en el gasto del consumidor proporcionan un escenario sólido para el sector comercial. Esperamos que el mercado comercial mexicano continúe su evolución de la informalidad a la formalidad y que la demanda de espacios comerciales de calidad crecerá al largo plazo.

## Macquarie Group

Macquarie Asset Management es un administrador global de activos que tiene como objetivo ofrecer un impacto positivo para todos. Con la confianza de instituciones, fondos de pensiones, gobiernos y particulares para gestionar más de US$476.0 mil millones en activos a nivel mundial, ofrecemos acceso a la experiencia de inversión especializada a través de una gama de capacidades que incluyen infraestructura y energías renovables, bienes raíces, agricultura y activos naturales, financiación de activos, crédito privado, acciones, renta fija y soluciones multiactivas.

Macquarie Asset Management forma parte de Macquarie Group, un grupo financiero diversificado que ofrece a sus clientes soluciones de gestión de activos, finanzas, banca, asesoramiento y riesgo y capital en deuda, acciones y materias primas. Fundado en 1969, Macquarie Group emplea a más de 19,800 personas en 37 mercados y cotiza en la Bolsa de Valores de Australia. Nuestro Fideicomiso es administrado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una corporación que opera dentro de Macquarie Asset Management. Nuestro Administrador tiene un equipo de administración local con amplia experiencia en el sector inmobiliario mexicano. El Comité FIBRA de nuestro Administrador también incluye profesionales globales de alto nivel de Macquarie Asset Management con experiencia administrando activos inmobiliarios en México y alrededor del mundo.

La división de Bienes Raíces de Macquarie Asset Management es un negocio global de inversión inmobiliaria con una amplia red y capacidad en la gestión de inversiones inmobiliarias, gestión de activos e inversión directa. Con aproximadamente US$15.9 mil millones de activos bajo gestión, un equipo de aproximadamente 40 especialistas en bienes raíces, en 10 ubicaciones en todo el mundo, proporcionan acceso a oportunidades en todo el espectro de bienes raíces - desde estrategias para acceder a los sectores emergentes a través de plataformas especializadas en crecimiento de bienes raíces y la creación de activos, a la inversión disciplinada y la gestión de bienes raíces básicos y básicos plus.

Todas las cifras mencionadas sobre Macquarie Asset Management están actualizadas al 31 de diciembre de 2025.

### 1.3.6 Desempeño de los activos del Fideicomiso

Las siguientes tablas representan NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO. NOI, EBITDA Ajustada, FFO y AFFO no son medidas definidas bajo las IFRS. Las medidas financieras que no forman parte del IFRS son generalmente definidas como aquellas que pretenden medir el desempeño histórico o futuro, la posición financiera o los flujos de efectivo, pero excluyen o incluyen cantidades que no serán ajustables a la mayoría de las medidas comprables de las IFRS.

Calculamos el NOI sumando al Ingreso de Propiedades Neto los siguientes conceptos: (i) amortización de mejoras de los arrendatarios; (ii) amortización de las comisiones por arrendamiento; (iii) gastos de pintura; (iv) participación del ingreso patrimonial y gastos de resultado neto por participación; y (v) participación del ingreso patrimonial y gastos de intereses sobre una co-inversión con Inmobiliaria Alamedida. Calculamos el EBITDA Ajustado restando del NOI los siguientes conceptos: (i) comisión por administración; (ii) gastos por servicios legales y profesionales; (iii) gastos relacionados con transacciones; y (iv) otros ingresos. A partir del año 2019, se introdujo una nueva metodología de cálculo de FFO y AFFO para mejorar la transparencia en el reporte y asegurar una inversión adecuada para mantener el valor de las propiedades y la capacidad de generación de ingresos. Calculamos el FFO sumando a y restando del EBITDA Ajustado, respectivamente, los siguientes conceptos: (i) impuesto sobre la renta; (ii) ingresos financieros; (iii) gasto por intereses (incluyendo ingresos por intereses e interés pagadero por inversiones de capital y excluyendo amortización de costos iniciales de préstamos); y (iv) costos de deuda normalizados. El AFFO se calcula restando del FFO los siguientes conceptos: (i) inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) gastos extraordinarios de mantenimiento de capital (neto de indemnizaciones de seguros); (iii) mejoras del arrendatario; (iv) mejoras del arrendatario por encima del estándar; (v) comisiones por arrendamiento; (vi) costos internos de plataforma de arrendamiento (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); (vii) costos internos de plataforma de ingeniería (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); y (viii) ajustes de renta en línea recta. El NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO no son medidas reconocidas de desempeño financiero bajo las IFRS y no deben considerarse como una alternativa al ingreso

operativo como indicador de nuestro desempeño operativo o como una alternativa a los recursos netos generados por actividades operativas como una medida de nuestra liquidez. El NOI, EBITDA Ajustado, FFO y AFFO tienen limitaciones como herramientas analíticas, y no se deben considerar dichas medidas de forma aislada o como un sustituto de otros métodos para analizar nuestros resultados según se reportan bajo las IFRS. Debido a que no todas las empresas utilizan cálculos idénticos, la presentación de NOI, EBITDA Ajustado, Ingreso Consolidado Disponible para el Servicio de la Deuda, FFO y AFFO puede no ser comparable a otras medidas similares de otras empresas.

| | Trimestre al 30 de septiembre del 2026 | | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | US$ | Ps. | US$ | Ps. | US$ | Ps. |
| | (Miles de Dólares[2] y Pesos, a menos que se indique lo contrario) | | | | | |
| NOI | 61,695 | 1,073,751 | 233,887 | 4,498,197 | 225,754 | 4,131,313 |
| Margen NOI | 82.56% | 82.56% | 84.50% | 84.50% | 85.70% | 85.70% |
| EBITDA Ajustado | 55,332 | 963,021 | 212,267 | 4,082,403 | 204,269 | 3,738,139 |
| Margen de EBITDA Ajustado | 74.05% | 74.05% | 76.70% | 76.70% | 77.60% | 77.60% |
| FFO | 36,859 | 641,496 | 146,644 | 2,820,319 | 143,789 | 2,631,339 |
| Margen FFO | 49.33% | 49.33% | 53.00% | 53.00% | 54.60% | 54.60% |
| AFFO | 28,453 | 495,200 | 118,232 | 2,273,882 | 113,682 | 2,080,386 |
| Margen AFFO | 38.08% | 38.08% | 42.70% | 42.70% | 43.20% | 43.20% |

| | Trimestre al 30 de septiembre del 2026 | | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | US$ | Ps. | US$ | Ps. | US$ | Ps. |
| | (Miles de Dólares[2] y Pesos, a menos que se indique lo contrario) | | | | | |
| Ingreso neto de Propiedades | 54,149 | 942,427 | 208,258 | 4,005,302 | 201,191 | 3,681,815 |
| Ingreso Netos de Co-inversión de Propiedades | 2,830 | 49,248 | 9,967 | 191,696 | 9,996 | 182,919 |
| Amortización de mejoras del arrendatario | 1,843 | 32,069 | 6,678 | 128,431 | 6,825 | 124,901 |
| Amortización de comisiones por arrendamiento y costos internos | 1,878 | 32,678 | 6,587 | 126,676 | 6,251 | 114,397 |
| Gastos de pintura | 737 | 12,829 | 2,397 | 46,092 | 1,491 | 27,282 |
| Gastos no recurrentes relacionados con propiedades | 259 | 4,500 | - | - | - | - |
| **NOI** | 61,695 | 1,073,751 | 233,887 | 4,498,197 | 225,754 | 4,131,313 |
| Comisiones por Administración | (4,404) | (76,641) | (13,039) | (250,780) | (14,137) | (258,704) |
| Gastos por servicios profesionales y legales | (1,787) | (31,102) | (8,334) | (160,276) | (6,374) | (116,652) |
| Gastos relacionados con las transacciones | (192) | (3,346) | (315) | (6,065) | (1,304) | (23,860) |
| Otros ingresos | 21 | 359 | 69 | 1,327 | 330 | 6,042 |
| **EBITDA Ajustado** | 55,332 | 963,021 | 212,267 | 4,082,403 | 204,269 | 3,738,139 |
| Impuesto sobre la renta | - | - | (582) | (11,193) | 703 | 12,873 |
| Ingresos Financieros | 876 | 15,239 | 7,235 | 139,145 | 1,828 | 33,454 |
| Gasto financiero[3] | (17,399) | (302,818) | (66,591) | (1,280,711) | (57,212) | (1,046,988) |
| Gasto financiero Co-inversión[4] | (920) | (16,019) | (3,313) | (63,720) | (3,590) | (65,690) |
| Costo de deuda normalizado | (1,030) | (17,927) | (2,371) | (45,604) | (2,210) | (40,448) |
| **FFO** | 36,859 | 641,496 | 146,644 | 2,820,319 | 143,789 | 2,631,339 |
| Inversiones de capital normalizadas[5] | (4,099) | (71,345) | (12,570) | (241,748) | (13,188) | (241,344) |
| Mejoras de arrendatarios | (1,429) | (24,867) | (6,164) | (118,549) | (7,143) | (130,723) |
| Mejoras de arrendatarios por Comisiones del Arrendatario | (359) | (6,255) | (926) | (17,814) | (797) | (14,582) |
| Gastos extraordinarios de | (25) | | | | | |

| | Trimestre al 30 de septiembre del 2026 | | 2025 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | US$ | Ps. | US$ | Ps. | US$ | Ps. |
| | (Miles de Dólares[2] y Pesos, a menos que se indique lo contrario) | | | | | |
| Comisiones por arrendamiento | (1,289) | (22,440) | (5,179) | (99,600) | (5,128) | (93,845) |
| Costos de la plataforma interna por arrendamiento | (949) | (16,510) | (2,730) | (52,495) | (2,224) | (40,698) |
| Costos de ingeniería de la plataforma interna | (386) | (6,712) | (1,029) | (19,790) | (773) | (14,144) |
| Ajuste de rentas en línea | 131 | 2,272 | 526 | 10,111 | (843) | (15,433) |
| **AFFO** | 28,453 | 495,200 | 118,232 | 2,273,882 | 113,682 | 2,080,386 |

1. A partir del primer trimestre del 2022, la metodología revisada del AFFO incluye los gastos relacionados con las transacciones en el FFO, para mejorar la transparencia de la información y alinear las métricas de información con las mejores prácticas internacionales del sector.
2. La tasa cambiaria promedio utilizada para los ejercicios fiscales terminados al 30 de septiembre de 2026 y para los ejercicios fiscales terminados 2025 y 2024 fue Ps.17.4043, Ps.19.2324 y Ps.18.3001, respectivamente, por Dólar. El promedio de la tasa cambiaria corresponde al promedio del promedio mensual de las tasas cambiarias publicadas por el Banco de México por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, respectivamente. Estas cifras no deberán considerarse como si el Peso efectivamente represente dicha cantidad en Dólares presentados o que pudieran ser convertidos en esa cantidad de EU Dólares.
3. Excluye la amortización de préstamo de costos iniciales iguales a Ps.11.54 millones por el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2026, Ps.44.0 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2025 y Ps.19.8 millones por el ejercicio fiscal al 31 de diciembre de 2024.
4. No incluye la amortización de costos derivados de préstamos equivalentes a Ps.0.4 millones para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2026, Ps.1.4 millón para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2025, y Ps.1.2 millones para el ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2024.
5. Excluye expansiones.
6. Todos los números son redondeados al dígito decimal más cercano. Cualquier inconsistencia aritmética se debe a dicho redondeo

### 1.3.7 Cumplimiento con el Plan de Negocios, Calendario de Inversiones y Desinversiones.

#### Resumen del año 2025

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2025, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado aumentó un 8.3% año x año y el NOI (excluyendo SLR) aumentó 9.5% año x año, impulsados principalmente por la depreciación del peso, que afectó positivamente en los ingresos por renta de inmuebles, y por el sólido rendimiento de la cartera de tiendas comparables. Todos los incrementos reflejados se expresan en dólares.
- Distribuciones pagadas de Ps. 2.45 por certificado en 2025, un aumento del 17% año x año
- Margen NOI (incluyendo ajustes por rentas lineales) del 84.5%, una reducción de 126 puntos base año x año
- Margen AFFO del 42.7%, una disminución de 50 puntos base año x año
- Desarrollo Industrial:
    - Se ha constituido un joint venture con Grupo Frisa para desarrollar hasta cuatro propiedades industriales de clase A con una superficie total de aproximadamente 750 mil pies cuadrados en Tijuana, Baja California, con una inversión total prevista de aproximadamente 88 millones de Dólares
    - Se ha adquirido una instalación logística urbana de primera categoría en Vallejo, ZMCDMX, mediante una operación de venta y arrendamiento posterior por 34.8 millones de Dólares (sin incluir impuestos ni gastos de cierre)
    - Adquirió una propiedad industrial con un total de 164 mil pies cuadrados de superficie bruta alquilable en Tlalnepantla, Estado de México, por 15.8 millones de Dólares (sin incluir impuestos ni gastos de cierre)
    - Alquiló un nuevo desarrollo industrial de 200 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León, logrando un rendimiento NOI del 10.1% en Dólares

- Venta de una propiedad industrial vacía no esencial de aproximadamente 180 mil pies cuadrados en Chihuahua por 14.0 millones de Dólares (sin incluir impuestos ni gastos de cierre), lo que representa una prima del 29.0 % con respecto a la valoración independiente más reciente

- Mejoras en la sostenibilidad con:
  - Seguimos aumentando nuestro KPI financiero vinculado a la sostenibilidad, con la certificación de un 8.1% adicional de ABA consolidada. Esto incluyó 7 certificaciones EDGE, 2 EDGE Advance y una LEED Platinum
  - Aumentamos el ABA de edificios verdes certificados al 44.4% del total
  - Cerramos tres líneas de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad, por US$ 975 millones, aumentando la proporción de deuda contraída vinculada a la sostenibilidad, a un 67.1% de nuestra deuda total
  - Continuamos siendo certificados Nivel Oro bajo el estándar *Green Lease Leader*. Ahora, el 41.2% de nuestra ABA consolidada está bajo un arrendamiento verde
  - A través de IMPAC(+), nuestra iniciativa de alcance comunitario en alianza con INROADS de México, financiamos capacitaciones en habilidades blandas (*soft skills*), así como becas de inglés y Excel para mejorar la empleabilidad y ampliar el acceso a oportunidades laborales de calidad para estudiantes universitarios de bajos ingresos en las áreas donde FIBRA Macquarie opera
  - Donamos más de US$146,000 a organizaciones sin fines de lucro, reforzando nuestro compromiso con la educación, el desarrollo social, e impacto positivo en zonas marginadas

## Resumen del año 2024

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2024, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado aumentó un 2.0% año x año y el NOI (excluyendo ajustes por rentas lineales) un 9.5% año x año, impulsados principalmente por la depreciación del peso, que afectó positivamente en los ingresos por renta de inmuebles, al igual que el buen desempeño del portafolio de las mismas tiendas
- Distribuciones pagadas de Ps. 2.10 por certificado en 2024, sin cambio año x año
- Margen NOI (incluyendo ajustes por rentas lineales) del 85.7%, una reducción de 49 puntos base año x año
- Margen AFFO del 43.2%, una disminución de 212 puntos base año x año
- Desarrollo Industrial:
  - Adquisición de una reserva de tierra industrial estratégica de 34 hectáreas en Monterrey y Guadalajara
  - Arrendamiento de un desarrollo industrial de 225 mil pies cuadrados en la ZMCDMX, logrando un rendimiento del NOI de 12.0% en dólares
  - Entregamos una propiedad de 200 mil pies cuadrados en Apodaca, Nuevo León
- Mejoras en la sostenibilidad con:
  - Seguimos aumentando nuestro KPI financiero vinculado a la sostenibilidad, con la certificación de un 3.0% adicional de ABA consolidada. Esto incluyó 5 certificaciones EDGE, 4 EDGE Advance y una LEED Platinum
  - Aumentamos el ABA de edificios verdes certificados al 41.8% del total
  - Cerramos una nueva línea de crédito no garantizada vinculada a la sostenibilidad, con la Corporación Financiera Internacional (IFC) por US$150 millones
  - Aumentamos nuestra porción de deuda vinculada a la sostenibilidad al 63.0% del total
  - Continuamos siendo certificados Nivel Oro bajo el estándar *Green Lease Leader*. Ahora, el 37.6% de nuestra ABA consolidada está bajo un arrendamiento verde
  - Financiamos cursos en habilidades blandas y organizamos eventos de vinculación a través de IMPAC(+), nuestro programa de alcance comunitario en alianza con INROADS de México, que se enfoca en proporcionar habilidades de empleabilidad que permitirán a los estudiantes universitarios de bajos ingresos en México acceder a mejores oportunidades laborales en las comunidades donde opera FIBRA Macquarie
  - Donamos más de US$39k a organizaciones sin fines de lucro, ayudando a comunidades subdesarrolladas a través de la educación y la caridad

### Resumen del año 2023

En el año completo de operaciones concluido el 31 de diciembre de 2023, logramos y completamos las siguientes actividades en apoyo de nuestro enfoque estratégico:

- El AFFO por certificado disminuyó un 4.9% año x año y el NOI (incluyendo SLR) un 0.4% año x año, impulsados principalmente por la apreciación del peso, que afectó negativamente en los ingresos por alquiler de inmuebles, el aumento de los gastos de gestión y administración y el incremento de las comisiones de gestión de alquiler y una mayor ocupación media), mayores ingresos por intereses y una disminución significativa de la provisión para deudas de dudoso cobro
- Distribuciones pagadas de Ps. 2.10 por certificado en 2023, un aumento del 5.0% año x año
- Margen NOI (incluyendo ajuste por rentas lineales) del 86.2%, una reducción de 112 puntos base año x año
- Margen AFFO del 45.3%, una disminución de 276 puntos base año x año
- Desarrollo Industrial:
    - Entregamos tres edificios dentro de nuestros proyectos de desarrollo industrial ubicados en el Área Metropolitana de la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Reynosa, con un ABA total de 635 mil pies cuadrados.
    - Arrendamiento de dos nuevos edificios, con un rendimiento medio del 11.9%.
- Mejoras en la sostenibilidad con:
    - Certificación EDGE en 17 edificios industriales, que representan 2.3 millones de pies cuadrados de ASG certificada. La certificación verde acumulada del portafolio consolidado de FIBRAMQ representa ahora el 39.7% de la ASG.
    - Cierre de dos líneas de crédito no garantizadas vinculadas a la sostenibilidad con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., I. B.D. ("Bancomext") y el Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte ("Banorte") por US$150 millones y US$100 millones, respectivamente, y compromiso con un KPI ASG para certificar ecológicamente al menos el 75% de la ABA industrial para 2035.
    - 58.7% de la deuda contraída que está vinculada a financiamiento verde está respaldada por dictámenes de terceros.
    - Reconocida como "EDGE Champion" por el *International Finance Corporation* (IFC)
    - Obtención de 93 puntos en el índice de referencia de desarrollo GRESB, lo que supone una calificación de 4 estrellas. Esto posiciona a FIBRA Macquarie en segundo lugar entre sus pares de las Américas con su portafolio de desarrollo.
    - En 2023 mantuvimos el Nivel Oro de la certificación *Green Lease Leader*. Al 31 de diciembre de 2023, el 25.3% de nuestra ABA industrial estaba arrendada mediante un contrato de arrendamiento sustentable.

### 1.3.8 Deudores Relevantes.

No existen inmuebles que presentan retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral y que represente 3% o más de los ingresos trimestrales de nuestro Fideicomiso.

## 1.4 Contratos y Acuerdos

### 1.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que nuestro fin general de negocios es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México destinados al arrendamiento, o la adquisición del derecho a obtener ingresos por el arrendamiento de dichos inmuebles, así como para otorgar financiamiento para dichos fines garantizado por las respectivas propiedades inmobiliarias arrendadas, en cada caso directa o indirectamente a través de nuestros Fideicomisos de Inversión.

El 31 de octubre de 2017, Deutsche Bank, en su calidad de fiduciario sustituido del Contrato de Fideicomiso y CIBanco, en su calidad de fiduciario sustituto del Contrato de Fideicomiso, con el reconocimiento y consentimiento de MAM, como fideicomitente, administrador y fideicomisario en segundo lugar del Contrato de Fideicomiso, celebraron el Primer Convenio de Sustitución de Fiduciaria, mediante el cual las partes del Primer Convenio de Sustitución Fiduciaria acordaron, entre otras cosas, sustituir a partir de dicha fecha, a Deutsche Bank con CIBanco, como fiduciario del Fideicomiso para todos los efectos legales.

Con efecto a partir del 18 de julio de 2025, CIBanco fue sustituido como fiduciario de FIBRA Macquarie por HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC"), de conformidad con los términos del Segundo Convenio de Sustitución Fiduciaria.

De conformidad con el Segundo Convenio de Sustitución Fiduciaria y nuestro Contrato de Fideicomiso, HSBC, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actúa como Fiduciario y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores de CBFIs. HSBC, como Fiduciario, lleva a cabo determinadas acciones de conformidad con las instrucciones de nuestro Administrador de acuerdo con el Contrato de Administración. Nuestro Representante Común, actuará como

representante de los Tenedores de nuestros CBFIs, supervisando el cumplimiento del Fiduciario con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso y nuestros CBFIs, y llevando a cabo determinadas acciones en beneficio de nuestros Tenedores de CBFIs de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y las leyes mexicanas. Nuestro Fideicomitente es la misma entidad que actúa como nuestro Administrador, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (anteriormente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V., entidad que fue fusionada el pasado 31 de agosto de 2021).

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, y dicho Tenedor o Tenedores deberán, inmediatamente después de una Asamblea de Tenedores, revocar la designación correspondiente a dicho miembro del Comité Técnico (o su suplente).

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ”. Nuestros CBFIs son emitidos sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión por los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en la dirección indicada en la convocatoria. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el Reporte Anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Aprobación de Operaciones. Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).

- Remoción y Sustitución del Fiduciario. Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
- Gravámenes. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación);
- Inversión con Partes Relacionadas. Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
- Políticas de Endeudamiento. Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Políticas de Endeudamiento.
- Programa de Recompra. Aprobar la duración y el monto que podrá ser asignado durante cualquier Programa de Recompra.
- Modificaciones a los Esquemas de Compensación y Comisiones del Comité Técnico. Aprobar cualesquiera modificaciones a los esquemas de compensación o comisiones o cualquier otro concepto en favor de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente.
- Endeudamiento. Aprobar cualesquiera endeudamientos que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses).
- Operaciones de Cobertura. Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- Otras acciones. En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de la resolución propuesta. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.
- Modificaciones. Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- Cancelación de listado y cancelación de registro. Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
- Remoción de todos los miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- Cambio de Régimen Fiscal. Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAs, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.

- Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración. Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otros conceptos en favor del Administrador, o cualquier órgano símil, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
- Modificaciones a las Restricciones de Inversión. Aprobar cualesquiera modificaciones a nuestras Restricciones de Inversión y la realización de cualquier inversión que no cumpla con dichas Restricciones de Inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de la mayoría de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

## Derechos de minoría de los Tenedores

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplace por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurran los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

## Resoluciones Unánimes.

No obstante, las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión. La información biográfica y relacionada con la remuneración de los miembros del Comité Técnico se establece en la sección “Miembros del Comité Técnico” del presente reporte.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.
- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- confirmar la independencia de los asesores independientes que el Comité Técnico haya contratado de tiempo en tiempo con el fin de llevar a cabo sus funciones; y
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAs, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciere público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

## Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo;
- aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario;
- revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas;
- investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable;
- expresar una opinión sobre las Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas;
- llevar a cabo sus funciones de conformidad con la CUAE; y
- recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

## Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité de Endeudamiento está compuesto por tres miembros designados por nuestro Comité Técnico y el cual requiere estar conformado en su mayoría por miembros independientes.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro Fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

## Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

## Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

## Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un Título Global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

## Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo. El Administrador podrá, a su discreción, realizar Distribuciones dentro del alcance la Políticas de Distribución vigente, y cualesquiera Distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestra Política de Distribución nos permite realizar Distribuciones periódicas a nuestros Tenedores de CBFIs del 100% del estimado de efectivo disponible para realizar Distribuciones. El pago de Distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base prorrata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Política de Distribuciones”. Para mayor información, refiérase a la sección 1(b)(xi) anterior.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a pro rata. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (lock-ups) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

Tal como lo hemos hecho desde el primer trimestre de 2015 y hasta finales de diciembre de 2025, utilizamos fondos provenientes de operaciones ajustados (“AFFO”) como base para determinar nuestro efectivo disponible para Distribución. El AFFO se calcula restando del FFO los siguientes conceptos: (i) inversiones de capital por mantenimiento (incluyendo los gastos de pintura); (ii) gastos extraordinarios de mantenimiento de capital (neto de indemnizaciones de seguros); (iii) mejoras del arrendatario; (iv) mejoras del arrendatario por encima del estándar; (v) comisiones por arrendamiento; (vi) costos internos de plataforma de arrendamiento (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); (vii) costos internos de plataforma de ingeniería (reconocidos sobre una base devengada a partir del 1 de enero de 2024); y (viii) ajustes de renta en línea recta con nuestro Fideicomiso. Creemos que el AFFO se ajusta mejor a la generación sostenible de efectivo de nuestra cartera de propiedades a largo plazo. Los AFFO tienen limitaciones como una herramienta de análisis y dicha métrica no debería considerarse como independiente o sustituta de otros métodos para analizar nuestros resultados reportados conforme a las IFRS. Debido a que no todas las compañías utilizan métodos de cálculo idénticos, los resultados de AFFO pueden no ser comparables con otras medidas similares de otras compañías. Creemos que AFFO se alinea de manera más estrecha con la generación de efectivo sostenible de nuestro portafolio de propiedades al largo plazo.

En el primer trimestre de 2017, redujimos nuestra ratio de pagos con el fin de permitir posicionarnos en oportunidades atractivas que agregan valor en la expansión de edificios. La Administración considera que la búsqueda de tales oportunidades es, entre otras cuestiones, consistente con su visión de que tanto los fundamentos mexicanos como los del sector siguen siendo sólidos y, en combinación con el historial de FIBRA Macquarie en el despliegue de capital efectivo, brindará atractivos rendimientos no apalancados de NOI y AFFO, así como un aumento en el valor del activo neto por CBFI.

De acuerdo con las reglas fiscales mexicanas, el Resultado Fiscal total sujeto a los lineamientos de distribución mínima para las FIBRAs incluye las ganancias cambiarias y los impactos inflacionarios sobre la deuda denominada en moneda extranjera. FIBRAMQ ha calculado estos impactos en su distribución requerida para 2022. Para cumplir con las leyes fiscales aplicables, FIBRAMQ declaró una distribución extraordinaria en efectivo de Ps. 0.8788 por certificado, que fue pagada el 10 de marzo de 2023, a los tenedores registrados al 9 de marzo

de 2023. Esta distribución extraordinaria en efectivo fue adicional a las distribuciones programadas en efectivo por un total de Ps. 2.0000 por certificado que FIBRAMQ realizó o autorizó con respecto al año completo 2022.

En cuanto al Resultado Fiscal del 2023, FIBRAMQ realizó una distribución extraordinaria de Ps. 1.7 mil millones, la cual se pagó el 14 de marzo de 2024. Dicha distribución se pagó 70% como distribución en especie (CBFI) y 30% como distribución en efectivo.

## Resumen de Distribuciones

| | Distribución Ordinaria Ps./Certificado | AFFO Relación de Pagos (%) | Fecha de Registro | Fecha de Pago de Distribución |
|---|---|---|---|---|
| Septiembre 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 17-Sep-26 | 18-Sep-26 |
| Agosto 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 27-Ago-26 | 28-Ago-26 |
| Julio 2026 | Ps. 0.2042 | 98.6% | 06-Ago-26 | 07-Ago-26 |
| 2T26 | Ps. 0.6125 | 94.5% | 29-Jul-26 | 30-Jul-26 |
| 1T26 | Ps. 0.6125 | 93.8% | 17-Jun-26 | 18-Jun-26 |
| 4T25 | Ps. 0.6125 | 93.1% | 11-Mar-26 | 12-Mar-26 |
| 3T25 | Ps. 0.6125 | 88.1% | 29-Ene-26 | 30-Ene-26 |
| 2T25 | Ps. 0.6125 | 82.4% | 25-Sep-25 | 26-Sep-25 |
| 1T25 | Ps. 0.6125 | 81.1% | 26-Jun-25 | 27-Jun-25 |
| 4T24 | Ps. 0.5250 | 71.8% | 12-Mar-25 | 13-Mar-25 |
| 3T24 | Ps. 0.5250 | 79.4% | 29-Ene-25 | 30-Ene-25 |
| 2T24 | Ps. 0.5250 | 87.1% | 26-Sep-24 | 27-Sep-24 |
| 1T24 | Ps. 0.5250 | 85.5% | 14-Jun-24 | 17-Jun-24 |
| 2023 (ext.) | Ps. 2.259812 | n.a | 13-Mar-24 | 14-Mar-24 |
| 4T23 | Ps. 0.5250 | 82.5% | 7-Mar-24 | 8-Mar-24 |
| 3T23 | Ps. 0.5250 | 85.8% | 29-Ene-24 | 30-Ene-24 |
| 2T23 | Ps. 0.5250 | 80.5% | 27-Sep-23 | 28-Sep-23 |
| 1T23 | Ps. 0.5250 | 77.2% | 15-Jun-23 | 16-Jun-23 |

Las fechas, forma, frecuencia y cantidad de cualesquier Distribuciones son determinadas por nuestro Administrador de conformidad con las Políticas de Distribución vigentes a ese momento (a menos que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario) y dependerán de diversos factores, incluyendo:

- nuestros ingresos y condición financiera;
- nuestros futuros prospectos y nuestro desempeño financiero proyectado, así como nuestro capital de trabajo y necesidades de gastos;
- cualquier obligación o limitante en acuerdos financieros;
- nuestro cumplimiento con los requisitos legales aplicables a FIBRAs;
- cualquier cambio a la economía en general, las condiciones del negocio o a las legislaciones y regulaciones aplicables; y
- otros factores que nuestro Administrador determine como relevantes de tiempo en tiempo.

Nuestra política de Distribuciones podrá cambiar en el futuro sujeto a la aprobación del Comité Técnico. Nuestras Distribuciones en el futuro dependerán de varios factores, entre los cuales algunos se encuentran fuera de nuestro control, por lo que podría resultar que las futuras Distribuciones difieran de nuestras actuales proyecciones y/o Distribuciones previas.

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

Con el fin de mantener nuestro estatus de FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos a los Tenedores de nuestros CBFIs, de forma anual, una cantidad anual equivalente al 95% de nuestro Resultado Fiscal. Pretendemos que nuestra Política de Distribución sea suficiente para asegurar el cumplimiento de este requerimiento bajo la LISR. Al 31 de diciembre de 2025, no tuvimos Resultado Fiscal pendiente de amortizar.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a pro rata. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (lock-ups) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por “días de negociación” cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

## Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

## Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la Asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFI no aprueben alguna de las opciones

(a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

## Liquidación de nuestro Fideicomiso

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, rembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a prorrata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán Gastos del Fideicomiso, y
- nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

## Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

El Fiduciario deberá indemnizar al Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión con su propio patrimonio y no con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de cualquier acto corporativo del Fiduciario actuando en lo personal y no como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, que tenga como resultado un Cambio de Control del Fiduciario o una fusión del Fiduciario con cualquier otra Persona, en su calidad de sociedad fusionada, o cualquier escisión, venta consumada u otro acto o hecho de cualquier naturaleza por virtud del cual el Fiduciario deje de existir o la totalidad de sus activos, pasivos y capital se transmitan a otra Persona o grupo de Personas (los “Actos del Fiduciario”). (b) Para efectos de claridad, la presente indemnización incluye cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de los Actos del Fiduciario relacionados, de manera enunciativa y no limitativa, con (i) el análisis y estudio realizado por el Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión respecto de los Actos del Fiduciario, (ii) honorarios de asesores legales del Administrador y/o el Fideicomiso y/o

los Fideicomisos de Inversión, (iii) las formalidades requeridas por legislación aplicable para acreditar la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, y (iv) en general, cualquier costo o gasto erogado por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión cuyo propósito sea salvaguardar, defender y mantener el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

### Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

### 1.4.2 Resumen de nuestro Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

El 29 de junio de 2026, se anunció la celebración del Acuerdo de Internalización entre MAM México, MIRAH y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Conforme al Acuerdo de Internalización, hasta que se cumplan las condiciones previstas para el cierre de la operación, MAM México continuará prestando servicios de administración a FIBRA Macquarie en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el Contrato de Administración vigente. Durante un periodo de transición, MAM México permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del Acuerdo de Internalización.

### Discreción en relación con Inversiones

Nuestro Administrador tiene la facultad de tomar decisiones de inversión y de desinversión en nuestro nombre, según esté permitido en el Contrato de Fideicomiso, sujeto a ciertas decisiones que deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico o los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier adquisición o disposición o venta de activos, propiedades o derechos (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, represente 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por el Comité Técnico. Cualquier transacción o disposición (llevada a cabo en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses) que, con independencia de cualesquier montos aplicados al pago de IVA, de represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, deberá ser aprobada por los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualesquier operaciones con, o con partes relacionadas de, nuestro fideicomitente o nuestro Administrador, incluyendo, inversiones y disposiciones (sin tomar en cuenta las cantidades límite), la contratación de servicios de terceros, u otras Operaciones con Partes Relacionadas, están sujetas a la recomendación favorable de nuestro Comité de Auditoría, la aprobación de nuestro Comité Técnico únicamente con el voto de los miembros independientes, y en caso de que dicha operación exceda del 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, será la Asamblea de Tenedores, según sea aplicable.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece nuestras Restricciones de Inversión, mismas a las que nuestro Administrador deberá adherirse cuando tome decisiones de inversión. Cualquier cambio a, o cualquier inversión que no se encuentre dentro de nuestras Restricciones de Inversión, deberá ser aprobada por nuestra Asamblea de Tenedores.

### Obligaciones de Reporteo

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Administrador prepara y entrega reportes e información de acuerdo con lo previsto en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo, (i) estados financieros internos por los primeros tres trimestres de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la conclusión de cada uno de dichos trimestres, (ii) estados financieros internos por el cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse dentro de los 40 Días Hábiles siguientes a la conclusión de dicho trimestre, y (iii) estados financieros anuales auditados por cada ejercicio fiscal, los cuales deben entregarse a más tardar el 30 de abril del siguiente año al que corresponda reportar.

### Asignación de Inversiones

Nuestro Contrato de Administración establece que, salvo que nuestro Comité Técnico apruebe lo contrario (con el voto exclusivo de los miembros independientes), tendremos preferencia sobre otros fondos administrados por Macquarie Asset Management respecto de las oportunidades de inversión originadas por Macquarie Asset Management que estén dentro de nuestros objetivos de inversión y cumplan con nuestras Restricciones de Inversión. Sin embargo, ninguna de las demás entidades dentro de Macquarie Group o cualquiera de sus respectivas afiliadas tendrán la obligación de ofrecernos o de compartir con nosotros cualesquier oportunidades de inversión, y no tendremos ninguna prioridad con respecto a oportunidades de inversión originadas por esas entidades.

## Comisión de Administración Base y Comisión por Desempeño

Nuestro Contrato de Administración, establece el pago de una comisión de administración base y una Comisión por Desempeño, como se describe a continuación:

### Comisión de Administración Base

Pagamos a nuestro Administrador una comisión de administración base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado.

Nuestra capitalización de mercado se calcula como el producto de:

- el precio de cierre promedio por CBFI durante los últimos 60 días de negociación hasta, e incluyendo, la fecha de cálculo de la comisión; y
- el número total de nuestros CBFIs en circulación al cierre de la negociación en la fecha de cálculo de la comisión.

Con el propósito de calcular la comisión por administración base en la fecha de realización de nuestra oferta global inicial, nuestra capitalización de mercado fue calculada como la cantidad total del precio de emisión (incluyendo cualquier opción de sobreasignación ejercida)

A continuación se indican las comisiones de administración base que se han abonado semestralmente al Administrador en relación con la prestación de sus servicios a FIBRA Macquarie durante los tres últimos años:

- Ps. 96.9 millones (US$4.8 millones) el 28 de octubre de 2022, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2022 y el 31 de marzo de 2023;
- Ps. 117.1 millones (US$6.5 millones) el 28 de abril de 2023, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2023 y el 30 de septiembre de 2023;
- Ps. 120.9 millones (US$6.8 millones) el 28 de octubre de 2023, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2023 y el 31 de marzo de 2024;
- Ps. 135.3 millones (US$7.9 millones) el 29 de abril de 2024, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2024 y el 30 de septiembre de 2024;
- Ps. 125.4 millones (US$6.3 millones) el 23 de octubre de 2024, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2024 y el 31 de marzo de 2025;
- Ps. 125.9 millones (US$6.4 millones) el 24 de abril de 2025, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2025 y el 30 de septiembre de 2025; y
- Ps. 124.1 millones (US$6.8 millones) el 21 de octubre de 2025, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2025 y el 31 de marzo de 2026.
- Ps. 152.5 millones (US$8.7 millones) el 07 de abril de 2026, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de abril de 2026 y el 30 de septiembre de 2026.
- Ps. 175.8 millones (US$9.9 millones el 05 de octubre de 2026, en relación con la prestación de sus servicios entre el 1 de octubre de 2026 y el 31 de marzo de 2027.

Nuestro Administrador no está obligado a reinvertir sus comisiones de administración base en nuestros CBFIs, pero puede hacerlo, sujeto a la aprobación de nuestros tenedores de CBFIs. Los montos en Dólares americanos incluidos en este párrafo han sido convertidos a los tipos de cambio vigentes al día de pago correspondiente, publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

### Comisión por Desempeño

Pagamos a nuestro Administrador una Comisión por Desempeño, pagadera cada dos años y calculada como sigue:

- nuestra capitalización de mercado, más (ii) la cantidad total de todas las Distribuciones hechas a los Tenedores de nuestros CBFIs, incrementada a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual más la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de pago, menos (iii) el precio agregado de emisión de todas las emisiones de CBFIs emitidos por nosotros de tiempo en tiempo, menos el monto agregado de todas las recompras de nuestros CBFIs de tiempo en tiempo, en cada caso, incrementado a una tasa acumulada equivalente a la suma del 5% anual y la Tasa de Inflación Anual Acumulada (con base en el INPC) a partir de su fecha de emisión o de recompra (como aplique);
- multiplicado por 10.0%;
- menos cualesquier Comisiones por Desempeño Netas pagadas previamente.

Durante los primeros diez años siguientes a la terminación de nuestra oferta global inicial, nuestro Administrador junto con sus afiliadas, deberá reinvertir un monto equivalente a cualquier Comisión por Desempeño Neta en CBFIs emitidos directamente por nosotros a nuestro Administrador, sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs. Nuestro Administrador y sus afiliadas, según sea el caso, deberán mantener dichos CBFIs por mínimo un año a partir de la fecha de adquisición de los mismos. Nuestro Administrador y sus afiliadas no tendrán la obligación de reinvertir las Comisiones por Desempeño Netas que reciban a partir de los 10 años siguientes a la oferta global

inicial, pero podrán hacerlo con el consentimiento previo de los Tenedores de CBFIs. Independientemente de los cálculos previos, en ningún caso se aplicarán Comisiones por Desempeño negativo a nuestro Administrador.

A esta fecha no se ha obtenido ni pagado una Comisión por Desempeño.

## Gastos del Fideicomiso y del Administrador

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece los gastos que paguemos nosotros (nuestros Gastos del Fideicomiso) y los gastos que pague nuestro Administrador (Gastos del Administrador). Nosotros pagaremos todos los Gastos del Fideicomiso utilizando fondos disponibles o a través de nuestros Fideicomisos de Inversión, según lo determine nuestro Administrador, y todos los Gastos del Administrador son pagados por el Administrador. Reembolsamos a nuestro Administrador por cualesquier Gastos del Fideicomiso pagados o incurridos por nuestro Administrador en relación con los servicios proporcionados a nosotros bajo nuestro Contrato de Administración.

Los gastos de nuestro Fideicomiso incluyen, sin limitar, los siguientes:

- los honorarios de nuestro Administrador;
- los honorarios y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo viajes y alojamiento), inversiones consumadas y no consumadas, endeudamiento (incluyendo el interés del mismo) y garantías (incluyendo fianzas de cumplimiento, cartas de crédito o instrumentos similares), incluyendo la evaluación, adquisición, participación y disposición de los mismos (incluyendo cualquier disolución de reserva o comisión de terminación y otros honorarios similares pagaderos a nosotros, depósitos no rembolsados, obligaciones y otros honorarios), en la medida en que dichos honorarios y gastos no sean rembolsados por un Fideicomiso de Inversión o alguna tercera persona;
- primas de seguros por responsabilidades a terceras personas en relación con nuestras inversiones y otras actividades, incluyendo pagos por indemnización pagaderos a terceras personas;
- servicios legales, de custodia, administrativos, de investigación, registro, y de cotización, gastos de auditoría y contables, (incluyendo gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo gastos asociados con la preparación de nuestros estados financieros, devoluciones de impuestos y nuestra representación o la de los Tenedores de nuestros CBFIs en relación con asuntos fiscales, incluyendo gastos incurridos o pagados en relación con los mismos;
- gastos bancarios y de consultoría;
- gastos de avalúos y otros honorarios de asesores profesionales;
- cualesquier gastos de inversión, incluyendo, sin limitación, gastos relacionados con la organización de nuestros Fideicomisos de Inversión;
- gastos y honorarios del Fiduciario, nuestro Comité Técnico, nuestro Comité de Auditoría y nuestro Comité de Endeudamiento, nuestros valuadores independientes, el Representante Común, nuestros auditores externos, así como cualesquier pagos de honorarios u otros costos necesarios conforme a la ley aplicable para mantener registrados los CBFIs en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval;
- impuestos y otros cargos gubernamentales, cuotas y derechos pagaderos por nosotros;
- daños sufridos por nuestro Administrador o sus accionistas, funcionarios, directores, empleados y agentes, como resultado de Reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, pérdidas, procedimientos, acciones, ya sean judiciales o administrativas, de investigación o de alguna otra índole, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, líquidos o no, relacionados con, o que surjan de nuestras actividades de inversión u otras actividades relacionadas con nuestro Fideicomiso, a menos que dichos daños hayan surgido principalmente por fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte o de esa persona, o un desprecio negligente de dicha persona con respecto a sus deberes en el desempeño de su encargo (excepto con respecto a los miembros del Comité de Auditoría o del Comité Técnico en cuyo caso dichos daños no serán cubiertos si surgieron principalmente por fraude, dolo o mala fe por parte de dicho miembro actuando en dicha capacidad);
- costos derivados de reunir y reportar a los Tenedores de nuestros CBFIs, la CNBV, la BMV (y cualquier otro órgano regulatorio) y de cualquier reunión periódica o anual;
- gastos de cobertura y comisiones y gastos de corretaje;
- la remuneración pagadera a los miembros independientes del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso; y
- costos de nuestra disolución y liquidación, incluyendo el pago de honorarios de cualquier liquidador.

Los Gastos del Fideicomiso también incluyen todos los gastos, honorarios, comisiones y otros pagos que surjan de una emisión de CBFIs, incluyendo sin limitación; (a) honorarios del Representante Común y del Fiduciario en relación con una emisión; (b) el pago de derechos para el registro y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la BMV, respectivamente; (c) cualesquier pagos a Indeval para el depósito del título que representa los CBFIs (d) los honorarios de nuestros auditores externos, valuadores independientes; (e) los honorarios nuestros auditores externos, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores con respecto a la emisión; (f) los honorarios y gastos pagaderos a cualesquier agentes colocadores bajo el contrato de colocación relacionados con una emisión (incluyendo gastos legales); (g) los gastos de desembolso directo en los que incurra nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, como fideicomitente, en relación con una emisión incluyendo, pero no limitado a, gastos de negociación y preparación de documentos relacionados con la emisión y costos y gastos de viaje y de impresión; (h) gastos relacionados con la mercadotecnia de una oferta o con respecto a una emisión de valores; y (i) cualquier cantidad de IVA que se genere en relación con lo anterior.

Los gastos de nuestro Administrador consisten en:

- los costos y gastos en que incurra nuestro Administrador por concepto de sus gastos operativos generales, incluyendo los salarios del personal de nuestro Administrador;
- el pago de renta y otros gastos incurridos para mantener el lugar de trabajo de nuestro Administrador; y
- costos incurridos por nuestro Administrador en relación con la administración de sus propios asuntos corporativos

## Dedicación de Tiempo por parte del Administrador

Conforme al Contrato de Administración, el Administrador debe procurar que su equipo de administración nos dedique una porción significativa de su tiempo de trabajo. Sin embargo, dicho equipo de administración tiene permitido (i) dedicar el tiempo y los esfuerzos que consideren necesarios a los asuntos de Macquarie Group y a otros vehículos o inversiones gestionados por Macquarie Group; (ii) participar en el consejo de administración de compañías públicas y privadas (siempre y cuando dicha función haya sido aprobada por Macquarie Group, en la medida que lo requieran las políticas internas de Macquarie Group) y cobrar honorarios por dichas actividades a cuenta propia; (iii) participar en aquellas actividades cívicas, profesionales, industriales y de caridad de su elección; y (iv) llevar a cabo y gestionar sus actividades personales y familiares de inversión. Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, Macquarie Group, y el personal de nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas tienen permitido participar de forma independiente, o con otros, en otras inversiones o proyectos empresariales de cualquier tipo.

## Asesores

Nuestro Administrador tiene permitido contratar uno o más asesores en relación con cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración de conformidad con el Contrato de Administración (incluyendo, sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico, cualquier entidad de Macquarie Group), pero no podrá delegarle a sus asesores ninguna de sus obligaciones o facultades de administración para instruir al Fiduciario.

## Término, Remoción del Administrador, Comisión por Administración

De conformidad con el Contrato de Administración, las obligaciones de nuestro Administrador terminarán al momento de (i) terminación de nuestro Fideicomiso; (ii) cuando nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones a terceros según esté permitido bajo el Contrato de Administración; (iii) la renuncia de nuestro Administrador; o (iv) la remoción de nuestro Administrador. Una vez concluidas sus obligaciones, los deberes de nuestro Administrador removido serán llevados a cabo por nuestro Comité Técnico hasta que un administrador sustituto sea nombrado por los Tenedores de nuestros CBFIs. Conforme al Contrato de Administración, nuestro Administrador podrá ceder sus derechos y obligaciones a terceros si así lo aprueban los Tenedores de nuestros CBFIs, o a alguna afiliada de nuestro Administrador sin requerir el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

En caso de que se vuelva ilegal para nuestro Administrador actuar como nuestro Administrador o el registro de nuestros CBFIs en el RNV (o cualquier registro que lo suceda) o el listado de los mismos en la BMV (o cualquier mercado que la suceda) sean cancelados, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito a nuestro Fiduciario, renunciar a su nombramiento como nuestro Administrador. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación a nuestro Fiduciario con al menos seis meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como Administrador, pero la fecha efectiva para dicha renuncia no podrá establecerse antes del quinto aniversario de la fecha de liquidación de nuestros CBFIs.

Si nuestro Administrador renuncia, entonces, en la fecha efectiva de renuncia, (i) el Administrador dejará de ser el administrador de nuestro Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier inversión o gasto del Fideicomiso, realizada en o a partir de dicha fecha; (ii) cualquier administrador sustituto de nuestro Fideicomiso deberá ser nombrado como administrador, y nuestro fiduciario deberá inmediatamente modificar nuestro Contrato de Fideicomiso, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia de nuestro Administrador, y el cambio del nombre de nuestro Fideicomiso y de nuestros Fideicomisos de Inversión para que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de esta; (iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración devengadas, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles; (iv) si nuestro Administrador renuncia por la cancelación del registro de nuestros CBFIs en el RNV o el listado de los mismos en la BMV, por un periodo de 10 años a partir de su fecha efectiva de renuncia (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso), nuestro Administrador actuará como nuestro asesor en relación con ciertos asuntos materiales descritos en el Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión u operacional ni la facultad de instruir a nuestro Fiduciario, y nuestro Administrador, en su carácter de asesor, tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de renuncia efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que la comisión de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFIs; (v) nuestro

Administrador y cualquiera de sus afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares, y sus obligaciones de inversión y reinversión del terminarán inmediatamente y dejarán de surtir efecto; (vi) el Administrador y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a su remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a su remoción, o sus actividades como asesor en los términos antes descritos; y (vii) cualquier administrador sustituto será considerado como nuestro Administrador sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción de nuestro Administrador en virtud de que haya incurrido en una Conducta de Remoción requiere de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores (la cual, para ser válidamente instalada, se requerirá que estén presentes los Tenedores que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación excluyendo los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si el Administrador es removido con causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) nuestro Administrador removido dejará de ser nuestro administrador y él y sus afiliadas dejarán de tener cualquier obligación de financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos realizados en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) el administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y el Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar dicho cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de la misma, en efectivo, que será inmediatamente debido y pagadero; (iv) el Administrador removido y sus afiliadas podrán transferir o de cualquier otra manera disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs de los que sean propietarios, y sus obligaciones de inversión y reinversión con respecto a nuestros CBFIs terminarán inmediatamente y dejarán de tener vigencia y efecto alguno; (v) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización de nuestro Contrato de Administración, pero solo con respecto a los daños relacionados con inversiones hechas previo a la fecha efectiva de remoción o que de otra manera deriven de, o se relacionen con, sus actividades previas a dicha remoción; y (vi) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso. Para los efectos de nuestro Contrato de Administración, se entiende como una causa, (a) respecto del Administrador (i) fraude, (ii) dolo, o (iii) negligencia grave que tenga un efecto material adverso en nuestro negocio considerado como una unidad; en cada caso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente; y (b) si el Administrador deja de ser una Entidad Macquarie sin la previa aprobación de los Tenedores.

La remoción del Administrador sin causa requiere la aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de nuestros CBFIs que posean más del 50% de nuestros CBFIs en circulación (sin incluir los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o sus afiliadas), con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs presentes y con derecho a voto en dicha asamblea, excluyendo a los CBFIs propiedad de nuestro Administrador o cualquiera de sus afiliadas. Si nuestro Administrador es removido sin causa, entonces, en la fecha de remoción efectiva (i) el Administrador dejará de ser nuestro administrador y el administrador y sus afiliadas dejarán de estar obligados a financiar cualquiera de nuestras inversiones o gastos en o a partir de dicha fecha de remoción; (ii) nuestro administrador sustituto y el de nuestros Fideicomisos de Inversión será designado como nuestro nuevo administrador y nuestro Contrato de Fideicomiso será modificado, sin requerir otra acción o aprobación de voto de persona alguna, para reflejar este cambio y para cambiar el nombre de nuestro Fideicomiso y nuestros Fideicomisos de Inversión de manera que no incluyan la palabra “Macquarie” o cualquier variación de la misma; (iii) el Administrador removido tendrá derecho a recibir todas las comisiones por administración acumuladas hasta la fecha de dicha remoción, en efectivo, que serán inmediatamente debidas y pagaderas; (iv) el Administrador removido, por un periodo de diez años (o un periodo de tiempo más corto si el periodo termina en la fecha de terminación del Fideicomiso), se convertirá en asesor de nuestro Fideicomiso, por un periodo de diez años, respecto de ciertos asuntos descritos en nuestro Contrato de Fideicomiso, sin discreción de inversión y operacional con respecto a nuestro Fideicomiso, y tendrá derecho a una comisión por asesoría calculada a partir de la fecha de remoción efectiva y durante el tiempo en el que nuestro Administrador actúe como nuestro asesor calculada de la misma manera que las comisiones de administración base y la Comisión por Desempeño, y si el Fideicomiso se termina antes de que expire el periodo de 10 años mencionado anteriormente, nuestro Administrador también tendrá derecho a una comisión que será calculada de la misma manera que la Comisión por Desempeño asumiendo que todas nuestras inversiones fueron vendidas a su valor razonable (definido como, con respecto a todos los activos distintos de efectivo, el valor razonable determinado por nuestro Administrador de buena fe, tomando en cuenta todos los factores, información y datos que se estimen pertinentes) en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso y que dichos recursos derivados de la enajenación fueron pagados como Distribuciones a nuestros Tenedores, (v) nuestro Administrador y sus subsidiarias y

afiliadas podrán disponer de cualesquiera de nuestros CBFIs que posean y su obligación de invertir en nosotros terminará; (vi) el Administrador removido y sus afiliadas continuarán beneficiándose de las disposiciones de indemnización bajo nuestro Contrato de Administración, pero sólo con respecto a daños relacionados con inversiones realizadas previo a la fecha efectiva de remoción o derivadas de o relacionadas con sus actividades previas a dicha remoción o de las actividades como asesor de nuestro Fideicomiso antes mencionadas y (vii) cualquier administrador sustituto se convertirá en nuestro Administrador sin requerir alguna otra determinación, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier tenedor de nuestros CBFIs, mediante la celebración de un contrato en el que exprese su consentimiento para obligarse en los términos y condiciones de nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso.

La terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso no afectará (i) cualquier operación válidamente celebrada con anterioridad a la terminación; (ii) cualquier reclamación con respecto al Bono de Fundador pagado en su momento al Administrador o una o más de sus afiliadas o las comisiones por administración acumuladas y gastos incurridos antes de la terminación del Administrador; y (iii) cualquier otra reclamación que cualesquier partes del Contrato de Administración pudieran tener entre sí.

### Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según dicho término se define más adelante) bajo nuestro Contrato de Administración se limita a las obligaciones de dichas personas bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable ante nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberarán a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de juicio, incurrido, sufrido o hecho por ellos de buena fe y bajo la creencia de que dicho acto u omisión no es contrario a nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y que está dentro de los alcances de las facultades otorgadas a ellos bajo el Contrato de Administración (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero solo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora (según dicho término se define más adelante).

Para efectos del Contrato de Administración, “persona cubierta” se refiere a nuestro Administrador y sus afiliadas; cada uno de sus accionistas presentes y pasados, directivos, consejeros (incluyendo las personas que no son consejeros pero que son miembros del comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, agentes, miembros, gerentes, asesores, o representantes de nuestro Administrador y cada una de sus afiliadas respectivas; el fiduciario y cada uno de sus directivos, consejeros, empleados, representantes y delegados fiduciarios, cada individuo actuando como, o que haya actuado como, miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico; y cualquier otro individuo designado por nuestro Administrador como persona cubierta y que preste servicios a nuestro Administrador en nuestro nombre; y “Conducta Inhabilitadora” significa, respecto de cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, el Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en tal carácter), (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable de o por dicha Persona, o (ii) el descuido negligente de los deberes de dicha Persona en el desempeño de su encargo; y con respecto a cualquier miembro del Comité de Auditoría, del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, fraude, dolo o mala fe.

El Contrato de Administración nos obliga a indemnizar y mantener libre de daño a nuestro Administrador y sus afiliadas, accionistas, directores, funcionarios, empleados y agentes contra cualquier Reclamaciones, requerimientos, responsabilidades, costos, gastos, daños y perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos y acciones, ya sean judiciales, administrativas, de investigación o de alguna otra manera, de cualquier naturaleza, conocida o desconocida, liquidada o sin liquidar, en los que pudiera incurrir cualesquiera de dichas personas, en los que pudieran estar involucrados, como partes o de alguna otra forma, o con los que puedan verse amenazados, relacionados con, o que surjan de, o en conexión con, nuestras inversiones u otras actividades, o de otra manera relacionados con, o que surjan de, nuestro Contrato de Fideicomiso, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias, compromisos o como multas o sanciones, así como honorarios de abogados y gastos incurridos en relación con la preparación de la defensa o investigación, acción, demanda, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil o penal, excepto en la medida que derive de una Conducta Inhabilitadora, según sea determinado por sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal competente.

## 1.4.3 Convenios de Voto Respecto de Nuestros CBFIs

Bajo los términos de algunas adquisiciones efectuadas en el pasado, algunas personas que recibieron CBFIs como pago celebraron acuerdos de voto y estuvieron sujetas a un periodo de restricción de venta de dichos CBFIs. En la medida en que las personas referidas anteriormente continúen como propietarios de sus CBFIs, por medio de los acuerdos de voto que hayan celebrado, dichas personas pudieron haber convenido en llevar a cabo todos los actos necesarios o convenientes, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, ejercer los derechos de voto derivados de los CBFIs adquiridos y mantenidos o controlados por ellos en una o más de las Asambleas de Tenedores, con el fin de aprobar emisiones adicionales de CBFI propuestas en relación con alguna oferta pública o privada de CBFIs, dentro y/o fuera de México, así como para aprobar el precio o rango de precios en relación con dicha oferta. A la fecha de este reporte, no tenemos conocimiento de ningún acuerdo de voto relacionado con lo anterior que siga vigente .

## 1.5 Administradores

Somos administrados de manera externa por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. Como una entidad dentro de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador tiene la capacidad de disponer de los recursos globales de Macquarie Asset Management, además el equipo de nuestro Administrador local tiene una experiencia significativa en la inversión de activos inmobiliarios y administración en México.

El 29 de junio de 2026, se anunció la celebración del Acuerdo de Internalización entre MAM México, MIRAH y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Conforme al Acuerdo de Internalización, hasta que se cumplan las condiciones previstas para el cierre de la operación, MAM México continuará prestando servicios de administración a FIBRA Macquarie en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el Contrato de Administración vigente. Durante un periodo de transición, MAM México permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del Acuerdo de Internalización.

Durante el periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2026 y el 30 de septiembre de 2025, la Asamblea de Tenedores adoptó las siguientes resoluciones:

Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores celebrada el 11 de abril de 2025

Quórum: 83.43% (ochenta y tres puntos cuarenta y tres por ciento)

Orden del Día

i. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal 2024, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
ii. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2024, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
iii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 23 de abril de 2024, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
iv. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
v. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
vi. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento de la Sra. Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
vii. [Punto no sujeto a votación] Designación de un miembro propietario del Comité Técnico del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.2, inciso (b), numeral (i) y demás cláusulas aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
viii. En su caso, la calificación de independencia por parte de la Asamblea de Tenedores del miembro propietario del Comité Técnico designado conforme al punto anterior del Orden del Día. Acciones y resoluciones al respecto.
ix. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación para modificar el esquema de compensación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Endeudamiento y Comité de Ética y Gobierno Corporativo del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.3, inciso (h) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
x. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores.

### Resoluciones Adoptadas:

La Asamblea adoptó por mayoría de votos de los Tenedores presentes la siguiente resolución:

I. Se aprueban de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2024, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

II. Se aprueba, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2024, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.

III. Se aprueba ampliar el Programa de Recompra de los Certificados, así como, el monto máximo de los recursos que podrán destinarse para la recompra de los mismos, conforme a los términos y condiciones que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.

IV. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del Sr Jamie de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

V. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.

VI. Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento de la señora Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores

VII. Se califica la independencia del miembro propietario del Comité Técnico que fue designado con el carácter de Miembro Independiente en términos del acuerdo anterior, por cumplir con los requisitos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en la LMV para ser considerado como Persona Independiente.

VIII. Se aprueba modificar el esquema de compensación a favor de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Endeudamiento y Comité de Ética y Gobierno Corporativo del Fideicomiso en los términos presentados por el Administrador a la Asamblea

IX. Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Claudia Alicia García Ramírez, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores celebrada el 18 de julio de 2025

Quorum: 85.01% (ochenta y cinco punto cero uno por ciento)

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria

i. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple “CIBanco”), si así lo decidiese el Administrador, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso por un “Fiduciario Calificado” que significa (i) cualquiera de las siguientes instituciones financieras que proporcionan servicios fiduciarios: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC; BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; Banco Nacional de México, S.A. Integrante del Grupo Financiero Banamex; o (ii) cualquier otro fiduciario o institución financiera que pueda ser designada o nominada para reemplazar a CIBanco por una autoridad gubernamental en México derivado de, o en relación con, la orden emitida por la Financial Crimes Enforcement Network, una agencia del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América, el 25 de junio de 2025, o la intervención temporal de CIBanco ordenada por las autoridades financieras mexicanas, en el entendido que dicha remoción podrá implementarse mediante la remoción y designación del nuevo fiduciario, o cualquier otra alternativa legal incluyendo la sustitución del fiduciario así como para instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto.

ii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para, en su caso, delegar las facultades al administrador de FIBRA Macquarie para (i) determinar si se llevará a cabo la sustitución de CIBanco como fiduciario de FIBRA Macquarie, (ii) en su caso, designar al nuevo fiduciario dentro de las opciones de Fiduciarios Calificados (iii) negociar la celebración de los convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco como fiduciario de FIBRA Macquarie, incluyendo sin limitación, el convenio de sustitución y/o cualquier otro acto, según resulte aplicable y (iv) la facultad para llevar a cabo posibles sustituciones futuras con Fiduciarios Calificados en caso de ser necesario para cumplir con cualquier orden, medida o restricción futura emitida por cualquier agencia gubernamental de los Estados Unidos de América o de México, según sea aplicable, y en dicho caso negociar la celebración de los convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para implementar la sustitución de dicho fiduciario como fiduciario de FIBRA Macquarie, incluyendo sin limitación, el convenio de sustitución y/o el convenio de cesión de derechos y obligaciones correspondiente, según resulte aplicable así como para instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior. Acciones y resoluciones al respecto. Acciones y resoluciones al respecto.

Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria

iii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para modificar el Contrato de Fideicomiso, el Título y, en caso de así resultar aplicable, los demás Documentos de la Operación, a efecto de permitir, entre otros, sustituir a CIBanco como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y/o en su caso cualquier otro acto o convenio que resulte aplicable, así como para llevar a cabo cualesquier modificaciones que en su caso sean solicitadas por el Fiduciario Calificado sustituto, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.4, inciso (b), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, así como instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, canjear el Título ante el Indeval, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior, según sea solicitado o instruido por el Administrador, en caso de ser necesario. Acciones y resoluciones al respecto.

Asuntos comunes de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria

iv. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones Adoptadas:

La Asamblea adoptó las siguientes resoluciones:

Por unanimidad de votos:

I. Se aprueba, de conformidad con lo establecido en las Cláusulas 4.3 (c), 8.9, 8.10, 8.11, y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, la remoción y sustitución de CIBanco, como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso, para ser sustituido por un Fiduciario Calificado, en el entendido que dicha remoción podrá implementarse mediante la remoción y designación del nuevo fiduciario, o cualquier otra alternativa legal incluyendo la sustitución del fiduciario, autorizando e instruyendo al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, para realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo, de manera enunciativa suscribir un convenio de sustitución fiduciaria.

II. Se aprueba, designar y/o delegar al Administrador de FIBRA Macquarie las facultades para (i) determinar si se llevará a cabo la sustitución de CIBanco como fiduciario de FIBRA Macquarie, (ii) en su caso, designar al nuevo fiduciario dentro de las opciones de Fiduciarios Calificados (iii) negociar la celebración de los convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco como fiduciario de FIBRA Macquarie, incluyendo sin limitación, el convenio de sustitución y/o cualquier otro acto, según resulte aplicable y (iv) la facultad para llevar a cabo posibles sustituciones futuras con Fiduciarios Calificados en caso de ser necesario para cumplir con cualquier orden, medida o restricción futura emitida por cualquier agencia gubernamental de los Estados Unidos de América o de México, según sea aplicable, y en dicho caso negociar la celebración de los convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para implementar la sustitución de dicho fiduciario como fiduciario de FIBRA Macquarie, incluyendo sin limitación, el convenio de sustitución correspondiente, según resulte aplicable, en el entendido que, para efectos del presente párrafo y el inciso (iv) del presente acuerdo, no se requerirá de la aprobación de una Asamblea de Tenedores adicional para remover y sustituir al Fiduciario Calificado como fiduciario del Contrato de Fideicomiso por otro Fiduciario Calificado como fiduciario sustituto. Asimismo, se instruye al Representante Común, al Fiduciario y al Fiduciario Calificado que sustituya al Fiduciario en su momento designado, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior; incluyendo sin limitar suscribir los documentos negociados por el Administrador conforme al numeral (iv) anterior, con los comentarios que en su caso sean realizados por el Representante Común, el Fiduciario Calificado correspondiente y el fiduciario sustituido correspondiente.

Por mayoría de votos:

III. Se aprueba llevar a cabo las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Título y, en caso de así resultar aplicable, los demás Documentos de la Operación, en términos de los documentos presentados a la Asamblea, los cuales quedaron relacionados en la presente acta como **Anexo II**, a efecto de reflejar y permitir, la sustitución de CIBanco como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso consistente, entre otros, con el cambio en el Fiduciario y las personas, datos de contacto y demás información a la que deberán ir dirigidas las notificaciones que se realicen al fiduciario sustituto y/o en su caso realizar cualquier otro acto o suscribir cualquier convenio modificatorio que resulte aplicable (pudiendo el Administrador, con base en las facultades delegadas en términos del acuerdo Segundo anterior) para implementar únicamente cambios de consistencia relacionados exclusivamente con la sustitución de CIBanco como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso y/o cualquier otra sustitución del fiduciario ,de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.4, inciso (b), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente se autoriza e instruye al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, canjear el

Título ante el Indeval, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, con las adecuaciones que en su caso sean solicitadas por la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier otra autoridad, en la medida que no impliquen una variación sustancial a las modificaciones aprobadas en la Asamblea.

IV. Se aprueba que en caso que el Administrador remueva y sustituya a un fiduciario en favor de otro Fiduciario Calificado conforme a lo dispuesto en el numeral (iv) del acuerdo Segundo anterior, para cumplir con cualquier orden, medida o restricción futura emitida por cualquier agencia gubernamental de los Estados Unidos de América o de México, según sea aplicable, y el Administrador remueva y sustituya al Fiduciario Calificado como fiduciario en favor de otro Fiduciario Calificado; se lleven a cabo las modificaciones al Contrato de Fideicomiso, el Título y, en caso de así resultar aplicable, los demás Documentos de la Operación, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 4.4, inciso (b), y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso que determine el Administrador con los comentarios del Fiduciario, fiduciario sustituto y del Representante Común, autorizando y delegando al Administrador las facultades necesarias para dichos efectos. Asimismo, se autoriza e instruye al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con lo anterior, incluyendo sin limitación, llevar a cabo la actualización del registro de los CBFIs en el RNV, canjear el Título ante el Indeval, celebrar todos los documentos y llevar a cabo todos los procedimientos, publicaciones y/o comunicados que sean necesarios y/o convenientes, en relación con lo anterior, según sea solicitado o instruido por el Administrador, en caso de ser necesario, con las adecuaciones que en su caso sean solicitadas por la CNBV, la BMV, Indeval o cualquier otra autoridad; en el entendido que no se requerirá de una Asamblea de Tenedores adicional para llevar a cabo las acciones y modificaciones descritas en este párrafo

Por unanimidad de votos:

V. Se aprueba la designación como delegados especiales a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Giovana Cruz García, Ricardo Ramírez Gutiérrez o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Asamblea Ordinaria Anual de Tenedores celebrada el 10 de abril de 2026

Quórum: 82.17% (ochenta y dos punto diecisiete por ciento)

Orden del Día

i. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del 2025, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
ii. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2025, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
iii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para ampliar por un año adicional el Programa de Recompra, así como el monto máximo de recursos que podrán destinarse durante la vigencia de dicho Programa de Recompra, el cual fue autorizado mediante Asamblea Ordinaria de Tenedores de fecha 11 de abril de 2025, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (g) del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.
iv. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
v. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento del Sr. Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
vi. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, anuencia para la renovación del nombramiento de la Sra. Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores. Acciones y resoluciones al respecto.
vii. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea con respecto a los puntos anteriores. Acciones y resoluciones al respecto.

Resoluciones Adoptadas:

La Asamblea adoptó las siguientes resoluciones:

Por unanimidad de votos:

I. *Se aprueban, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (i) del Contrato de Fideicomiso, los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2025, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.*

II. *Se aprueba, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.3, inciso (a), sub-inciso (ii) del Contrato de Fideicomiso, el Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio fiscal correspondiente al año 2025, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisora.*

III. *Se aprueba ampliar el Programa de Recompra de los Certificados, así como, el monto máximo de los recursos que podrán destinarse para la recompra de los mismos, conforme a los términos y condiciones que fueron presentados por el Administrador a la Asamblea.*

IV. *Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Jaime de la Garza como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.*

V. *Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento del señor Michael Brennan como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.*

VI. *Se otorga la anuencia para la renovación del nombramiento de la señora Sara Neff como Miembro Independiente del Comité Técnico, hasta la próxima Asamblea Ordinaria anual de Tenedores.*

Se designan como delegados especiales de la presente Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Giovana Cruz García, Alicia Guadalupe González González, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran, en su caso, para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, BMV, el Indeval y las autoridades correspondientes.

Asamblea Extraordinaria y Ordinaria de Tenedores celebrada el 11 de agosto de 2026

Quórum: 84.76% (ochenta y cuatro punto setenta y seis por ciento)

Orden del Día de la Asamblea Extraordinaria

i. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de la (a) renuncia de Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (“MAM”) como administrador al amparo del contrato de administración celebrado con FIBRA Macquarie (el “Contrato de Administración”), (b) renuncia al plazo de aviso previo de 6 meses y demás requisitos previstos en la Cláusula 9.2 (b) del Contrato de Administración, y demás aplicables al amparo de los Documentos de Operación respecto de la renuncia de MAM como administrador, (c) instrucción al Fiduciario para aceptar el aviso de renuncia mencionado, y (d) designación de Administrador Fibra MTY, S.C. (“Administrador Fibra MTY”) como administrador sustituto. Todo lo anterior, sujeto a la condición suspensiva y con efectos a partir de que ocurra el cierre previsto en el Contrato de Internalización (Internalization Agreement) de fecha 26 de junio de 2026 celebrado entre Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso Irrevocable No. F/2157 (según el mismo ha sido modificado y/o reexpresado, “Fibra MTY”), MAM y Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited (la “Condición Suspensiva”). Acciones y resoluciones al respecto.

ii. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación, para modificar el Contrato de Fideicomiso, y celebrar un nuevo contrato de administración con Administrador Fibra MTY, así como cualquier otro documento relacionado con los mismos, según sea necesario o conveniente para, entre otras cosas, implementar los acuerdos adoptados en el punto I anterior del orden del día. Lo anterior sujeto a la Condición Suspensiva. Acciones y resoluciones al respecto.

Orden del Día de la Asamblea Ordinaria

i. Remoción de ciertos miembros del Comité Técnico designados por Tenedores que en lo individual o colectivamente tenían la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, y designación de ciertos miembros no independientes del Comité Técnico de FIBRA Macquarie, por aquellos Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, de conformidad con la Cláusula 4.1 (j), 5.2 (b) (i) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

ii. Designación de ciertos miembros del Comité Técnico de FIBRA Macquarie, por aquellos Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, y, en su caso, calificación de independencia de los miembros del Comité Técnico designados en la Asamblea de Tenedores, de conformidad

con la Cláusula 4.1(i), 4.1 (j), 5.2 (b) (i) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Lo anterior sujeto a la Condición Suspensiva. Acciones y resoluciones al respecto.

iii. Informe con respecto a la remoción de ciertos miembros del Comité Técnico designados por MAM, de conformidad con la Cláusula 5.2 (b) (ii) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso. Lo anterior sujeto a la Condición Suspensiva. Acciones y resoluciones al respecto.

Asuntos comunes de la Asamblea Extraordinaria y Ordinaria

i. Designación de delegados que, en su caso, formalizarán y cumplirán con las resoluciones adoptadas por la Asamblea.

Resoluciones Adoptadas:

La Asamblea adoptó las siguientes resoluciones:

Por mayoría de votos:

*I. Se aprueba, para efectos de hacer efectiva la renuncia de MAM como administrador de FIBRAMQ conforme a la Notificación de Renuncia cuando sea presentada conforme al Contrato de Internalización, la Dispensa de Renuncia, instruyéndose para dichos efectos al Fiduciario a aceptar el aviso de renuncia que sea presentado por MAM conforme a la Dispensa de Renuncia, en el entendido que tanto la aprobación de la renuncia de MAM y la Dispensa de Renuncia quedan sujetas a la Condición Suspensiva y no surtirán efecto alguno sino hasta la Fecha Efectiva de Renuncia, para lo cual Fibra MTY y MAM deberán notificar de forma conjunta al Fiduciario y al Representante Común que se ha actualizado la Fecha Efectiva de Renuncia, reconociendo y aceptando que, a partir de dicha fecha, (i) se tendrá por terminado el Contrato de Administración, y (ii) MAM dejará de tener carácter de administrador de FIBRAMQ.*

*II. Se aprueba, con efectos a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, (i) la renuncia de MAM como administrador de FIBRAMQ, y (ii) el nombramiento de Administrador Fibra MTY como nuevo administrador de FIBRAMQ.*

*III. Se aprueba, a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, modificar el Contrato de Fideicomiso y celebrar el Convenio Modificatorio en términos sustancialmente similares a los previstos en el Anexo B de la presente acta; en el entendido que, el Convenio Modificatorio surtirá efectos a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia. Al respecto, se instruye al Fiduciario y al Representante Común, para que, en la medida que a cada uno corresponda, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento al presente acuerdo, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, celebrar el Convenio Modificatorio así como cualquier otro documento relacionado con el mismo según sea necesario o conveniente, lo anterior, con las adecuaciones o modificaciones que, en su caso, solicite la CNBV o cualquier otra autoridad, la BMV o el Indeval, en la medida en que dichas modificaciones se encuentren relacionadas, resulten consistentes y no impliquen una variación sustancial a lo presentado a la Asamblea.*

*IV. Se aprueba, a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, celebrar (i) el Contrato de Administración MTY en términos sustancialmente similares a los previstos en el Anexo C de la presente acta, en el entendido que el Contrato de Administración MTY surtirá efectos a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, y (ii) cualquier otro documento relacionado con el mismo, según el Administrador Fibra MTY considere necesario o conveniente para implementar los acuerdos adoptados en la presente Asamblea. Al respecto, se instruye al Fiduciario a celebrar el Contrato de Administración MTY y cualquier otro documento relacionado con los mismos, según el Administrador Fibra MTY considere necesario o conveniente para, entre otras cosas, implementar los acuerdos adoptados en la presente Asamblea.*

*V. Se aprueba, a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, autorizar a Administrador Fibra MTY, en su carácter de administrador del Fideicomiso, el ejercicio de las facultades que sean necesarias y/o convenientes para, en su caso, instruir al Fiduciario a celebrar cualquier convenio modificatorio que sea necesario y/o conveniente a efecto de, en apego a los términos del Fideicomiso (según el mismo es modificado por virtud del Convenio Modificatorio), ajustar los términos y condiciones del Contrato de Administración MTY y/o de cualquier Fideicomiso de Inversión a efecto de hacer constar el cambio de administrador y/o cualquier otro ajuste que sea necesario o conveniente para efectos de consistencia en relación con el Convenio Modificatorio.*

*VI. Se aprueba, a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, autorizar a Administrador Fibra MTY, en su carácter de administrador del Fideicomiso, el ejercicio de la facultad para llevar a cabo todos los actos y/o acciones que resulten necesarios y/o convenientes, incluyendo instruir al Fiduciario, en relación con la celebración del Convenio Modificatorio y/o el Contrato de Administración MTY, así como la presentación y/o ratificación de solicitudes, autorizaciones, permisos, avisos, notificaciones y demás que resulten necesarias y/o convenientes ante la CNBV, la BMV, el Indeval, el RNV y demás autoridades o entidades que se requiera y/o resulte necesario en relación con lo anterior.*

Con la conformidad de los Tenedores presentes:

*VII. Se toma nota de la remoción de los señores Alonso Pascual García Tamés, José Landa Álvarez y David Joe de la Rosa (los "Miembros Removidos") como miembros del Comité Técnico, en virtud del cambio de la composición de la tenencia de CBFIs como resultado de la Oferta Pública de Adquisición, toda vez que ciertos Tenedores informaron al Administrador haber disminuido su tenencia de Certificados, por lo que perdieron el derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico.*

*VIII. Se toma nota que FIBRA MTY, en su carácter de Tenedor de aproximadamente 81.38% (ochenta y uno punto treinta y ocho por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 4.1(j), 5.2 (b) (i) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, nombra a los señores Jorge Avalos Carpinteyro, Jaime Martínez Trigueros y Javier Llaca García (los "Miembros Iniciales Nombrados por FMTY") como miembros del Comité Técnico.*

*IX. En virtud de los acuerdos anteriores, se toma nota que, a partir de la fecha de la presente, el Comité Técnico se encuentra integrado por las personas identificadas en el Anexo D de la Presentación adjunta al acta de la Asamblea.*

*X. Se toma nota que FIBRA MTY, en su carácter de Tenedor de aproximadamente 81.38% (ochenta y uno punto treinta y ocho por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 4.1 (i), 4.1 (j), 5.2 (b) (i) y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso, sujeto a la Condición Suspensiva y con efectos a la Fecha Efectiva de Renuncia, nombra a Jorge Silberstein Tenenbaum, Juan José Copeland Escriba y Luz Adriana Ramírez Chávez (los "Miembros Independientes Nombrados por FMTY") como miembros del Comité Técnico.*

Por mayoría de votos:

*XI. Se toma nota y se aprueba confirmar la independencia de los Miembros Independientes Nombrados por FMTY, por reunir las características de independencia señaladas en la LMV y en el Contrato de Fideicomiso.*

Con la conformidad de los Tenedores presentes:

*XII. Se toma nota de la remoción de Nick O'Neil, Jaime de la Garza, Michael Brennan y Sara Neff como miembros del Comité Técnico (la "Remoción de los Miembros Nombrados por MAM"), según la misma fue notificada por MAM en ejercicio del derecho previsto en la Cláusula 5.2(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que la Remoción de los Miembros Nombrados por MAM surtirá efectos hasta que se actualice la Fecha Efectiva de Renuncia.*

*XIII. En virtud de los acuerdos anteriores, se toma nota que, a partir de la Fecha Efectiva de Renuncia, el Comité Técnico se encontrará integrado por las personas identificadas en el Anexo E de la Presentación adjunta al acta de la Asamblea.*

Por unanimidad de votos:

*XIV. Se aprueba designar como delegados especiales de la Asamblea a Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Sauceda, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Esteban Manuel Serrano Hernández, Lileni Zárate Ramírez, Giovana Cruz García, Alicia Guadalupe González González y/o cualquier apoderado del Representante Común para que, dentro del ámbito de sus respectivas facultades, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que, en su caso, se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea; incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para llevar a cabo la protocolización del acta en su totalidad o en lo conducente, de requerirse, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como para realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la CNBV, la BMV, el Indeval y demás autoridades correspondientes.*

## 1.6 Derechos de los Tenedores; Asambleas de Tenedores

Conforme al Artículo 63 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que aplace por una sola vez, por 3 (tres) días hábiles y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente; (v) Los Tenedores tienen el derecho de celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asamblea de Tenedores; y (vi) los Tenedores, con previo aviso al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, que en lo individual o colectivamente tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs

en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación de 1 (un) miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia.

La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) está sujeta a lo siguiente: (1) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como miembros independientes; (2) la designación de los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) por los Tenedores únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean removidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados a nuestro Comité Técnico dentro de los 12 (doce) meses siguientes a la revocación de su nombramiento; y (3) si en cualquier momento los Tenedores que han nombrado a un miembro del Comité Técnico deja de tener en lo individual o colectivamente el 10% de nuestros CBFIs en circulación, y dicho Tenedor o Tenedores deberán, inmediatamente después de una Asamblea de Tenedores, revocar la designación correspondiente a dicho miembro del Comité Técnico (o su suplente).

El fiduciario podrá emitir CBFIs en cualquier momento, de acuerdo con las instrucciones de nuestro Administrador y sujeto a la autorización previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, de acuerdo con los requisitos legales aplicables en México. Nuestros CBFIs están listados en la BMV bajo la clave de pizarra “FIBRAMQ”. Nuestros CBFIs son emitidos sin expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, según su régimen de inversión lo prevea expresamente. Nuestros CBFIs no otorgan a sus Tenedores el derecho de usar o disponer de los bienes inmuebles que forman parte de nuestras inversiones. Bajo las leyes mexicanas, los Tenedores de nuestros CBFIs no son, en términos generales, responsables de nuestras deudas u obligaciones.

Todas las Asambleas de Tenedores se celebran en el domicilio donde la convocatoria aplicable así lo indique. Las convocatorias a las Asambleas de Tenedores deberán ser publicadas por lo menos una vez, en uno de los periódicos de mayor circulación en México y en Emisnet, y se entregarán al fiduciario o al Representante Común, según corresponda, y a nuestro Administrador con por lo menos 15 días naturales de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse, estableciéndose los temas que deberán tratarse en la asamblea. Además, toda la información y los documentos relacionados con la Asamblea de Tenedores estarán disponibles sin costo alguno para su revisión por los Tenedores con por lo menos 10 días naturales de anticipación, en la dirección indicada en la convocatoria. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de nuestros Tenedores tendrán en todo momento el derecho a asistir a la Asamblea de Tenedores con voz pero sin derecho a voto.

Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una Asamblea Ordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para resolver cualesquier asuntos relacionados con nosotros que requieran la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs y que no estén específicamente reservados para una Asamblea Extraordinaria de Tenedores, como se describe a continuación. La asamblea anual ordinaria de Tenedores deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal para (i) aprobar nuestros estados financieros anuales auditados, y (ii) aprobar el Reporte Anual.

En adición a la asamblea anual, la Asamblea Ordinaria de Tenedores tiene las siguientes funciones y responsabilidades:

- Aprobación de Operaciones. Aprobar cualquier operación que, con independencia de cualesquier montos que se apliquen al pago del IVA, represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (en una sola operación o serie de operaciones relacionadas en un período de doce meses).
- Remoción y Sustitución del Fiduciario. Remover a nuestro Fiduciario y nombrar a otra institución bancaria mexicana para actuar como Fiduciario bajo nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Emisiones Adicionales de CBFIs. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs.
- Gravámenes. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior (que haya sido celebrada como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación);
- Inversión con Partes Relacionadas. Aprobar cualesquier inversión o adquisición con partes relacionadas que represente el 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido, que los Tenedores que son partes relacionadas del Fideicomitente, del Administrador o de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrán votar sobre dicho asunto, sin que lo anterior afecte el quorum necesario para aprobar dicha transacción.
- Políticas de Endeudamiento. Aprobar las Políticas de Endeudamiento propuestas por el Administrador y cualquier modificación a dichas políticas de endeudamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier contratación o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a las Políticas de Endeudamiento.
- Programa de Recompra. Aprobar la duración y el monto que podrá ser asignado durante cualquier Programa de Recompra.
- Modificaciones a los Esquemas de Compensación y Comisiones del Comité Técnico. Aprobar cualesquiera modificaciones a los esquemas de compensación o comisiones o cualquier otro concepto en favor de los miembros del Comité Técnico u órgano equivalente.
- Endeudamiento. Aprobar cualesquiera endeudamientos que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre inmediato anterior (ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses).

- Operaciones de Cobertura. Aprobar cualesquier operaciones de cobertura de conformidad con las cuales el pago de nuestras obligaciones represente, ya sea de manera individual o conjuntamente con una serie de operaciones relacionadas llevadas a cabo durante un periodo de doce meses, 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso.
- Otras acciones. En las Asambleas Ordinarias de Tenedores, los Tenedores de CBFIs podrán adoptar cualquier otra medida de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la ley aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes, en el entendido, que si dicho quórum no se reúne y la asamblea se reanuda en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará debidamente instalada con cualquier número de Tenedores que se encuentren presentes, y todas las resoluciones tomadas en una asamblea debidamente instalada requerirán de la aprobación de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs en circulación presentes en dicha asamblea con derecho de voto respecto de la resolución propuesta. Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un apoderado, autorizado mediante carta poder.

Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una Asamblea Extraordinaria de Tenedores puede ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen a continuación.

- Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del representante común y nombramiento de otra institución bancaria mexicana o casa de bolsa para actuar como representante común de los Tenedores nuestros CBFIs.
- Modificaciones. Aprobar cualquier modificación de (i) nuestro Contrato de Fideicomiso, o nuestros CBFIs, pero solo en la medida en que se requiera en términos de nuestro Contrato de Fideicomiso, o (ii) nuestro Contrato de Administración, pero sólo en la medida en que dicha modificación afecte los derechos contenidos en el mismo y excluyendo, en cualquier caso, las modificaciones a nuestro Contrato de Fideicomiso con el fin de que califiquemos como un fideicomiso de inversión de ingresos pasivos y no como una FIBRA.
- Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción de nuestro Administrador y/o el nombramiento de otra persona para actuar como nuestro administrador, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración; excepto que la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será requerida en caso de que nuestro Administrador ceda sus derechos y obligaciones bajo el Contrato de Administración a una de sus afiliadas.
- Cancelación de listado y cancelación de registro. Aprobar la cancelación del listado de nuestros CBFIs de la BMV y la cancelación del registro de los mismos del RNV.
- Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución de nuestro Fideicomiso, como se describe específicamente más adelante.
- Remoción de todos los miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
- Cambio de Régimen Fiscal. Aprobar cualquier cambio a nuestra situación fiscal incluyendo, sin limitación, para calificar a nuestro Fideicomiso como un fideicomiso de ingresos pasivos, en lugar de FIBRA, y para que los Fideicomisos de Inversión califiquen como FIBRAs, en lugar de fideicomisos de ingresos pasivos, para efectos de la LISR (en cuyo caso, cualesquiera Activos Inmobiliarios deberán mantenerse exclusivamente en Fideicomisos de Inversión); en el entendido, que la Asamblea Extraordinaria deberá aprobar el intercambio a los Tenedores de nuestros CBFIs por certificados bursátiles fiduciarios que emita el Fideicomiso a través de una oferta de intercambio, así como la cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el registro de los nuevos certificados bursátiles fiduciarios en el RNV.
- Modificaciones a los Esquemas de Compensación y a las Comisiones por Administración. Aprobar cualquier cambio a las comisiones por administración u otros esquemas de compensación de la administración o tarifas o cualesquier otros conceptos en favor del Administrador, o cualquier órgano símil, o cualquier tercero, en el entendido que cualquiera de los Tenedores que son considerados como partes relacionadas deberán abstenerse de votar con respecto a dichas resoluciones.
- Modificaciones a las Restricciones de Inversión. Aprobar cualesquiera modificaciones a nuestras Restricciones de Inversión y la realización de cualquier inversión que no cumpla con dichas Restricciones de Inversión.

Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en los párrafos (a), (b), (h) e (i) anteriores quede debidamente instalada en virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% de nuestros CBFIs presentes en dicha asamblea, los cuales tienen el derecho de voto respecto de dichas resoluciones; en el entendido, que si esta Asamblea Extraordinaria se reúne en virtud de segunda o ulteriores convocatoria, sus decisiones serán válidas si son adoptadas por mayoría de votos cualquiera que sea el número de CBFIs en ella representados. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (c) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 50% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de la mayoría de los Tenedores presentes en dicha asamblea que tengan derecho a voto, en cada caso, excluyendo los CBFIs de nuestro Administrador y cualquiera de sus afiliadas. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el párrafo (d) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en la que se aborden los asuntos descritos en el

párrafo (e) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones de las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, excepto que dicha resolución haya sido propuesta por el Administrador, en cuyo caso para que dicha Asamblea Extraordinaria se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, los Tenedores que representan más del 50% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación deberán estar presentes en dicha Asamblea Extraordinaria, y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% o más de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (f) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 75% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 75% de nuestros CBFIs en circulación. Para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores pueda abordar los asuntos descritos en el párrafo (g) anterior quede debidamente instalada en virtud de primera o ulteriores convocatorias, deberán estar presentes los Tenedores de al menos el 95% de nuestros CBFIs en circulación, y las resoluciones las mismas serán válidas si se adoptan por el voto favorable de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen el 95% de nuestros CBFIs en circulación.

Los Tenedores podrán ser representados en la asamblea por un representante, autorizado por carta poder.

## Derechos de minoría de los Tenedores

Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán los siguientes derechos de minoría:

- Los Tenedores que individual o colectivamente tengan el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar que el representante común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día de la misma;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 10% de nuestros CBFIs en circulación podrán solicitar que la asamblea se aplace por tres días naturales (sin necesidad de una nueva convocatoria), en relación con la votación de cualquier asunto respecto del cual consideren que no están suficientemente informados;
- Los Tenedores que individual o colectivamente representen el 20% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores; en el entendido que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hayan dado su voto en contra de la resolución respectiva.
- Todo Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs que represente el 15% de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de ejercer acciones de responsabilidad en contra Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que dicha acción prescribirá cuando trascurran los cinco años a partir de que la fecha en que dicha circunstancia o acto que haya causado los correspondientes daños; y
- Los Tenedores, o un grupo de Tenedores, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y a respectivo suplente) por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que posean.

## Resoluciones Unánimes.

No obstante, las disposiciones anteriores, las resoluciones adoptadas fuera de asamblea por el voto unánime de los Tenedores de nuestros CBFIs que representen la totalidad de los CBFIs en circulación, tienen la misma validez que si dichas resoluciones fueran tomadas en una asamblea, siempre y cuando las resoluciones tomadas fuera asamblea se confirmen por escrito.

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto salvo que sea necesario que se abstenga de votar debido a un conflicto de interés o cuando así se requiera en nuestro Contrato de Fideicomiso, según se establece a continuación. Para que se considere que una sesión del Comité Técnico se encuentra válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes fuera de sesión. La información biográfica y relacionada con la remuneración de los miembros del Comité Técnico se establece en la sección “Miembros del Comité Técnico” del presente reporte.

Las funciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, sin limitación:

- aprobar cualquier adquisición o enajenación o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros, que con independencia de cualesquier cantidades a ser aplicadas para el pago de IVA, represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, en base a cifras del trimestre inmediatamente anterior, en una sola operación o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la aprobación previa por escrito de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas de operación con partes relacionadas, en cada caso, respecto de nuestros Fideicomisos de Inversión, el Fideicomitente o el Administrador, discutir y en su caso aprobar

cualquier operación con partes relacionadas; en el entendido, que (i) el voto favorable de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico se requiere para aprobar dicho asunto, y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fideicomitente y/o el Administrador, y/o los miembros que tengan un conflicto de interés estarán obligados a abstenerse de votar, sin que esto afecte el quórum de instalación requerido de dicho Comité Técnico, y cualesquiera de las operaciones con partes relacionadas deberá ser celebrada en los términos del mercado.

- aprobar el nombramiento, remoción y sustitución de nuestros valuadores independientes quienes realizarán el avalúo de nuestros activos (a menos que estos valuadores sean pre-aprobados bajo nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido, que sólo los miembros independientes del Comité Técnico tendrán derecho a votar dicho asunto;
- aprobar el nombramiento de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, Prácticas y Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación de las mismas;
- con la previa recomendación favorable por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de los estados financieros a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- aprobar cualquier cambio a la Política de Distribución propuesta por nuestro Administrador, y cualesquier Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs propuestas por nuestro Administrador que no cumplan con nuestra Política de Distribución siempre y cuando se cumpla por lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables; de lo contrario, se requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores;
- aprobar el nombramiento o remoción de cualquier administrador de propiedad de alguno o de todos nuestros Activos Inmobiliarios; la presentación de cualquier reclamación en contra de cualquier administrador de propiedad, y cualquier modificación importante a cualquier contrato de administración de propiedad; solicitar (al menos una vez cada trimestre) información y reportes relacionados con el desempeño de cada administrador de propiedad en términos de su contrato de administración de propiedad respectivo; y solicitar cualquier otra información y reportes que considere necesarios, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedad;
- aprobar cualquier otro asunto que les sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar cualquier gravamen sobre los activos, bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de nuestros Fideicomisos de Inversión que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, que hayan sido celebrados como parte de operaciones simultáneas o sucesivas dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación;
- confirmar la independencia de los asesores independientes que el Comité Técnico haya contratado de tiempo en tiempo con el fin de llevar a cabo sus funciones; y
- en caso de que no cumplamos con los límites de apalancamiento establecidos en la regulación aplicable y el índice de cobertura de servicio de deuda mínimo aplicable a las FIBRAs, aprobar el reporte que deberá ser entregado a la Asamblea de Tenedores informándoles dicha situación, y aprobar un plan de corrección dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento se hiciere público, en el entendido, que dicho plan de corrección requiera la aprobación previa de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

## Comité de Auditoría

Nuestro Comité de Auditoría está integrado por tres miembros, quienes son nombrados por nuestro Comité Técnico y quienes se requiere que sean miembros independientes.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo, celebrando al menos una sesión por ejercicio fiscal con nuestro Auditor Externo;
- aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución de nuestro Auditor Externo, en el entendido, que nuestro auditor externo actual es KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que cualquier auditor externo sustituto será un despacho de contadores de prestigio internacional independiente del Administrador y del Fiduciario;
- revisar nuestros proyectos de estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe nuestros estados financieros para ser presentados a los Tenedores de nuestros CBFIs para su aprobación;
- recibir comentarios o quejas por parte de los Tenedores de CBFIs, acreedores, los miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobadas, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas e investigar posibles violaciones de dichos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- reunirse según se requiera con los funcionarios de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs y el Fiduciario;
- discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier modificación a las mismas;
- investigar cualesquier posibles incumplimientos de las operaciones, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría interna y registro contable;

- expresar una opinión sobre las Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas;
- llevar a cabo sus funciones de conformidad con la CUAE; y
- recomendar que nuestro Comité Técnico solicite de nuestro Administrador y/o de nuestro Fiduciario cualquier información que pueda ser necesaria o conveniente para que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

### Comité de Endeudamiento

Nuestro Comité de Endeudamiento está compuesto por tres miembros designados por nuestro Comité Técnico y el cual requiere estar conformado en su mayoría por miembros independientes.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes funciones:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos con el fin de verificar que cada vez que nuestro Fideicomiso incurra en Endeudamiento, cumpla con las normas y regulaciones de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico la información pertinente de nuestras actividades financieras y cualquier incumplimiento de las regulaciones aplicables de la CNBV.

### Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

## Cambios en los CBFIs, Emisiones Adicionales, Derechos de Preferencia y Readquisición

Podemos llevar a cabo Emisiones Adicionales de CBFIs, públicas o privadas, dentro o fuera de México, de conformidad con las instrucciones previas por escrito de nuestro Administrador, con la previa aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

### Registro y Transferencia

Nuestros CBFIs fueron emitidos en forma de un Título Global que se encuentra depositado en Indeval, se encuentran registrados en el RNV y cotizan en la BMV. Nuestros CBFIs serán mantenidos por Indeval en forma de anotaciones en cuenta. Indeval emitirá constancias de depósito a los Tenedores de nuestros CBFIs. Cualquier transferencia de nuestros CBFIs debe ser perfeccionada a través de Indeval. Las transferencias de CBFIs depositados en Indeval se registrarán en forma de anotaciones en cuenta de conformidad con la LMV.

### Distribuciones

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, haremos Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs conforme a la Política de Distribuciones aprobada por nuestro Comité Técnico de tiempo en tiempo. El Administrador podrá, a su discreción, realizar Distribuciones dentro del alcance la Políticas de Distribución vigente, y cualesquiera Distribuciones fuera del alcance de dichas políticas deberán ser aprobadas por nuestro Comité Técnico. Nuestra Política de Distribución nos permite realizar Distribuciones periódicas a nuestros Tenedores de CBFIs del 100% del estimado de efectivo disponible para realizar Distribuciones. El pago de Distribuciones se realizará a los Tenedores de nuestros CBFIs sobre una base prorrata, conforme a la tenencia porcentual de los mismos en nuestros CBFIs. Para mayor información, véase “Política de Distribuciones”. Para mayor información, refiérase a la sección 1(b)(xi) anterior.

Distribuciones en CBFIs: (a) Las Distribuciones en CBFIs deberán sujetarse a la Política de Distribución, en el entendido, que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la aprobación previa del Comité Técnico, salvo que dicha Distribución no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables, en cuyo caso deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores. Cualquier Distribución en CBFIs también estará sujeta a los términos que sean determinados

por el Administrador, mismos que se darán a conocer a los Tenedores a través del Emisnet. (b) A menos que el Administrador determine lo contrario, las Distribuciones en CBFIs a los Tenedores se llevarán a cabo a través de Indeval, en todo o en parte, pero en cualquier caso, a pro rata. Los CBFIs que sean distribuidos deberán ser de libre disposición y no deberán estar sujetos a restricciones de venta (lock-ups) o cualquier otra restricción contractual de disposición, (c) para la determinación del número de CBFIs a distribuir, el Administrador tomará como base el precio de cierre promedio de los CBFIs durante los últimos 60 (sesenta) días de negociación hasta e incluyendo la fecha de cálculo correspondiente, que será el Día Hábil inmediato anterior a la fecha en que el Administrador entregue al Fiduciario la instrucción de Distribución, entendiéndose por "días de negociación" cualquier día en que la bolsa de valores en donde se encuentren listados los CBFIs esté abierta para actividades de negociación, (d) cualquier Emisión Adicional de CBFIs requerida para realizar Distribuciones en CBFIs requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso, (e) en caso de que el número de CBFIs a ser distribuidos a cada uno de los Tenedores no sea entero, dicha cantidad será redondeada al entero inferior más próximo y, en su caso, las fracciones resultantes serán pagadas en efectivo al precio que indique el mecanismo determinado por el Administrador, (f) El Fiduciario, previa instrucción del Administrador, deberá celebrar cualesquier actos, contratos y convenios necesarios o convenientes (incluyendo la presentación de cualesquier solicitudes o actuaciones análogas frente a autoridades gubernamentales, Indeval, CNBV y/o la BMV) para llevar a cabo las Distribuciones en CBFIs que le sean instruidas por el Administrador.

## Modificaciones a Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso podrá ser modificado por convenio escrito celebrado entre nuestro Administrador, el Fiduciario y el Representante Común de los Tenedores de nuestros CBFIs, en el entendido que, los Tenedores de nuestros CBFIs deberán aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso y a los demás documentos de la Emisión que afecte los derechos de los Tenedores de nuestros CBFIs contenidos en el Título que documente los CBFIs.

## Duración y Terminación de Nuestro Contrato de Fideicomiso

Nuestro Contrato de Fideicomiso estará vigente hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido plenamente satisfechos y cumplidos, en el entendido, que nuestro Contrato de Fideicomiso terminará (a) cuando se haya dispuesto de todos los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y todos los montos depositados en cualquiera de nuestras cuentas hayan sido distribuidos a los Tenedores de nuestros CBFIs de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, o (b) en caso de que la Asamblea de Tenedores, con el quórum aplicable, apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso. No obstante lo anterior, nuestro Contrato de Fideicomiso sólo terminará cuando todas las obligaciones pagaderas directamente por nosotros hayan sido pagadas en su totalidad. En todo caso, el plazo de nuestro Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo legal previsto en el artículo 394 de la LGTOC, que es de 50 años. A la terminación de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador instruirá al Fiduciario, con la previa aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs, para (a) crear un nuevo fideicomiso en el que nuestros activos serán transferidos (b) llevar a cabo la disolución y liquidación de nuestro Fideicomiso de acuerdo con los procedimientos descritos a continuación, (c) distribuir el Patrimonio del Fideicomiso a nuestros Tenedores de CBFIs, o (d) si nuestros Tenedores de CBFI no aprueben alguna de las opciones (a), (b) o (c), entonces nuestro Administrador instruirá al fiduciario para que lleve a cabo la disolución de nuestro Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los procedimientos que se describen a continuación.

## Liquidación de nuestro Fideicomiso

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución de nuestro Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso se liquidará como se indica a continuación.

El Liquidador: Nuestro Administrador actuará como liquidador de nuestro Fideicomiso y tendrá las facultades necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. Nuestro Administrador, actuando en su carácter de liquidador, continuará recibiendo todas las comisiones, rembolsos de gastos y otras cantidades que le correspondan de conformidad con el Contrato de Administración.

Acciones del Liquidador: El liquidador realizará cualesquiera acciones que puedan ser necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y de preservar nuestro patrimonio con el propósito de su liquidación. El liquidador llevará a cabo las acciones que sean necesarias ante cualquier autoridades gubernamentales u organizaciones autor reguladas para cancelar el registro de nuestros CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como la cotización de nuestros CBFIs en la BMV o en cualquier otra bolsa de valores, ya sea en México o fuera de México.

Pago de Obligaciones: El liquidador utilizará los activos que comprende nuestro patrimonio para saldar todas las obligaciones pendientes de pago, y cualquier exceso se distribuirá a los Tenedores a prorrata.

Procedimiento de liquidación: Con el fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el liquidador aplicará los siguientes procedimientos:

- el liquidador propondrá y someterá a la aprobación de nuestro Comité Técnico una estrategia de liquidación del patrimonio que maximice el valor de nuestro Fideicomiso;
- nuestro Comité Técnico instruirá al Fiduciario, en consulta con nuestro Comité de Auditoría, para que realice cuantos actos sean necesarios o convenientes para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o

asesores en bienes inmuebles en la medida que considere apropiada. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con lo anterior constituirán Gastos del Fideicomiso, y

nuestro Comité Técnico y el Representante Común podrán, en cualquier momento, solicitar información al liquidador razonablemente en relación con sus actividades.

### Responsabilidad e Indemnización

La responsabilidad de las personas cubiertas (según se define más adelante) de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso se limita a las obligaciones de estas personas bajo el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), y ninguna persona cubierta será responsable hacia nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión o nuestros inversionistas, y cada uno de nosotros, nuestros Fideicomisos de Inversión y nuestros inversionistas liberará a cualquier persona cubierta de cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o error de derecho, en que hayan incurrido, que hayan llevado a cabo o que hayan sufrido, de buena fe y en la creencia de que esa acción u omisión es consistente con, o no era contraria a, nuestros mejores intereses o los mejores intereses de nuestros Fideicomisos de Inversión y está dentro del alcance de las facultades que les otorga el Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración), pero sólo en la medida en que dicho acto u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora. Para efectos del Contrato de Fideicomiso, personas con cobertura se refiere a nuestro Administrador y a sus afiliadas, cada uno de nuestros accionistas actuales y anteriores, funcionarios, directores (incluyendo a las personas que no sean administradores que integran el comité de asesoría u otros comités de nuestro Administrador), empleados, personal adscrito, los miembros, administradores, asesores y agentes de nuestro Administrador y cada una de sus respectivas afiliadas; el Fiduciario y cada uno de sus funcionarios, directores, empleados, agentes y delegados fiduciarios; cada persona que desempeñe, o que se haya desempeñado como miembro del Comité de Auditoría y/o el Comité Técnico, y cualquier otra persona designada por el Administrador como una persona cubierta que preste servicios en nuestro nombre a solicitud de nuestro Administrador. Para efectos del Contrato de Fideicomiso (y, en el caso de nuestro Administrador y sus afiliadas, el Contrato de Administración).

El Fiduciario deberá indemnizar al Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión con su propio patrimonio y no con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, por cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de cualquier acto corporativo del Fiduciario actuando en lo personal y no como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, que tenga como resultado un Cambio de Control del Fiduciario o una fusión del Fiduciario con cualquier otra Persona, en su calidad de sociedad fusionada, o cualquier escisión, venta consumada u otro acto o hecho de cualquier naturaleza por virtud del cual el Fiduciario deje de existir o la totalidad de sus activos, pasivos y capital se transmitan a otra Persona o grupo de Personas (los “Actos del Fiduciario”). (b) Para efectos de claridad, la presente indemnización incluye cualesquier gastos y honorarios legales, notariales, registrales, contables, de asesoría, consultoría, derechos de inscripción, impuestos o gastos de terceros erogados directa o indirectamente por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión como consecuencia de los Actos del Fiduciario relacionados, de manera enunciativa y no limitativa, con (i) el análisis y estudio realizado por el Administrador y/o al Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión respecto de los Actos del Fiduciario, (ii) honorarios de asesores legales del Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión, (iii) las formalidades requeridas por legislación aplicable para acreditar la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso, y (iv) en general, cualquier costo o gasto erogado por el Administrador y/o el Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión cuyo propósito sea salvaguardar, defender y mantener el valor del Patrimonio del Fideicomiso.

### Legislación aplicable

Nuestro Contrato de Fideicomiso se rige por las leyes de México, y cualquier disputa con respecto al mismo será resuelta por los tribunales de la Ciudad de México.

#### 1.6.1 Resumen de nuestro Contrato de Administración.

De conformidad con el Contrato de Administración, excepto por ciertas decisiones que requieren de la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFIs o del Comité Técnico de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración del día a día y de tomar decisiones con respecto a nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, inversiones, desinversiones, aumentos de capital, administración del portafolio, Distribuciones, financiamientos, ejercer todos los derechos con respecto a nuestras participaciones en nuestros Fideicomisos de Inversión y servicios de administración relacionados con nuestras inversiones y con nuestras fuentes de inversión.

## 1.7 Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés

### Políticas de Macquarie Asset Management

Nuestro Administrador, como parte de su intención de seguir el enfoque disciplinado e institucional de Macquarie Asset Management en cuanto a la administración de fondos, ha adoptado una serie de políticas detalladas en relación con, entre otras cosas, conflictos de interés, responsabilidad ambiental y social, manejo de riegos y operaciones con valores por parte de su personal, mismos que son componentes integrales del marco de gobierno corporativo de fondos similares a Macquarie Asset Management a nivel mundial. Nuestra política de

conflictos de interés establece un proceso de identificación y revisión de posibles conflictos de interés reales y potenciales, y políticas con "enfoque ético" que restringen el flujo de información delicada a lo largo de Macquarie Group para manejar conflictos de interés que pudieran surgir entre nuestro Administrador o nuestro Fideicomiso y otras entidades de Macquarie. Nuestra política de responsabilidad ambiental y social refuerza las leyes y regulaciones locales, pero también contiene un marco regulatorio en relación con el manejo de riesgos ambientales que ha sido diseñado con base en buenas prácticas aceptadas (tales como la Organización Internacional para la Estandarización y los Principios del Ecuador). Otras políticas incluyen la política de manejo de riesgos, código de conducta y la política de operaciones con valores.

### Política de Operaciones con Partes Relacionadas

El Contrato de Fideicomiso define Operaciones con Partes Relacionadas como operaciones entre nosotros y el fideicomitente, nuestro Administrador, nuestros Fideicomisos de Inversión, o cualquier parte relacionada (según se define más adelante) con los mismos, y cualquier operación que de otra manera represente un conflicto de interés en términos de lo establecido en la Circular Única.

Nuestro Administrador podrá llevar a cabo una inversión en, o una desinversión de, Activos Inmobiliarios con nuestro Administrador, el fideicomitente, o una parte relacionada de los mismos, solo si (1) la inversión o desinversión es aprobada por el Comité Técnico, en el entendido que los miembros del Comité Técnico que no sean miembros independientes deberán abstenerse de votar, sin que ello afecte la instalación de la sesión; (2) dicha Operación con Partes Relacionadas se lleve a cabo en términos de mercado; y (3) en caso que dicha inversión, exceda del 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, previa aprobación de los Tenedores, en asamblea en la que aquellos Tenedores que sean partes relacionadas del fideicomitente, Administrador o de cualquier fideicomiso de inversión les será requerido abstenerse de votar sin que por ello se afecte el quorum necesario para la instalación de dicha asamblea.

Sujeto a lo anterior, nuestro Administrador, el fideicomitente o una parte relacionada de los mismos podrán prestar servicios a nosotros o a nuestros Fideicomisos de Inversión (distintos de los servicios previstos en nuestro Contrato de Administración), incluyendo, sin limitación, servicios de desarrollo de propiedades y cualesquier otros servicios. En caso de aprobarse, el fiduciario deberá, previa instrucción por escrito del Administrador al fiduciario, rembolsar al Administrador, el fideicomitente, o cualquier parte relacionada de los mismos, cualesquiera costos documentados de financiamiento, legales, fiscales u otros costos corrientes que hayan sido incurridos por los mismos en relación con dichos servicios.

Además, como parte del marco de gobierno corporativo de Macquarie Asset Management, nuestro Administrador ha adoptado una política detallada respecto a operaciones con partes relacionadas que cubre operaciones con, y servicios prestados por, Macquarie Group. Dicha política establece que:

- de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, solo los miembros independientes del Comité Técnico tomarán decisiones sobre operaciones que involucren entidades de Macquarie Group como contrapartes;
- todas las Operaciones con Partes Relacionadas deberán ser evaluadas a fin de saber si cumplen con los estándares del mercado, según sea determinado por los miembros independientes del Comité Técnico; y
- para ciertas operaciones deberán proporcionarse informes de referencia y/o valuaciones independientes u opiniones para evidenciar los términos del mercado.

Conforme a la LMV, "parte relacionada" se define como cualesquier personas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías con respecto a otra persona (una "persona referenciada"):

- aquellas personas físicas que controlen o tengan influencia significativa (como se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial (como se define más adelante) o consorcio (como se define más adelante) del cual la persona referenciada sea parte, así como miembros del consejo de administración o administradores o funcionarios de la persona moral y personas físicas que formen parte de dicho Grupo Empresarial o consorcio;
- aquellas personas físicas que tengan autoridad de mando (según se define más adelante) sobre una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual pertenece dicha persona referenciada;
- el cónyuge o concubino y las personas que tengan parentesco civil o sanguíneo hasta el cuarto grado, o parentesco por afinidad hasta el tercer grado, con personas físicas que caigan bajo la clasificación de los incisos (a) o (b) anteriores, así como los socios de y copropietarios con las personas físicas mencionadas bajo dichos párrafos, de los cuales mantengan relaciones de negocios;
- las personas morales que sean parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece; y
- las personas morales en las cuales cualesquiera de las personas físicas a las que se refieren en los incisos (a) y (c) anteriores, tengan control o influencia significativa.
- "persona moral" significa cualquier entidad creada en virtud del derecho privado, comercial o público, excluyendo a personas físicas pero incluyendo, sin limitación, sociedades.
- "control" y "controlada" significa la capacidad de una persona o grupo de personas de tomar cualquiera de las siguientes acciones:
- imponer decisiones, de manera directa o indirecta, en asambleas generales ordinarias de accionistas, u órganos equivalentes, o nombrar o remover a la mayoría de los directores, administradores o su equivalente, de una persona moral;
- mantener los derechos que, directa o indirectamente, permitan el ejercer el voto con respecto a más del 50% de la participación en una persona moral; y

- dirigir, de manera directa o indirecta, la administración, estrategia o principales políticas de una persona moral, ya sea a través de la tenencia de valores, contratos o de cualquier otra manera.
- "influencia significativa" significa tener derechos que permitan, directa o indirectamente ejercitar el voto con respecto de al menos 20% de la participación en una persona moral.
- "autoridad de mando" significa la capacidad de facto de influenciar de una manera decisiva en las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas o en sesiones del Comité FIBRA, o en la administración de los negocios de la persona referenciada o personas morales controladas por la persona referenciada, o aquellas con respecto de las cuales la persona referenciada tiene influencia significativa. A menos que se compruebe lo contrario, se asume que las personas físicas que se encuentren dentro de cualquiera de las siguientes categorías, tienen autoridad de mando en una persona moral:
- los accionistas que tengan control;
- personas físicas que ocupan cargos vitalicios, cargos honoríficos u algún otro cargo análogo o similar en una persona referenciada o en una persona moral que sea parte del Grupo Empresarial o consorcio al cual la persona referenciada pertenece;
- aquellas personas físicas que hayan transferido el control de la persona moral bajo cualquier título y de manera gratuita, o a un valor menor al del mercado o al valor contable, en favor de personas físicas con las cuales exista parentesco civil o sanguíneo, o parentesco por afinidad hasta el cuarto grado, el cónyuge o concubino; y
- aquellas personas físicas que instruyan a los miembros del consejo de administración o funcionarios de la persona moral, a tomar decisiones o celebrar operaciones en una empresa o en las personas morales controladas por ésta.
- "grupo empresarial" significa un grupo de personas morales del cual una persona moral mantiene el control de dichas personas morales.
- "consorcio" significa el grupo de personas morales que es controlado por una o más personas físicas conjuntamente.

## Operaciones con Partes Relacionadas

Nuestro Fideicomiso fue constituido por Macquarie Infrastructure and Real Assets, ahora Macquarie Asset Management. En la estructuración de nuestro Fideicomiso, Macquarie Infrastructure and Real Assets preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración y, como resultado, estos contratos no fueron negociados en condiciones de mercado con respecto a nuestro Administrador, quien es una entidad dentro de Macquarie Asset Management. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, nuestro Administrador tiene facultades significativas y suficientes para determinar nuestras operaciones del día a día, incluyendo, sujeto a ciertos requisitos de aprobación, nuestras inversiones, disposiciones y financiamientos. Conforme al Contrato de Fideicomiso nuestro Administrador está facultado para nombrar a todos los miembros de nuestro Comité Técnico distintos a los nombrados por los Tenedores de nuestros CBFIs, quienes tienen el derecho de nombrar a un miembro y a su suplente por cada 10% de nuestros CBFIs en circulación que un tenedor (o grupo de Tenedores) tenga.

Nuestro Contrato de Administración, establece que se requiere que nuestro Administrador invierta y posea, junto con sus afiliadas, en tanto el mismo sea el Administrador de nuestro Fideicomiso, un monto de nuestros CBFIs igual al 5% de nuestros CBFIs en circulación (excluyendo, en todo momento, (i) cualesquier CBFIs emitidos conforme a las opciones de sobreasignación como parte de la Oferta Global, (ii) cualesquier CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas con el fin de comprar un monto equivalente al Bono de Fundador Neto como parte de la Oferta Global, y (iii) los CBFIs de los que sea titular nuestro Administrador o sus afiliadas para volver a invertir los montos recibidos por concepto de Comisión por Desempeño Neta), hasta un monto máximo de inversión de Ps. 639.8 millones, con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos. Nuestro Administrador, juntos con sus afiliadas, también requiere invertir en nuestros CBFIs, como parte de la Oferta Global, un monto equivalente al Bono de Fundador Neto. Nuestro Administrador también está obligado a reinvertir cualquier Comisión por Desempeño Neta recibida dentro de los 10 años siguientes a nuestra creación en nosotros, sujeto a la aprobación de los Tenedores de nuestros CBFI.

Durante el primer trimestre de 2017, nuestro Administrador Interno de Propiedades arrendó espacios de FIBRA Macquarie en Puebla y en el primer trimestre de 2017, rentaron espacios de FIBRA Macquarie en Reynosa.

Durante 2020, FIBRA Macquarie, a través de uno de sus fideicomisos de inversión, se asoció con Inmobiliaria Alamedida S.C. con el fin de desarrollar un parque industrial dentro de un bien inmueble ubicado en el Estado de México aportado por dicha sociedad (el "JV Blue").

FIBRA Macquarie proporciona los servicios de administración de desarrollo y servicios de administración de propiedades (los "Servicios") al JV Blue a través de un contrato de desarrollo (el "Contrato de Desarrollo") y un contrato de servicios de administración de propiedades (el "Contrato de Administración JV Blue"). A su vez, FIBRA Macquarie subcontrata los Servicios con MMREIT Property Administration ("MPA") y por tanto, FIBRA Macquarie tuvo que modificar su contrato de prestación de servicios actual con MPA para incluir los Servicios que serían proporcionados al JV Blue (el "Contrato de Servicios Modificado").

Durante 2022, nuestro Administrador Interno de Propiedades entró en un acuerdo de servicios con Macquarie para proporcionar servicios de debida diligencia e ingeniería para la adquisición de dos propiedades en Tijuana, Baja California, por parte de un fondo manejado por Macquarie.

Todas las Operaciones con Partes Relacionadas referidas anteriormente han sido aprobadas por los miembros independientes de nuestro Comité Técnico, con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la política de operaciones de partes relacionadas.

## 1.8 Auditor Externo

El despacho de auditoría independiente de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. fue designado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y fueron reelegidos como Auditor con respecto al ejercicio que terminó en diciembre de 2025. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de alcance completo del Fideicomiso para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2026. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, una copia del cual se incluye en la sección de “Anexos” de este Reporte Anual.

A continuación, se exponen los hechos relacionados con la prestación de servicios de auditoría y servicios no relacionados con la auditoría (NAS), así como la información relacionada con los honorarios.

| Servicios prestados | Honorarios (Ps.) |
|---|---|
| Honorarios por la auditoría de estados financieros | $6,050,376 |
| Honorarios totales por otros servicios[1] | $1,698,953 |

1. Incluye servicios por asesoría fiscal, servicios ASG (ambientales, sociales y de gobernanza) y la revisión del modelo financiero de Due Diligence. El Comité de Auditoría ha revisado los servicios distintos de auditoría prestados por KPMG y ha confirmado que dichos servicios no comprometen la independencia de KPMG como auditor externo.

No hubo dependencia de Honorarios como se describe en el Código IESBA en las cuotas a FIBRA Macquarie.

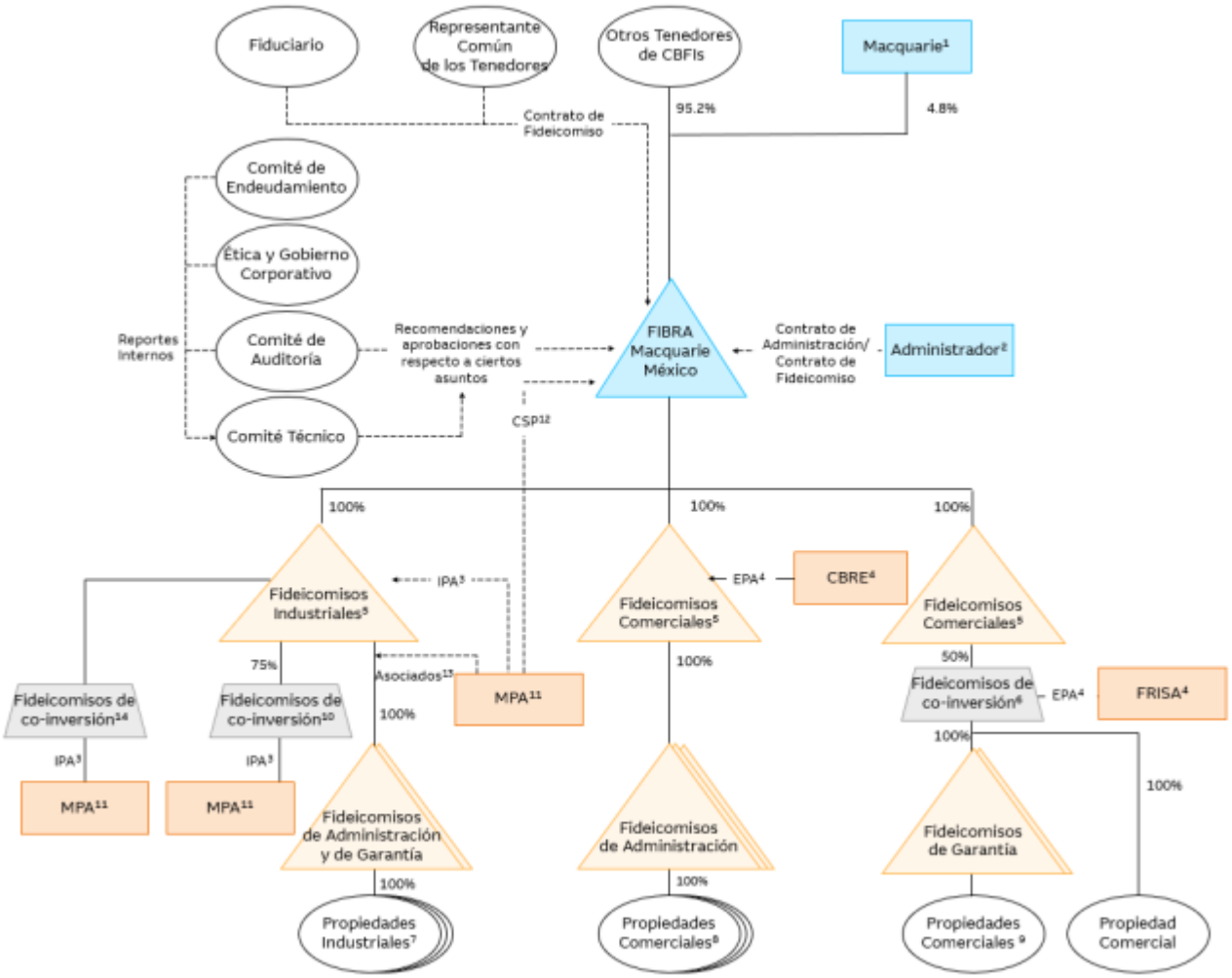
## 1.9 Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de CBFI

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

## 1.10 Mercado de Capitales

Nos constituimos como un fideicomiso irrevocable bajo las leyes de México el 14 de noviembre de 2012. Nuestras participaciones en las propiedades que forman parte de nuestro portafolio son propiedad, directa o indirectamente, de nuestros Fideicomisos de Inversión, en los que detentamos todo el capital y derechos de voto. Dichas propiedades y los flujos de efectivo que derivan de las mismas están en algunos casos afectadas en fideicomisos de garantía para el beneficio de nuestros acreditantes. Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Fideicomiso tiene la siguiente estructura:

### 1.10.1 Estructura del Fideicomiso y principales tenedores




1. Corresponde a nuestro Administrador, junto con sus afiliadas Al 30 de septiembre de 2026.
2. Nuestro Administrador es Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., una compañía que forma parte de Macquarie Asset Management, una división de negocios de Macquarie Group. Contiene al Comité de Sustentabilidad y el Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo.
3. IPA se refiere al Administrador de Propiedad Interno. Nuestro Administrador de Propiedad Interno es el administrador respecto a nuestras propiedades industriales.
4. EPA se refiere al Administrador de Propiedades Externo. Nuestros Fideicomisos de Inversión están sujetos a contratos de administración con (a) CB Richard Ellis, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades comerciales exclusivas de nuestro portafolio y (b) Frisa, quien es nuestro administrador con respecto a las propiedades en co-inversión con Frisa.
5. Nuestros Activos Inmobiliarios son propiedad de nuestros Fideicomisos de Inversión, que califican como entidades transparentes para efectos de ISR.
6. Corresponde a dos fideicomisos de inversión, los cuales pertenecen 50% a Frisa.
7. Corresponde a 246 propiedades industriales. 49 y 16 de estas propiedades y los flujos de efectivo derivados de las mismas, actualmente forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio del acreedor MetLife derivado de la línea de crédito por US$210 millones y US$75 millones, respectivamente, con el fin de garantizar el pago por parte de nuestros Fideicomisos de Inversión de las obligaciones contenidas en los mismos.
8. Corresponde a ocho propiedades comerciales de nuestra exclusiva propiedad.
9. Corresponde a nueve propiedades en co-inversión con Frisa. Ocho de estas propiedades, y los flujos de efectivo derivados de las mismas, forman parte de un fideicomiso de garantía en beneficio de los acreedores, derivado de cierta línea de crédito sindicada con el fin de garantizar el pago de las obligaciones contenidas en los mismos. La propiedad restante se encuentra en nuestros Fideicomisos de Inversión.
10. Corresponde a una co-inversión con Inmobiliaria Alamedida en una propiedad en la ZMCDMX y donde tenemos una participación del 75.0% al 30 de septiembre de 2026.
11. MPA se refiere a MMREIT Property Administration, nuestro Administrador de Propiedad Interno, la cual es una asociación civil constituida bajo las leyes mexicanas.

12. CSP se refiere a Prestador de Servicios Corporativos. MPA ha celebrado un contrato de servicios con FIBRA Macquarie Mexico, en relación con ciertos servicios corporativos y de contabilidad a nivel del fondo.
13. Los fideicomisos industriales son los únicos asociados de MPA.
14. Corresponde a nuestro contrato de coinversión (Joint Venture) con FRISA en una propiedad ubicada en Tijuana.

## Principales tenedores

A la fecha del presente Reporte Anual, Macquarie Infrastructure and Real Assets Holdings Pty Limited, una afiliada de nuestro Administrador mantiene 38,597,476 de nuestros CBFIs, lo cual representa el 4.8% de los CBFIs emitidos y en circulación.

Las afiliadas de nuestro Administrador que no operan dentro de Macquarie Asset Management pueden adquirir nuestros CBFIs de tiempo en tiempo. No consideramos que dicho interés forme parte de la tenencia referida en el párrafo anterior.

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte el único Tenedor del cual tenemos conocimiento que posee más del 10% de los Certificados en circulación es Fibra Mty.

### Administrador

Nuestro Administrador era originalmente Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. El 31 de agosto de 2021, se llevaron a cabo una serie de cambios corporativos dentro del Grupo Macquarie en México, conforme a los cuales Macquarie México Real Estate Management, S.A. de C.V. se fusionó con una compañía afiliada denominada Macquarie México Infrastructure Management, S.A. de C.V., como entidad fusionante y sobreviviente. Como resultado de la fusión, el nombre corporativo de la entidad sobreviviente cambió a Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V., y como fue el caso de MMREM, es una compañía 100% propiedad de Macquarie Group Limited. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, sujeto a decisiones que requieren la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico y/o nuestro Comité de Auditoría de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador es responsable de la administración y decisiones diarias de nuestro Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, de la emisión de nuestros CBFIs, administración de portafolio y activos, inversiones, desinversiones, Distribuciones, endeudamiento y del ejercicio de derechos con respecto a nuestros intereses en nuestros Fideicomisos de Inversión. Algunos asuntos, incluyendo, sin limitación, Operaciones entre Partes Relacionadas y adquisiciones y desinversiones que excedan de ciertos parámetros, estarán sujetos a la aprobación de (i) nuestro Comité Técnico, el cual está compuesto de siete miembros, de los cuales seis miembros son independientes; (ii) nuestro Comité de Auditoría; y/o (iii) los Tenedores de nuestros CBFIs, según resulte aplicable.

El 29 de junio de 2026, se anunció la celebración de un acuerdo para la internalización de la administración de FIBRA Macquarie México sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, (el “Acuerdo de Internalización”) entre Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"), Macquarie Infrastructure And Real Assets Holdings Pty Limited ("MIRAH") y Fibra Mty, conforme al cual Fibra Mty asumirá las responsabilidades de administración de FIBRA Macquarie una vez cumplidas las condiciones de cierre de dicho contrato.

Conforme al Acuerdo de Internalización, hasta que se cumplan las condiciones previstas para el cierre de la operación, MAM México continuará prestando servicios de administración a FIBRA Macquarie en el curso ordinario de los negocios, de conformidad con el Contrato de Administración vigente. Durante un periodo de transición, MAM México permanecerá disponible para brindar apoyo y acompañamiento de conformidad con los términos del Acuerdo de Internalización.

## Comisiones al Administrador

- Pagamos a nuestro Administrador una Comisión de Administración Base igual al 1.00% anual de nuestra capitalización de mercado, pagadera a nuestro Administrador por adelantado cada seis meses (en abril y en octubre).
- Las Comisiones por Desempeño Netas son iguales al 10% de la cantidad, si existe alguna, por medio de la cual el rendimiento total para nuestros Tenedores de CBFIs (con base en la capitalización de mercado y en emisiones y recompras previas de nuestros CBFIs, y en las Distribuciones previas para los Tenedores de nuestros CBFI en dicho momento) exceda una tasa real del 5% (ajustado por la Tasa de Inflación Anual Acumulada, según el Índice Nacional de Precios al Consumidor) pagadera a nuestro Administrador cada dos años. Durante los primeros diez años de operaciones, nuestro Administrador, junto con sus filiales requieren reinvertir un monto equivalente a las Comisiones por Desempeño Netas en nuestros CBFIs (sujeto a la aprobación de nuestros Tenedores de CBFIs), y que mantengan esta reinversión por un mínimo de un año contado a partir de la fecha de adquisición de los mismos.

Nuestro Administrador, conjuntamente con sus afiliadas, también está obligado a mantener, durante todo el tiempo en que sea el Administrador de FIBRA Macquarie, un número de CBFIs equivalente a Ps. 639.8 millones (aproximadamente US$50.0 millones al momento de la inversión), con base en el precio de suscripción de los CBFIs adquiridos). Además de esta inversión requerida, nuestro Administrador, junto con sus afiliadas, realizó una inversión adicional de Ps. 275.7 millones (aproximadamente US$21.4 millones en el momento de la inversión) en nuestros CBFIs durante nuestra Oferta Global, lo que representa una reinversión de un monto equivalente al Bono de Fundador Neto (de acuerdo con nuestro Contrato de Administración). Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Administrador conjuntamente con sus afiliadas poseía 4.8% de nuestros CBFIs en circulación.

## Directores Ejecutivos de FIBRA Macquarie

Lo siguiente establece cierta información con respecto a cada uno de los directores ejecutivos de FIBRA Macquarie a la fecha de este informe:

| Nombre | Cargo | Género | Edad | Fecha de nombramiento |
|---|---|---|---|---|
| Simon Hanna | Director General | Hombre | 48 | 22-Abr-22 |
| Andrew McDonald-Hughes | Director de Finanzas | Hombre | 40 | 22-Abr-22 |
| David Handelsmann | Director que ejerce las funciones del director legal | Hombre | 49 | 02-Dic-24 |

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte Anual, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los directores ejecutivos del Administrador; y (ii) ningún director ejecutivo del Administrador es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

**Simon Hanna.** El señor Hanna fue nombrado como Director que ejerce las funciones del Director General del Administrador de FIBRA Macquarie en abril de 2022. El Sr. Hanna fungió previamente como Director de Finanzas del Administrador de FIBRA Macquarie de julio del 2013 a abril del 2022 y como Director de Finanzas del fondo Macquarie Russia & CIS Infrastructure Fund desde marzo de 2010 a julio de 2013 Antes de ello, fue director de las operaciones financieras del fondo Macquarie European Infrastructure Fund en Londres desde 2004 hasta 2010. El Sr. Hanna se unió a Macquarie Group en la oficina de Sídney en 1999, en donde brindó apoyo a la división de Finanzas de Activos Corporativos, la cual consiste en un negocio enfocado en actividades de arrendamiento y crediticias.

El Sr. Hanna cuenta con una Licenciatura en Comercio por la University of New South Wales y es un miembro debidamente calificado del Instituto de Contadores Certificados (Australia).

**Andrew McDonald-Hughes.** El Sr. McDonald-Hughes es el Director que ejerce las funciones del Director de Finanzas del Administrador de FIBRA Macquarie. Anteriormente, el señor. McDonald-Hughes se desempeñó como Jefe de Mercados de Capital y Fusiones y Adquisiciones de FIBRA Macquarie, cargo que ocupó desde 2015, donde dirigió las iniciativas de crecimiento inmobiliario y las actividades de mercados de capital de FIBRA Macquarie.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al Grupo Macquarie en la división de Bienes Raíces en 2007, donde se centró en una serie de actividades inmobiliarias a través de fondos y posiciones de inversión principales, incluyendo proyectos de desarrollo inmobiliario en los sectores industrial, de oficinas y residencial.

El Sr. McDonald-Hughes se unió al equipo de FIBRA Macquarie en la Ciudad de México en 2013. Antes de unirse al Grupo Macquarie, el Sr. McDonald-Hughes trabajó en el negocio de mercados de capital de JLL en Sídney. Andrew es licenciado en Economía Inmobiliaria (con honores) por la University of Technology de Sídney.

**David Handelsmann.** David es el director jurídico del departamento inmobiliario de Macquarie Asset Management (MAM), donde dirige un equipo global responsable de asuntos jurídicos y de gobernanza. Forma parte del Comité Inmobiliario de MAM, es presidente del Comité de Premios de MAM y miembro del Panel Asesor Profesional de MAM para la región de Asia-Pacífico.

David es un abogado senior especializado en fondos y transacciones con más de 24 años de experiencia. Ha trabajado en diversos negocios del mercado privado en Sídney, Nueva York, Londres y Ciudad de México durante su trayectoria en la empresa, lo que le ha permitido adquirir una profunda experiencia en la creación y gestión de fondos cotizados y no cotizados, así como en transacciones de inversión en los sectores inmobiliario, de infraestructuras y de capital privado.

Antes de incorporarse a Macquarie, David fue asociado de Freshfields Bruckhaus Deringer en Londres y de K&L Gates (antes Middletons) en Sídney.

David es licenciado en Ciencias Políticas y Gobierno y en Derecho por la Universidad de Sídney.

## Remuneración de Ejecutivos de nuestro Administrador

La remuneración de profesionales de nuestro Administrador (incluyendo el Director General, Director de Finanzas y Director Jurídico de nuestro Fideicomiso, así como cualquier otro personal, incluyendo aquellos cuyas acciones tengan un impacto importante en el perfil de riesgo de nuestro Fideicomiso) no se divulga debido a que estos profesionales son empleados por Macquarie Group y no por nuestro Fideicomiso o nuestro Administrador directamente. La remuneración de estos profesionales es determinada y pagada por Macquarie Group y no por nuestro Fideicomiso.

El enfoque de Macquarie Group con respecto a la compensación de empleados, la cual se encuentra detallada en el Reporte Anual de Macquarie Group, produce una sólida alineación de intereses entre los profesionales administrativos de nuestro Fideicomiso y nuestros inversionistas. Conforme a lo descrito por ese reporte, el sistema de compensación de Macquarie Group garantiza que un monto significativo de compensación esté en riesgo y dependa únicamente del desempeño. El paquete de compensación de todos los profesionales de Macquarie Group consiste en un salario base y una asignación de utilidades anuales. El salario base se revisa anualmente y la asignación de utilidades, lo cual no está garantizada, se basa en el desempeño. La valoración del desempeño de los empleados de Macquarie Group es llevada a cabo semestralmente.

Los niveles de salario base para altos ejecutivos tienen en cuenta la función de la persona y las condiciones de mercado. Sin embargo, los niveles de salario base pueden ser bajos en comparación con funciones similares en otras compañías. Las asignaciones de utilidades a profesionales proporcionan incentivos significativos por un desempeño superior, pero baja o nula participación por resultados menos satisfactorios. Por lo tanto, las asignaciones de utilidades son altamente variables y pueden estar compuestas por una elevada proporción de la compensación total en caso de un desempeño de nivel superior. El nivel de utilidades recibidas por el equipo de administración de nuestro Fideicomiso es impulsado principalmente por su aportación individual al desempeño de nuestro Fideicomiso teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El desempeño general de nuestro Fideicomiso como entidad que cotiza en bolsa
- La administración y liderazgo de nuestro Fideicomiso y la administración de las inversiones
- La administración de riesgo efectiva y administración de capital
- El mantenimiento de la reputación de Macquarie e historial con respecto a sus fondos de marca

No existe ninguna fórmula para determinar la asignación de utilidades del equipo administrativo de nuestro Administrador. Es completamente discrecional y toma en cuenta los factores descritos anteriormente. Se aplican acuerdos de diferimiento y restricción a una porción de utilidades asignadas para impulsar una perspectiva y compromiso a largo plazo de los empleados de Macquarie. Este enfoque con respecto a la compensación no pretende fomentar en forma alguna un nivel excesivo de riesgo.

## Políticas de inclusión laboral sin distinción de género

Macquarie Group está comprometido con la diversidad en el lugar de trabajo, reconociendo que es fundamental para el éxito organizacional y ha implementado ciertas políticas de diversidad en toda la organización, incluso con respecto a los empleados de Macquarie Group que administran nuestro Fideicomiso. Creemos que nuestro Fideicomiso se beneficia de una gestión eficaz que requiere la experiencia global, geográficamente diversa y de alto calibre que proporciona el Administrador.

Definimos la diversidad como una amplia gama de experiencias, habilidades y puntos de vista. En particular, creemos que las diferencias que surgen a través de características como el género, la edad, la etnia, los antecedentes culturales, la capacidad física y la orientación sexual no deben ser una barrera para el éxito profesional. FIBRA Macquarie entiende que la diversidad es mejorada a través de la representación de la fuerza laboral a través de un espectro de antecedentes; sin embargo, no ha adoptado políticas específicas con respecto a la inclusión sin distinción de género.

## Comité de Sustentabilidad

En el 2018, nuestro Administrador estableció el Comité de Sustentabilidad para garantizar que FIBRA Macquarie sea un negocio sostenible que ofrezca valor a largo plazo a los inversionistas. El Comité está compuesto por miembros del Comité FIBRA, los directores ejecutivos, administradores de activos y expertos en sustentabilidad. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y monitorear nuestra estrategia de sustentabilidad
- Supervisar la implementación de políticas y sistemas relacionados con la sustentabilidad
- Monitorear el progreso y evaluar el desempeño de las políticas, iniciativas, metas y objetivos de sustentabilidad

## Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo

En julio de 2020, nuestro Administrador estableció un Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo para garantizar que FIBRA Macquarie adopte prácticas de salud, seguridad y ambiente en el lugar de trabajo (WHSE por sus siglas en inglés) de forma estructurada e integrada en toda la plataforma. El Comité está conformado por miembros del Comité FIBRA, la administración, administradores de activos y expertos en WHSE. Los deberes de este Comité incluyen:

- Revisar y supervisar nuestra estrategia del sistema WHSE
- Supervisar la aplicación de las políticas y los sistemas relacionados con la WHSE
- Supervisar el progreso y evaluar el rendimiento de las políticas, iniciativas, objetivos y metas de WHSE
- Asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones relacionadas con asuntos de salud, seguridad y medio ambiente

## Miembros del Comité Técnico

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité Técnico está integrado por siete miembros de los cuales, cuatro fueron designados por nuestro Administrador con el consentimiento de nuestros Tenedores. Tres miembros fueron designados por nuestros Tenedores. Tres de estos miembros son miembros independientes, como se establece a continuación:

| Nombre | Cargo | Género | Edad | Fecha de Nombramiento |
|---|---|---|---|---|
| Nick O'Neil | Presidente del Comité Técnico de FIBRA Macquarie y Representante del Administrador | Hombre | 47 | 22-Abr-22 |
| Jaime de la Garza | Miembro Independiente (principal) | Hombre | 64 | 24-Abr-17 |
| Michael Brennan | Miembro Independiente | Hombre | 68 | 21-May-18 |
| Sara Neff | Miembro Independiente | Mujer | 45 | 03-Jun-21 |
| Jorge Avalos Carpiteyro | Miembro No Independiente | Hombre | 58 | 11-Ago-26 |
| Javier Llaca García | Miembro No Independiente | Hombre | 61 | 11-Ago-26 |
| Jaime Martínez Trigueros | Miembro No Independiente | Hombre | 62 | 11-Ago-26 |

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha del presente Reporte, (i) no hay parentesco por consanguinidad, afinidad o legal entre los miembros del Comité Técnico; y (ii) ningún miembro del Comité Técnico es titular de más del 1% pero menos del 10% de los CBFIs en circulación.

A continuación, se establece la información biográfica de los Miembros del Comité Técnico.

**Nick O'Neil.** El Sr. O'Neil es miembro del Comité FIBRA del Administrador y presidente del Comité Técnico. Anteriormente, el Sr. O'Neil fue Director General Ejecutivo Senior de Macquarie Group, donde ocupó varios puestos de responsabilidad, entre ellos el de dirigir las actividades de Macquarie Asset Management en México y la expansión de Macquarie Asset Management en Latinoamérica en los sectores de infraestructuras e inmobiliario.

Dirigió la creación del primer fondo de Macquarie Asset Management en Latinoamérica, Macquarie Mexican Infrastructure Fund, en 2009, y la creación de nuestro fondo, una de las primeras FIBRAs listadas en México, en 2012. El Sr. O'Neil tiene una amplia experiencia en la gestión de fondos de activos alternativos, incluyendo la constitución, la inversión y la gestión de activos. El Sr. O'Neil es licenciado en Humanidades y Derecho por la Universidad Bond de Australia.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** Ninguna

**Jaime De la Garza.** El Sr. De la Garza es el anterior presidente y director ejecutivo de Corporate Properties of the Americas (CPA). Antes de ocupar el cargo de presidente y director ejecutivo, el Sr. De la Garza trabajó en CPA como director financiero. Durante su mandato, de 2003 a 2015, CPA pasó de tener 2 millones de pies cuadrados de superficie bruta arrendable a 33 millones de pies cuadrados, convirtiéndose en uno de los mayores propietarios de inmuebles industriales de México. Durante este periodo, CPA recaudó más de 1.5 mil millones de Dólares en financiación y gestionó mil millones de Dólares en compromisos de capital.

Durante los últimos cinco años, el Sr. De la Garza ha asesorado a múltiples clientes en inversiones inmobiliarias y de capital privado y ha formado parte de múltiples consejos de administración tanto en México como en Estados Unidos. Antes de CPA, la amplia experiencia del

Sr. De la Garza incluye: director financiero para América Latina en International Water Ltd., oficial de inversiones en la Corporación Financiera Internacional (CFI) y director de operaciones en Schlumberger. También ha sido consultor independiente de instituciones como el Banco de Desarrollo de América del Norte, Hewlett Packard y Alterra Partners, y actualmente forma parte de los consejos de administración de diversas compañías. El Sr. De la Garza es licenciado con honores en Ingeniería Mecánica y Eléctrica por el Tecnológico de Monterrey (ITESM) y tiene un MBA por el INSEAD.

El Sr. De la Garza es el miembro independiente principal del Comité Técnico de FIBRA Macquarie y forma parte de él desde mayo de 2017. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. De la Garza forma parte del Comité de Auditoría (presidente), del Comité de Endeudamiento y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Michael Brennan.** El Sr. Brennan es cofundador, presidente y director general de Brennan Investment Group, una empresa de inversión privada con casi 6,500 millones de Dólares en activos inmobiliarios industriales. El Sr. Brennan ha gestionado más de 14 mil millones de Dólares en transacciones inmobiliarias industriales a lo largo de sus 34 años de carrera.

Antes de fundar Brennan Investment Group, el Sr. Brennan cofundó First Industrial Realty Trust (NYSE: FR) en 1994 y ocupó el cargo de presidente, director ejecutivo y miembro del consejo de administración hasta finales de 2008. Antes de cofundar First Industrial, el Sr. Brennan fue presidente y socio de The Shidler Group, una empresa inmobiliaria de renombre nacional especializada en transacciones inmobiliarias de valor añadido. Es antiguo miembro del consejo de administración de Pacific Office Properties (AMEX: PCE), un REIT de oficinas que posee propiedades de calidad institucional en Honolulu, California y Arizona. Comenzó su carrera en el sector inmobiliario industrial en 1984, como especialista en inversiones en CB Commercial.

El Sr. Brennan obtuvo su licenciatura en Finanzas en la Universidad de Notre Dame en 1979. Actualmente, el Sr. Brennan es director ejecutivo del James A. Graaskamp Center for Real Estate de la Universidad de Wisconsin, un programa clasificado como el número uno en bienes raíces en los Estados Unidos. El Sr. Brennan es miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde mayo de 2018. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, el Sr. Brennan forma parte del Comité de Auditoría y del Comité de Endeudamiento (presidente) y del Comité de Ética y Gobierno Corporativo.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Sara Neff.** La Sra. Neff es socia y directora general de Sostenibilidad y ESG en el equipo de Operaciones e Innovación en Microsoft Cloud Operations, donde ayuda a su portafolio de centros de datos a cumplir los ambiciosos objetivos de Microsoft de lograr un balance de carbono negativo, un balance hídrico positivo, cero residuos y la protección de más tierra de la que utiliza.

Anteriormente, ocupó el cargo de directora de Sostenibilidad para América en Lendlease. Tanto en 2022 como en 2023, bajo su liderazgo, Lendlease obtuvo la máxima puntuación residencial de América en GRESB y múltiples premios de arrendamiento ecológico del Instituto para la Transformación del Mercado. Anteriormente, ocupó el cargo de vicepresidenta sénior de Sostenibilidad en Kilroy, donde ayudó a la empresa a alcanzar la neutralidad en carbono en sus operaciones en 2020. La Sra. Neff forma parte del Comité Ejecutivo de América del Urban Land Institute (ULI) y del Consejo Asesor del Dynamo Energy Hub.

Ha sido nombrada Mujer Influyente de Los Ángeles por el Los Angeles Business Journal, galardonada con el premio 40 under 40 del ULI, Mujer Poderosa de Los Ángeles en el Sector Inmobiliario por Bisnow, Mujer Líder en Sostenibilidad por la revista Green Building & Design, Mujer Influyente por el Globe St Real Estate Forum, galardonada con el premio Best in Building Health por el Center for Active Design, y recibió el premio Leader in the Light Leadership Personified 2020 de NAREIT, un galardón que reconoce los logros en materia de sostenibilidad. Es miembro de LEED y tiene una licenciatura de Stanford y un MBA de la Columbia Business School.

La Sra. Neff es miembro del Comité Técnico de FIBRA Macquarie desde junio de 2021. Además de su función en el Comité Técnico de FIBRA Macquarie, la Sra. Neff forma parte del Comité de Ética y Gobierno Corporativo (presidenta) y del Comité de Endeudamiento y del Comité de Auditoría.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** 1

**Jorge Avalos Carpinteyro.** El Sr. Avalos es cofundador y Director General de Fibra Mty. Asimismo, es accionista y Presidente del Consejo de Escala Administración Profesional de Proyectos, empresa fundada en 1990 enfocada en la administración profesional de proyectos para el sector inmobiliario en México. Adicionalmente, es accionista y cofundador de Forandra Capital, un fondo de inversiones alternativas enfocado en coinversiones con fondos activistas en Estados Unidos, y se desempeña como Presidente de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA). También ha formado parte de los consejos de diversas empresas públicas y privadas.

El Sr. Avalos cuenta con más de 30 años de experiencia en los sectores financiero y empresarial en México.

El Sr. Avalos es Licenciado en Contaduría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), cuenta con una Maestría en Administración de Empresas por la Universidad de Dallas y ha cursado programas ejecutivos en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE), Singularity University y la Universidad de Harvard.

**Participaciones en otros consejos, comités técnicos y cualquier otro órgano de gobierno:** ninguno

**Javier Llaca García.** El Sr. Llaca es cofundador y Director de Operaciones y Adquisiciones de Fibra Mty. Antes de cofundar Fibra Mty en 2013, trabajó durante 14 años en Jones Lang LaSalle, actualmente JLL, donde ocupó diversos cargos, incluido el de Vicepresidente Ejecutivo, después de haber trabajado más de ocho años en CB Commercial, actualmente CBRE.

El Sr. Llaca cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario y con amplio conocimiento en los segmentos de oficinas, comercial, industrial y usos mixtos, incluyendo planeación, estructuración, desarrollo, comercialización y operación. Actualmente forma parte de los consejos del American Chamber of Commerce e Invest Mty y fue Presidente del Urban Land Institute México de 2016 a 2018.

El Sr. Llaca cursó estudios de Ingeniería en Electrónica y Comunicaciones en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y cuenta con un diplomado en Finanzas Corporativas por la misma institución.

**Número de participaciones en otros consejos, comités técnicos y órganos de gobierno:** 1

**Jaime Martínez Trigueros.** El Sr. Martínez es cofundador y Director de Administración y Finanzas de Fibra Mty. Antes de cofundar Fibra Mty en 2013, ocupó diversos cargos directivos en Vector Casa de Bolsa, incluyendo Director de la Operadora de Fondos, Director de Planeación y Director de Banca Privada.

El Sr. Martínez cuenta con más de 30 años de experiencia en los mercados financieros y bursátiles, así como con amplio conocimiento en administración de activos, relación con inversionistas, desarrollo de productos de inversión y gestión de asuntos regulatorios y de estructuración.

El Sr. Martínez cursó estudios de Economía en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y cuenta con un diplomado de Alta Dirección (D1) por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa (IPADE).

**Número de participaciones en otros consejos, comités técnicos y órganos de gobierno:** 1

## Remuneración a los miembros del Comité Técnico

Al 31 de diciembre de 2025, el monto total de remuneración pagada a los miembros del Comité Técnico fue por un monto de Ps. 7,493,500.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico nombrados por el Administrador están obligados a reinvertir el 40% de su remuneración en los Certificados de FIBRA Macquarie, los cuales deberán ser adquiridos en el mercado secundario y de conformidad con las políticas de intermediación bursátil interna y la normatividad aplicable.

## Facultades, Sesiones del Comité Técnico

Cada miembro del Comité Técnico tiene derecho a un voto, a menos que se requiera su abstención en una votación debido a un conflicto de intereses o según se requiera de otro modo de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, conforme a lo estipulado más adelante. Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, deberá estar presente la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes. Las resoluciones del Comité Técnico son adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes y con derecho a voto. Nuestro Comité Técnico también podrá adoptar resoluciones unánimes sin celebrar sesión alguna. Los miembros independientes de nuestro Comité Técnico actualmente reciben una compensación anual fija de Ps. 1,000,000.

Las obligaciones y responsabilidades del Comité Técnico incluyen, de manera enunciativa más no limitativa:

- aprobar toda adquisición, disposición o venta de activos, propiedades o derechos por nosotros que, sin tener en cuenta cualquier monto que vaya a ser aplicado al pago del IVA, represente un 5% o más (pero menos de 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en el valor del mismo al final del trimestre inmediatamente anterior, en una operación única o una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses;
- con la previa aprobación de nuestro Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas sobre Operaciones con Personas Relacionadas, en cada caso, con respecto a nuestros Fideicomisos de Inversión, el fideicomitente o el Administrador, y discutir y de ser posible aprobar cualquier Operación con Partes Relacionadas; en el entendido que (i) se requerirá el voto a favor de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico para aprobar dicho asunto; y (ii) en el entendido que los miembros del Comité Técnico que el fideicomitente y/o el Administrador designe, y/o que tengan un conflicto de interés requerirán abstenerse de emitir su voto, sin que ello afecte la instalación del quórum necesario de esa sesión del Comité Técnico; y (iii) cualquier Operación con Persona Relacionada deberá ser realizada en términos de mercado;
- aprobar la designación, destitución y sustitución de nuestro Valuador Independiente quien llevará a cabo la valuación de nuestros activos (a menos que dichos valuadores sean aprobados previamente al amparo de nuestro Contrato de Fideicomiso), en el entendido que únicamente aquellos miembros del Comité Técnico que sean miembros independientes tendrán derecho a votar en ese asunto;
- aprobar la designación de los miembros de nuestro Comité de Auditoría, nuestro Comité de Endeudamiento y nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables aplicables y cualquier modificación a las mismas;

- con la previa recomendación a favor por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros ante nuestros Tenedores de CBFIs para aprobación;
- aprobar cualquier cambio en nuestra Política de Distribuciones propuesto por nuestro Administrador, y toda Distribución a nuestros Tenedores de CBFIs propuesta por nuestro Administrador que no cumpla con nuestra Política de Distribuciones, siempre y cuando dichos cambios estén en cumplimiento con el Artículo 187 de la LISR y otras disposiciones fiscales aplicables y, si no estuviere en cumplimiento con ello, de acuerdo con la previa aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- aprobar la designación o destitución de cualquier administrador de propiedades de algunos o la totalidad de nuestros activos inmobiliarios, el comienzo de cualquier reclamación contra un administrador de propiedades y toda modificación importante a cualquier contrato de administración; revisar (al menos trimestralmente) cualquier información y reporte relacionado con el desempeño de cada administrador de propiedades bajo su propio contrato de administración de propiedades respectivo; y solicitar cualquier otra información y reporte que determine necesario, a su discreción, para facilitar su supervisión de los administradores de propiedades;
- aprobar cualquier otro asunto que sea presentado por nuestro Administrador;
- aprobar la creación de cualquier gravamen sobre los activos, propiedades o derechos del Patrimonio del Fideicomiso o el de nuestros Fideicomisos de Inversión que, ya sea individualmente o en conjunto con una serie de operaciones relacionadas durante un periodo de doce meses, representen 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso; y
- en caso de que no cumplamos con el límite de apalancamiento legal y razón de cobertura mínima de servicio de deuda aplicable a FIBRAs, aprobar el reporte que tendrá que ser entregado a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, informándole sobre dicha situación, y aprobar un plan correctivo dentro de los 20 días hábiles posteriores a la fecha en que ese incumplimiento se haga del conocimiento público, en el entendido que dicho reporte y plan correctivo requerirán la previa aprobación de la mayoría de los miembros independientes del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 8 sesiones del Comité Técnico, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité Técnico realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité Técnico y de los subcomités. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité Técnico asistió a menos del 87.5% del total de las sesiones del Comité Técnico.

## Comité de Auditoría

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité de Auditoría está compuesto por tres miembros, quienes serán designados por nuestro Comité Técnico y deberán ser miembros independientes. Los miembros actuales de nuestro Comité de Auditoría son Jaime de la Garza (presidente), Michael Brennan y Sara Neff. Los miembros de nuestro Comité de Auditoría actualmente reciben una compensación anual fija de Ps. 500,000.

Los deberes y responsabilidades de nuestro Comité de Auditoría incluyen, sin limitación:

- evaluar el desempeño de nuestro Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por nuestro Auditor Externo, celebrar al menos una sesión por ejercicio social con nuestro Auditor Externo;
- aprobar la designación, destitución y/o sustitución de nuestro Auditor Externo; en el entendido que nuestro Auditor Externo actual será KPMG Cárdenas Dosal, S.C., y en el entendido, además, que todo Auditor Externo sustituto deberá ser un despacho contable con reconocimiento internacional independiente del Administrador y nuestro Fiduciario;
- revisar la versión preliminar de nuestros estados financieros y recomendar que nuestro Comité Técnico apruebe los mismos a fin de ser presentados para aprobación de nuestros Tenedores de CBFI;
- recibir comentarios o reclamaciones de los Tenedores de CBFI, acreedores, miembros de nuestro Comité Técnico y otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos y prácticas de auditoría aprobados, e investigar posibles violaciones a estos lineamientos, políticas, controles internos y prácticas;
- celebrar las sesiones que sean adecuadas con los funcionarios correspondientes de nuestro Administrador, el Representante Común de los Tenedores de CBFI y el Fiduciario;
- discutir y, de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico la aprobación de nuestras políticas contables y cualquier cambio a las mismas;
- investigar cualquier incumplimiento posible de la operación, políticas, lineamientos o procedimientos de auditoría internos y registro contable;
- emitir una opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador o sus partes relacionadas; y
- recomendar a nuestro Comité Técnico que solicite a nuestro Administrador o Fiduciario cualquier información que pudiera ser necesaria o conveniente de modo que nuestro Comité Técnico pueda cumplir con sus obligaciones.

El Comité de Auditoría ha aprobado procedimientos con respecto a la recepción, retención y tratamiento de mensajes de los titulares de CBFIs en relación con las políticas, controles internos o prácticas de auditoría de FIBRA Macquarie. Las comunicaciones relativas a estos asuntos pueden realizarse poniéndose en contacto con el Presidente del Comité de Auditoría a través del correo electrónico auditcommittee@fibramacquarie.com.

**FIBRA Macquarie México**

*Atención: Presidente del Comité de Auditoría*

*c/o Jaime de la Garza*

*Pedregal 24, piso 21*

*Col. Molino del Rey, C.P. 11040*

*Ciudad de México, México*

Usted puede enviar de forma anónima o confidencial cualquier asunto de su interés por correo postal. También puede indicar si es accionista, cliente, proveedor u otra parte interesada.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 7 sesiones del Comité de Auditoría, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Auditoría realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Auditoría. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Auditoría asistió a menos del 100.0% del total de las sesiones del Comité Auditoría.

## Comité de Endeudamiento

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité Técnico ha designado a Michael Brennan (presidente), Sara Neff y Jaime de la Garza para que constituyan nuestro Comité de Endeudamiento, el cual deberá estar compuesto en su mayoría por miembros independientes. Los miembros independientes de nuestro Comité de Endeudamiento reciben actualmente una compensación anual fija de Ps. 100,000.

Nuestro Comité de Endeudamiento tiene las siguientes responsabilidades:

- monitorear el establecimiento de controles y mecanismos internos a fin de verificar que cada evento de endeudamiento por parte de nuestro Fideicomiso cumpla con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV; y
- proporcionar al Comité Técnico información oportuna sobre nuestras actividades financieras y sobre todo incumplimiento con las reglas y reglamentos aplicables de la CNBV.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 4 sesiones formales del Comité de Endeudamiento, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Endeudamiento realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Endeudamiento. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Endeudamiento asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Endeudamiento.

## Comité de Ética y Gobierno Corporativo

Al 30 de septiembre de 2026, nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo está formado por tres miembros, que son nombrados por nuestro Comité Técnico, y que deben ser miembros independientes. Los actuales miembros de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo son Sara Neff (presidente), Jaime de la Garza y Michael Brennan. Los miembros independientes de nuestro Comité de Ética y Gobierno Corporativo reciben actualmente una compensación anual fija de Ps. 100,000.

Las funciones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo incluyen:

- Revisar regularmente la Declaración de Gobierno Corporativo, el Código de Conducta y otros documentos y políticas de gobierno corporativo y recomendar al Administrador las revisiones que considere apropiadas o necesarias para asegurar que sean consistentes con los objetivos de FIBRA Macquarie;
- Revisar los lineamientos mínimos de propiedad y recomendar al Administrador y al Comité Técnico las revisiones que considere apropiadas y necesarias;
- Recomendar al Comité Técnico, conjuntamente con el Administrador, el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, el Comité de Endeudamiento y el Comité de Ética y Gobierno Corporativo;
- Informar periódicamente al Comité Técnico sobre cualquier novedad significativa en la legislación y en la práctica del gobierno corporativo y otros asuntos relacionados con las funciones y responsabilidades de los Miembros en general; y
- Dirigir la autoevaluación anual del desempeño del Comité Técnico.

Durante el año fiscal 2025, se llevaron a cabo 4 sesiones formales del Comité de Ética y Gobierno Corporativo, de las cuales la totalidad se programaron regularmente. Requerimos que cada miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo realice un esfuerzo diligente para asistir a todas las sesiones del Comité de Ética y Gobierno Corporativo. Durante el año fiscal 2025, ningún miembro del Comité de Ética y Gobierno Corporativo asistió a menos del 75% del total de las sesiones del Comité Ética y Gobierno Corporativo.

## Código de Conducta

El Código de Conducta de FIBRA Macquarie México (el “Código de Conducta”) es aplicable a todos los miembros del Comité Técnico, los miembros del Comité FIBRA del Administrador, el Administrador y los empleados, proveedores y asesores de Macquarie Group Limited y

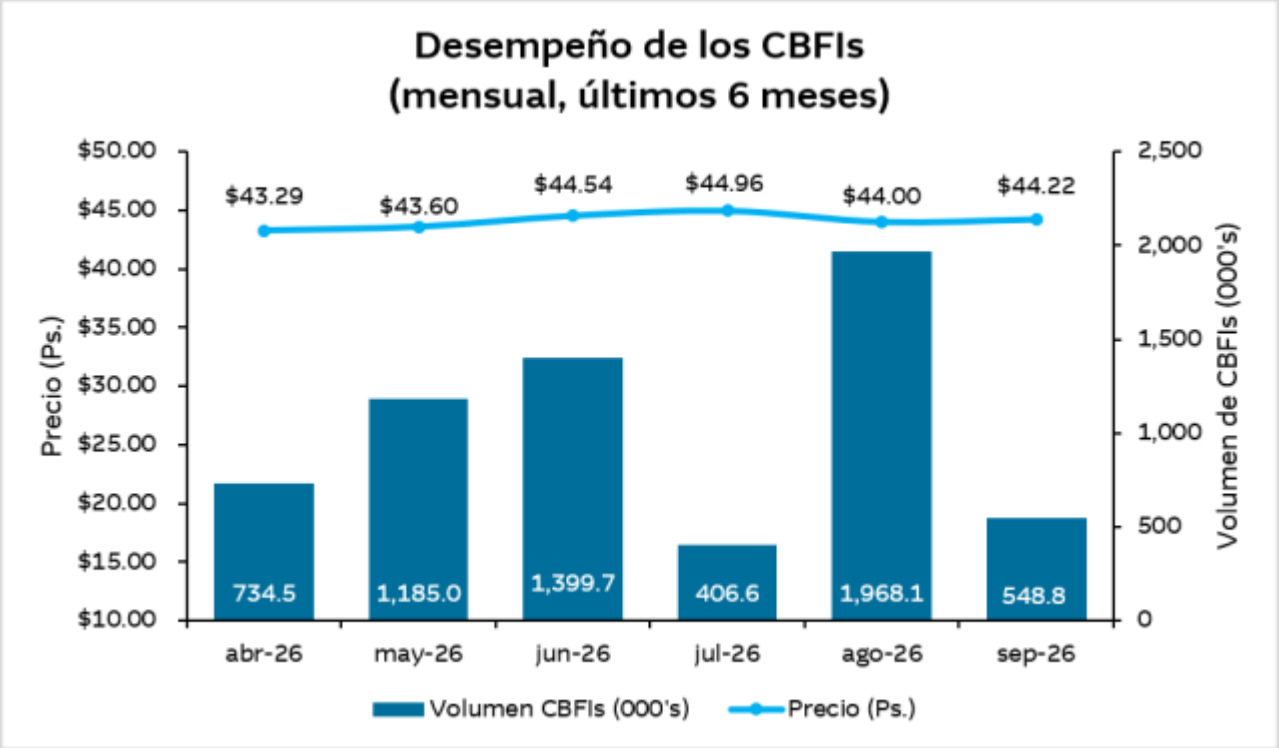
sus entidades relacionadas que actúen como funcionarios o presten servicios de administración y asesoramiento a FIBRA Macquarie México (conjuntamente, el “Personal de FIBRA Macquarie”).

El Código de Conducta proporciona información sobre las leyes, los reglamentos y los principios de conducta de la sociedad que orientan el comportamiento de las personas a las que les es aplicable y describe los recursos disponibles para obtener asesoramiento y realizar informes confidenciales sobre cuestiones de cumplimiento de leyes y reglamentos, así como sobre cuestiones de conducta empresarial, incluyendo políticas de lucha contra la corrupción y el lavado de dinero. El Código de Conducta se basa en nuestros principios corporativos de Oportunidad, Responsabilidad e Integridad. Nuestra política es mantener los más altos estándares de conducta ética y legal en todas nuestras actividades comerciales, evitando actos que puedan resultar en una conducta comercial inapropiada.

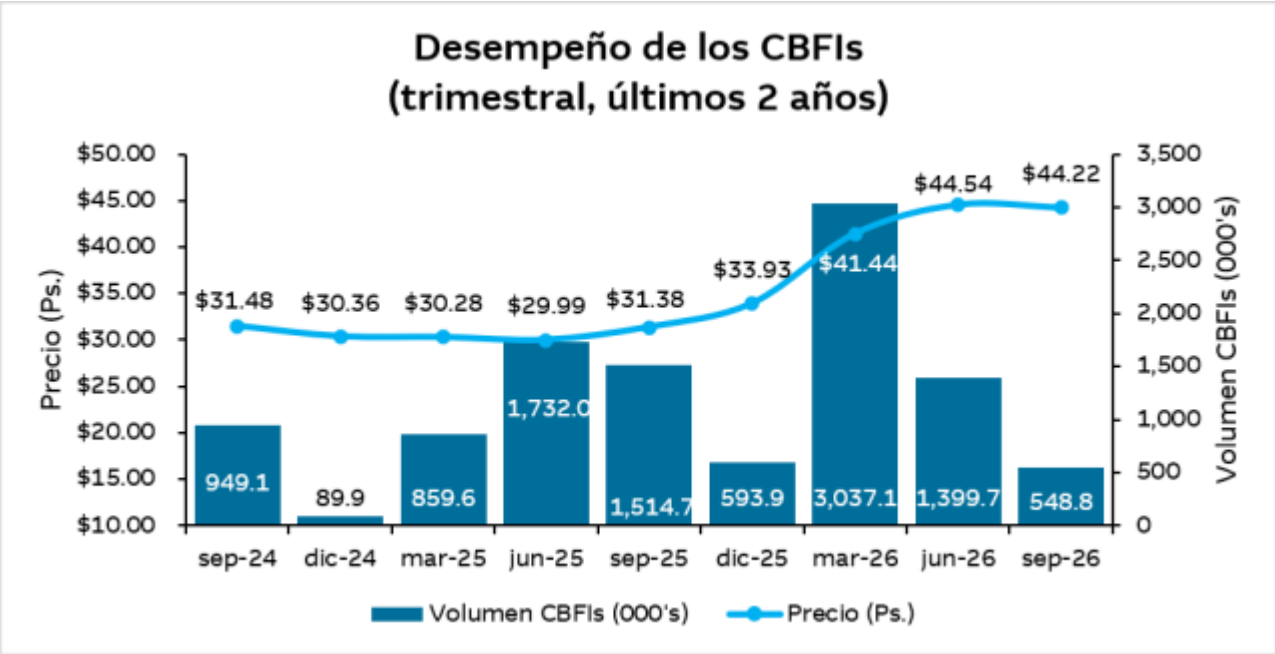
Para mayor detalle, favor de consultar el siguiente enlace:

https://www.fibramacquarie.com/assets/fibra/docs/FIBRAMQ - Code of Conduct.pdf

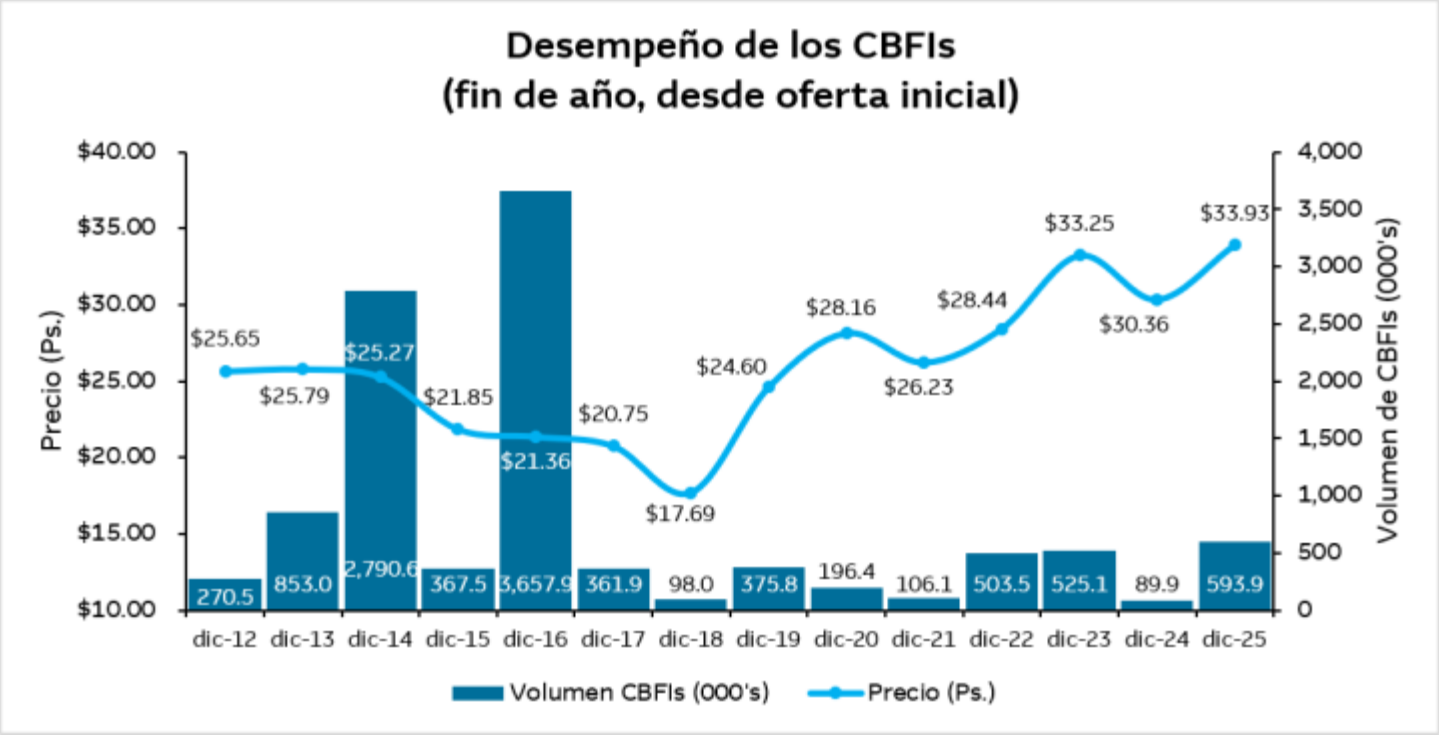
Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios en el mercado de valores.




1. El precio y volumen mostrados corresponden a los valores al cierre del mes.




1. El precio y volumen mostrados corresponden a los valores al cierre del mes.




1. El precio y volumen mostrados corresponden a los valores al cierre del mes.

### 1.10.2 Formador de mercado.

FIBRA Macquarie firmó el siguiente Contrato de Formador de Mercado durante el año pasado:

BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V.

| Contrato de Formador de Mercado | |
|---|---|
| Formador de Mercado | BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. |
| Fecha de celebración: | 1 de julio de 2025 |
| Plazo, renovación o extensión | 12 meses desde el 1 de julio de 2025, con la posibilidad de extensión previa autorización de la BMV. |
| Servicios Prestados | Promover la liquidez de los CBFI, así como fijar un precio de referencia y contribuir a la estabilidad y continuidad de dichos precios. |
| Impacto del Desempeño del Formador de Mercado | El impacto de la actuación de los Formadores de Mercado está dirigido a mejorar el rendimiento de liquidez a largo plazo de FIBRA Macquarie, incluido el medido por su clasificación en el Índice de Negociabilidad de la BMV. El Índice de Negociabilidad de la BMV mide el rendimiento de la liquidez de las entidades que cotizan en la MSX a través de un índice medio móvil de 6 meses que utiliza datos clave de negociación que comprenden (i) el valor total de las operaciones, (ii) el número de operaciones y (iii) el valor representativo de cada operación.<br><br>Al 30 de junio de 2026, el ranking de FIBRA Macquarie en el índice de Negociabilidad de la BMV era el #30. |

Con fecha 30 de junio de 2026 FIBRA Macquarie México, anunció la expiración de la vigencia de su contrato de servicios de formación de mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

| Índice de Apalancamiento[1] | Ps.'000 |
|---|---|
| Financiamientos | 22,752,681 |
| Deuda Bursátil | - |
| Activos Totales | 67,220,552 |

$$\text{Índice de Apalancamiento} = \frac{22{,}752{,}681}{67{,}220{,}552} = 33.8\% \quad \text{(Máximo regulatorio 50\%)}$$

| Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda ($ICD_t$) | | | Ps.'000 $\sum_{t=1}^{4}$ |
|---|---|---|---|
| | | t=0 | |
| $AL_0$ | 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 |
| **$ICD_t$ =** | **$\frac{1,729,270 + 2,054,407 + 9,374,243}{1,201,389 + 0,000 + 349,318 + 829,235}$** | **= 5.5x** | **(Mínimo regulatorio de 1.0x)** |

1 Excluye deuda asociada al negocio conjunto con Grupo Frisa ya que esta se contabiliza por el método de participación.

## Deuda Asociada con Propiedades Completamente Propias

| Acreedores | Moneda | Saldo insoluto en US$ (millones)[1] | Saldo insoluto en Ps. (millones)[1] | Tipo de Tasa (Fija/Variable) | Tasa 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 | Fija | 5.38% | Sólo Intereses | Fideicomiso de Garantía, entre otros[3] | 13-sep-17 | 01-oct-27 |
| Banorte - Crédito a Plazo[4] | USD | 100.0 | 1,784.1 | Fija | 5.73% | Sólo Intereses | Sin Garantía | 14-jun-23 | 14-jun-28 |
| Bancomext - Crédito a Plazo[5] | USD | 150.0 | 2,676.2 | Fija | 5.62% | Sólo Intereses | 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 | Fija | 5.06% | Sólo Intereses | Sin Garantía | 21-ago-25 | 21-ago-29 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente[7] | USD | - | - | Variable | SOFR 30-días + 1.5% | Solo Intereses | 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 | Fija | 4.84% | Solo Intereses | Sin Garantía | 17-dic-25 | 17-dic-30 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente[9] | USD | - | - | Variable | SOFR 30-días + 1.4% | Solo Intereses | Sin Garantía | 17-dic-25 | 17-dic-30 |
| | Ps | - | - | Variable | TIIEF 28-días + 1.35% | | | | |
| International Finance Corporation - Crédito a Plazo[10] | USD | 50.0 | 892.1 | Fija | 5.13% | Solo Intereses | Sin Garantía | 22-dic-25 | 15-mar-31 |
| BBVA México – Crédito Revolvente no comprometido[11] | USD | 150.0 | 2,676.2 | Variable | SOFR 90-días + 1.05% | Solo Intereses | Sin Garantía | 15-abr-26 | 15-abr-31 |
| International Finance Corporation - Crédito a Plazo[12] | USD | 150.0 | 2,676.2 | Fija | 5.65% | Sólo Intereses | Sin Garantía | 28-jun-24 | 28-jun-31 |
| Metropolitan Life Insurance Company - Crédito a Plazo | USD | 75.0 | 1,338.1 | Fija | 5.23% | Sólo Intereses | Fideicomiso de Garantía, entre otros[4] | 22-may-19 | 01-jun-34 |
| **Total** | | **1,285.0** | **22,926.1** | | | | | | |

## Deuda Asociada de Negocio en Conjunto con Grupo Frisa[11]

| Acreedores | Moneda | Saldo insoluto en US$ (millones)[1] | Saldo insoluto en Ps. (millones)[1] | Tipo de Tasa (Fija/Variable) | Tasa 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 | Fija | 11.12% | Principal + intereses[15] | Fideicomiso de Garantía, entre otros[4] | 15-Dic-23 | 14-Dic-28 |
| **Total** | | **31.5** | **562.7** | | | | | | |
| **Total, Propiedades Completamente Propias + parte proporcional de negocio conjunto** | | **1,316.5** | **23,488.7** | | | | | | |

1. Excluye costos de apertura de préstamos capitalizados que se amortizan durante el plazo del préstamo correspondiente TC: Ps.17.84/USD 2. Únicamente intereses sujetos al cumplimiento de ciertas obligaciones de deuda 3. Los acreedores sólo tienen recurso sobre las propiedades, flujos de efectivo y otras reservas constituidas bajo las líneas de crédito, excepto bajo ciertas circunstancias limitadas en las que los prestamistas tienen recurso contra los prestatarios y/o FIBRA Macquarie. 4. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.90% puntos base (Incluye el ajuste ASG). 5. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.80% puntos base (Incluye el ajuste ASG). 6. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.60% puntos base (Incluye el ajuste ASG). 7. Al 30 de septiembre de 2026, la línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de USD$225.0 millones (tramo en USD) con un interés variable calculado a 30 días SOFR + 1.50% puntos base (Incluye el ajuste ASG). Línea de Crédito comprometida a tres años con opción a extenderse un año adicional. 8. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.50% puntos base (Incluye el ajuste ASG). 9. Al 30 de septiembre de 2026, la línea de Crédito Revolvente tiene un monto no dispuesto disponible de USD$250.0 millones (tramo en USD) y Ps. 899.6 millones (tramos en Peso) siendo un total en USD equivalente a $300.4 millones. Un interés variable calculado a 30 días SOFR + 1.40% puntos base (Incluye el ajuste ASG) y TIIE 28 días +1.35% (incluye el ajuste ASG) respectivamente. 10. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.50% puntos base (Incluye el ajuste ASG). 11. Línea de Crédito revolvente no comprometida tiene un monto no dispuesto disponible de USD$50.0 millones. Un interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.05% puntos base (incluye el ajuste ASG). 12. Tasa de interés fija mediante SWAP. La línea de Crédito tiene interés variable calculado a 90 días SOFR + 1.85 puntos base. 13. Las cantidades mencionadas representan la participación proporcional de FIBRA Macquarie. 14. Tasa de interés fija mediante SWAP. El Crédito a plazo tiene un interés de tasa variable calculado a 28 días TIIE + 2.10% puntos base. 15. 25 años de amortización de capital empezando en el 2024. **Nota:** Todos los intereses incluyen las retenciones de ISR.

## Control interno [bloque de texto]

Los controles internos de FIBRA Macquarie para la generación de la información financiera son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros de FIBRA Macquarie por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024. El objetivo de dichos controles es contribuir a que se registren fielmente, bajo las normas financieras internacionales (“IFRS”), las transacciones realizadas, así como proporcionar una seguridad razonable en relación con la prevención o detección de errores que pudieran tener un impacto material en los estados financieros anuales. Dichos controles están basados en los criterios y políticas delineados por la Dirección de FIBRA Macquarie, correspondiendo a la Dirección la responsabilidad de mantenerlos efectivos.

Dadas las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que pueden no ser detectados. Igualmente, la proyección a periodos futuros de la evaluación del control interno está sujeta a riesgos, tales como que dichos controles internos resulten inadecuados a consecuencia de cambios futuros en las condiciones aplicables, o que se pueda reducir en el futuro el nivel de cumplimiento de las políticas o procedimientos establecidos.

En nuestra opinión, FIBRA Macquarie mantiene, al 30 de septiembre de 2026, en todos los aspectos significativos, controles internos efectivos sobre la generación de la información financiera contenida en los estados financieros elaborados conforme a las Normas y Procedimientos adoptadas por FIBRA Macquarie, los cuales están basados en los criterios y políticas definidos por la Dirección de FIBRA Macquarie.

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

### PUNTOS RELEVANTES DEL TERCER TRIMESTRE DE 2026

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

# [110000] Información general sobre estados financieros

| | |
|---|---|
| **Clave de cotización:** | FIBRAMQ |
| **Periodo cubierto por los estados financieros:** | 01 de enero de 2026 al 30 de septiembre de 2026 |
| **Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :** | 2026-09-30 |
| **Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** | FIBRAMQ |
| **Descripción de la moneda de presentación :** | MXN |
| **Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** | miles de pesos |
| **Consolidado:** | Sí |
| **Número De Trimestre:** | 3 |
| **Tipo de emisora:** | FIBRAS |
| **Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:** | |
| **Descripción de la naturaleza de los estados financieros:** | Estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados |

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados incluyen sus fideicomisos y entidades controladas F/311022 MMREIT Industrial Trust III, F/311014 MMREIT Industrial Trust IV, F/311138 MMREIT Industrial Trust V, F/311146

MMREIT Industrial Trust VI, F/3493 HSBC México, F/311162 MMREIT Industrial Trust VII, F/311189 MMREIT Industrial Trust VIII, F/311197 MMREIT Retail Trust III, F/311235 MMREIT Retail Trust V y MMREIT Property Administration, A.C. ("MPA") (conjuntamente denominadas el "Grupo", o "FIBRA Macquarie"). FIBRA Macquarie fue establecida con el fin de invertir en activos de bienes y raíces en México.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF) han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2025, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.
El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.
Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 21 de octubre de 2026.

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

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

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo prospectivo de ‘Pérdida Crediticia Esperada’ (“PCE”). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la Administración puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de

las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. El valuador independiente tiene experiencia, es reconocido a nivel internacional y está calificado en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideración como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en el cual el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

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

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

## Seguimiento de análisis [bloque de texto]

# [210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| **Activos [sinopsis]** | | |
| **Activos circulantes[sinopsis]** | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,744,286,000 | 2,102,349,000 |
| Clientes y otras cuentas por cobrar | 336,052,000 | 432,677,000 |
| Impuestos por recuperar | 0 | 0 |
| Otros activos financieros | 0 | 0 |
| Inventarios | 0 | 0 |
| Activos biológicos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros | 0 | 0 |
| Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 2,080,338,000 | 2,535,026,000 |
| Activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de activos circulantes | 2,080,338,000 | 2,535,026,000 |
| **Activos no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 247,511,000 | 252,212,000 |
| Impuestos por recuperar no circulantes | 0 | 0 |
| Inventarios no circulantes | 0 | 0 |
| Activos biológicos no circulantes | 0 | 0 |
| Otros activos financieros no circulantes | 571,349,000 | 0 |
| Inversiones registradas por método de participación | 0 | 0 |
| Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 1,926,581,000 | 1,670,069,000 |
| Propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Propiedades de inversión | 61,548,056,000 | 58,785,946,000 |
| Activos por derechos de uso | 9,387,000 | 12,069,000 |
| Crédito mercantil | 837,330,000 | 837,330,000 |
| Activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Activos por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Otros activos no financieros no circulantes | 0 | 0 |
| Total de activos no circulantes | 65,140,214,000 | 61,557,626,000 |
| Total de activos | 67,220,552,000 | 64,092,652,000 |
| **Capital Contable y Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos [sinopsis]** | | |
| **Pasivos Circulantes [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 1,264,184,000 | 348,161,000 |
| Impuestos por pagar a corto plazo | 28,206,000 | 39,528,000 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 2,619,000 | 1,366,001,000 |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo | 6,804,000 | 6,274,000 |
| Otros pasivos no financieros a corto plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones circulantes [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a corto plazo | 70,864,000 | 544,678,000 |
| Total provisiones circulantes | 70,864,000 | 544,678,000 |
| Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 1,372,677,000 | 2,304,642,000 |
| Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Total de pasivos circulantes | 1,372,677,000 | 2,304,642,000 |
| **Pasivos a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 448,573,000 | 447,583,000 |
| Impuestos por pagar a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 22,750,063,000 | 19,305,478,000 |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo | 3,124,000 | 6,352,000 |
| Otros pasivos no financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| **Provisiones a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo | 0 | 0 |
| Otras provisiones a largo plazo | 633,665,000 | 23,405,000 |
| Total provisiones a largo plazo | 633,665,000 | 23,405,000 |
| Pasivo por impuestos diferidos | 0 | 0 |
| Total de pasivos a Largo plazo | 23,835,425,000 | 19,782,818,000 |
| Total pasivos | 25,208,102,000 | 22,087,460,000 |
| **Capital Contable [sinopsis]** | | |
| Capital social | 19,573,002,000 | 19,573,002,000 |
| Prima en emisión de acciones | 0 | 0 |
| Acciones en tesorería | 1,066,086,000 | 1,066,086,000 |
| Utilidades acumuladas | 22,888,741,000 | 22,899,883,000 |
| Otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| Total de la participación controladora | 41,395,657,000 | 41,406,799,000 |
| Participación no controladora | 616,793,000 | 598,393,000 |
| Total de capital contable | 42,012,450,000 | 42,005,192,000 |
| Total de capital contable y pasivos | 67,220,552,000 | 64,092,652,000 |

# [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Resultado de periodo [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos | 3,661,051,000 | 3,872,771,000 | 1,233,720,000 | 1,317,094,000 |
| Costo de ventas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad bruta | 3,661,051,000 | 3,872,771,000 | 1,233,720,000 | 1,317,094,000 |
| Gastos de venta | 820,786,000 | 755,976,000 | 282,179,000 | 269,765,000 |
| Gastos de administración | 587,782,000 | 315,446,000 | 130,895,000 | 108,951,000 |
| Otros ingresos | 3,956,000 | 0 | (36,000) | 0 |
| Otros gastos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 2,256,439,000 | 2,801,349,000 | 820,610,000 | 938,378,000 |
| Ingresos financieros | 721,102,000 | 2,057,114,000 | 1,542,091,000 | 5,836,819,000 |
| Gastos financieros | 1,185,028,000 | 7,527,279,000 | 1,508,698,000 | 7,600,646,000 |
| Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos | 184,274,000 | 151,746,000 | 60,361,000 | 61,637,000 |
| Utilidad (pérdida) antes de impuestos | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) | 914,364,000 | (763,812,000) |
| Impuestos a la utilidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) de operaciones continuas | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) | 914,364,000 | (763,812,000) |
| Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad (pérdida) neta | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) | 914,364,000 | (763,812,000) |
| **Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 1,947,251,000 | (2,485,184,000) | 888,508,000 | (761,458,000) |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora | 29,536,000 | (31,886,000) | 25,856,000 | (2,354,000) |
| Utilidad por acción [bloque de texto] | 2.44 | -3.12 | 1.11 | -0.96 |
| **Utilidad por acción [sinopsis]** | | | | |
| **Utilidad por acción [partidas]** | | | | |
| **Utilidad por acción básica [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas | 2.44 | (3.12) | 1.11 | (0.96) |
| Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción | 2.44 | (3.12) | 1.11 | (0.96) |
| **Utilidad por acción diluida [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas | 2.44 | (3.12) | 1.11 | (0.96) |
| Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida | 2.44 | (3.12) | 1.11 | (0.96) |

# [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Estado del resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) | 914,364,000 | (763,812,000) |
| **Otro resultado integral [sinopsis]** | | | | |
| **Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]** | | | | |
| **Efecto por conversión [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Efecto por conversión, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos | | | | |
| Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]** | | | | |
| Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) | 914,364,000 | (763,812,000) |
| **Resultado integral atribuible a [sinopsis]** | | | | |
| Resultado integral atribuible a la participación controladora | 1,947,251,000 | (2,485,184,000) | 888,508,000 | (761,458,000) |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| Resultado integral atribuible a la participación no controladora | 29,536,000 | (31,886,000) | 25,856,000 | (2,354,000) |

# [520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| **Estado de flujos de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]** | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 1,976,787,000 | (2,517,070,000) |
| **Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]** | | |
| + Operaciones discontinuas | 0 | 0 |
| + Impuestos a la utilidad | 0 | 0 |
| + (-) Ingresos y gastos financieros, neto | 0 | 0 |
| + Gastos de depreciación y amortización | 0 | 0 |
| + Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo | 97,109,000 | 99,130,000 |
| + Provisiones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas | 0 | 0 |
| + Pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable | 0 | 0 |
| - Utilidades no distribuidas de asociadas | 0 | 0 |
| + (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes | 348,000 | (57,422,000) |
| + Participación en asociadas y negocios conjuntos | (184,274,000) | (151,746,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios | 0 | 0 |
| + (-) Disminución (incremento) de clientes | (8,665,000) | (422,625,000) |
| + (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | 0 | 0 |
| + (-) Incremento (disminución) de proveedores | 135,098,000 | (49,164,000) |
| + (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación | 0 | 0 |
| + Otras partidas distintas al efectivo | 0 | 0 |
| + Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento | 0 | 0 |
| + Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos | 2,639,000 | (229,000) |
| + Amortización de comisiones por arrendamiento | 93,440,000 | 93,355,000 |
| + Ajuste por valor de las propiedades | 0 | 0 |
| + (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 527,986,000 | 5,162,815,000 |
| + (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) | 663,681,000 | 4,674,114,000 |
| Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones | 2,640,468,000 | 2,157,044,000 |
| - Dividendos pagados | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 0 | 0 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses recibidos | 0 | 0 |
| + (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 2,640,468,000 | 2,157,044,000 |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]** | | |
| + Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| - Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades | 0 | 0 |
| + Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos | 0 | 0 |
| - Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos | 160,875,000 | 71,276,000 |
| + Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo | 0 | 283,310,000 |
| - Compras de propiedades, planta y equipo | 835,533,000 | 736,849,000 |
| + Importes procedentes de ventas de activos intangibles | 0 | 0 |
| - Compras de activos intangibles | 0 | 0 |
| + Recursos por ventas de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| - Compras de otros activos a largo plazo | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros | 0 | 0 |
| - Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera | 0 | 0 |
| + Dividendos recibidos | 88,637,000 | 84,014,000 |
| - Intereses pagados | 0 | 0 |
| + Intereses cobrados | 57,380,000 | 108,816,000 |
| + (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | (1,043,623,000) | (709,346,000) |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | (1,894,014,000) | (1,041,331,000) |
| **Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]** | | |
| + Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 11,405,000 | 0 |
| - Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de acciones | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital | 0 | 0 |
| - Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad | 0 | 0 |
| - Pagos por otras aportaciones en el capital | 0 | 0 |
| + Importes procedentes de préstamos | 3,518,403,000 | 4,665,560,000 |
| - Reembolsos de préstamos | 1,337,832,000 | 1,335,624,000 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos financieros | 0 | 0 |
| - Pagos de pasivos por arrendamientos | 3,775,000 | 3,737,000 |
| + Importes procedentes de subvenciones del gobierno | 0 | 0 |
| - Dividendos pagados | 2,441,846,000 | 1,813,883,000 |
| - Intereses pagados | 862,369,000 | 904,538,000 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| + (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados) | 0 | 0 |
| + (-) Otras entradas (salidas) de efectivo | 0 | 0 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento | (1,116,014,000) | 607,778,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio | (369,560,000) | 1,723,491,000 |
| **Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 11,497,000 | 376,737,000 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | (358,063,000) | 2,100,228,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo | 2,102,349,000 | 653,348,000 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | 1,744,286,000 | 2,753,576,000 |

# [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 19,573,002,000 | 0 | 1,066,086,000 | 22,899,883,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 1,947,251,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 1,947,251,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 1,953,493,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | (9,693,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 4,793,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | (11,142,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 19,573,002,000 | 0 | 1,066,086,000 | 22,888,741,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 2 de 3** | **Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]** | **Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]** | **Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]** | **Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]** | **Pagos basados en acciones [miembro]** | **Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]** | **Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]** | **Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital** | **Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 3 de 3** | **Reserva para catástrofes [miembro]** | **Reserva para estabilización [miembro]** | **Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]** | **Otros resultados integrales [miembro]** | **Otros resultados integrales acumulados [miembro]** | **Capital contable de la participación controladora [miembro]** | **Participación no controladora [miembro]** | **Capital contable [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41,406,799,000 | 598,393,000 | 42,005,192,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,947,251,000 | 29,536,000 | 1,976,787,000 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,947,251,000 | 29,536,000 | 1,976,787,000 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,953,493,000 | 22,540,000 | 1,976,033,000 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (1,711,000) | (1,711,000) |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (9,693,000) | 9,693,000 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,793,000 | 0 | 4,793,000 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (11,142,000) | 18,400,000 | 7,258,000 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41,395,657,000 | 616,793,000 | 42,012,450,000 |

# [610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

| Hoja 1 de 3 | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Capital social [miembro] | Prima en emisión de acciones [miembro] | Acciones en tesorería [miembro] | Utilidades acumuladas [miembro] | Superávit de revaluación [miembro] | Efecto por conversión [miembro] | Coberturas de flujos de efectivo [miembro] | Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro] | Variación en el valor temporal de las opciones [miembro] |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 19,573,002,000 | 0 | 1,066,086,000 | 27,281,518,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | (2,485,184,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | (2,485,184,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 1,395,294,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | (3,880,478,000) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 19,573,002,000 | 0 | 1,066,086,000 | 23,401,040,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 2 de 3** | **Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]** | **Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]** | **Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]** | **Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]** | **Pagos basados en acciones [miembro]** | **Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]** | **Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]** | **Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital** | **Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | Componentes del capital contable [eje] | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Hoja 3 de 3** | **Reserva para catástrofes [miembro]** | **Reserva para estabilización [miembro]** | **Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]** | **Otros resultados integrales [miembro]** | **Otros resultados integrales acumulados [miembro]** | **Capital contable de la participación controladora [miembro]** | **Participación no controladora [miembro]** | **Capital contable [miembro]** |
| **Estado de cambios en el capital contable [partidas]** | | | | | | | | |
| Capital contable al comienzo del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45,788,434,000 | 519,304,000 | 46,307,738,000 |
| **Cambios en el capital contable [sinopsis]** | | | | | | | | |
| **Resultado integral [sinopsis]** | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (2,485,184,000) | (31,886,000) | (2,517,070,000) |
| Otro resultado integral | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado integral total | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (2,485,184,000) | (31,886,000) | (2,517,070,000) |
| Aumento de capital social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos decretados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,395,294,000 | 14,661,000 | 1,409,955,000 |
| Incrementos por otras aportaciones de los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución por otras distribuciones a los propietarios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por otros cambios | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total incremento (disminución) en el capital contable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (3,880,478,000) | (46,547,000) | (3,927,025,000) |
| Capital contable al final del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41,907,956,000 | 472,757,000 | 42,380,713,000 |

# [700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]** | | |
| Capital social nominal | 19,573,002,000 | 19,573,002,000 |
| Capital social por actualización | 0 | 0 |
| Fondos para pensiones y prima de antigüedad | 0 | 0 |
| Numero de funcionarios | 0 | 0 |
| Numero de empleados | 0 | 0 |
| Numero de obreros | 0 | 0 |
| Numero de acciones en circulación | 0 | 0 |
| Numero de acciones recompradas | 0 | 0 |
| Efectivo restringido | 15,016,000 | 15,121,000 |
| Deuda de asociadas garantizada | 0 | 0 |

# [700002] Datos informativos del estado de resultados

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]** | | | | |
| Depreciación y amortización operativa | 3,463,000 | 3,428,000 | 1,142,000 | 1,141,000 |

# [700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

| Concepto | Año Actual 2025-10-01 - 2026-09-30 | Año Anterior 2024-10-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|
| **Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]** | | |
| Ingresos | 4,901,862,000 | 5,132,392,000 |
| Utilidad (pérdida) de operación | 3,074,253,000 | 3,708,871,000 |
| Utilidad (pérdida) neta | 3,190,064,000 | 307,376,000 |
| Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora | 3,146,167,000 | 260,456,000 |
| Depreciación y amortización operativa | 4,605,000 | 4,575,000 |

# [800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| **Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]** | | |
| **Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| **Efectivo [sinopsis]** | | |
| Efectivo en caja | 0 | 0 |
| Saldos en bancos | 726,150,000 | 1,681,485,000 |
| Total efectivo | 726,150,000 | 1,681,485,000 |
| **Equivalentes de efectivo [sinopsis]** | | |
| Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo | 1,003,120,000 | 405,743,000 |
| Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo | 0 | 0 |
| Total equivalentes de efectivo | 1,003,120,000 | 405,743,000 |
| Otro efectivo y equivalentes de efectivo | 15,016,000 | 15,121,000 |
| Total de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,744,286,000 | 2,102,349,000 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]** | | |
| Clientes | 97,442,000 | 80,260,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Anticipos circulantes [sinopsis]** | | |
| Anticipos circulantes a proveedores | 0 | 0 |
| Gastos anticipados circulantes | 230,966,000 | 137,689,000 |
| Total anticipos circulantes | 230,966,000 | 137,689,000 |
| Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar circulantes | 7,644,000 | 214,728,000 |
| Total de clientes y otras cuentas por cobrar | 336,052,000 | 432,677,000 |
| **Clases de inventarios circulantes [sinopsis]** | | |
| **Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]** | | |
| Materias primas | 0 | 0 |
| Suministros de producción circulantes | 0 | 0 |
| Total de las materias primas y suministros de producción | 0 | 0 |
| Mercancía circulante | 0 | 0 |
| Trabajo en curso circulante | 0 | 0 |
| Productos terminados circulantes | 0 | 0 |
| Piezas de repuesto circulantes | 0 | 0 |
| Propiedad para venta en curso ordinario de negocio | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros inventarios circulantes | 0 | 0 |
| Total inventarios circulantes | 0 | 0 |
| **Activos mantenidos para la venta [sinopsis]** | | |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios | 0 | 0 |
| Total de activos mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| **Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]** | | |
| Clientes no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas | 0 | 0 |
| Anticipos de pagos no circulantes | 0 | 0 |
| Anticipos de arrendamientos no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades | 0 | 0 |
| Rentas por facturar | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar no circulantes | 247,511,000 | 252,212,000 |
| Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes | 247,511,000 | 252,212,000 |
| **Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]** | | |
| Inversiones en subsidiarias | 0 | 0 |
| Inversiones en negocios conjuntos | 1,926,581,000 | 1,670,069,000 |
| Inversiones en asociadas | 0 | 0 |
| Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas | 1,926,581,000 | 1,670,069,000 |
| **Propiedades, planta y equipo [sinopsis]** | | |
| **Terrenos y construcciones [sinopsis]** | | |
| Terrenos | 0 | 0 |
| Edificios | 0 | 0 |
| Total terrenos y edificios | 0 | 0 |
| Maquinaria | 0 | 0 |
| **Vehículos [sinopsis]** | | |
| Buques | 0 | 0 |
| Aeronave | 0 | 0 |
| Equipos de Transporte | 0 | 0 |
| Total vehículos | 0 | 0 |
| Enseres y accesorios | 0 | 0 |
| Equipo de oficina | 0 | 0 |
| Activos tangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Activos de minería | 0 | 0 |
| Activos de petróleo y gas | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Construcciones en proceso | 0 | 0 |
| Anticipos para construcciones | 0 | 0 |
| Otras propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| Total de propiedades, planta y equipo | 0 | 0 |
| **Propiedades de inversión [sinopsis]** | | |
| Propiedades de inversión | 60,073,466,000 | 57,477,290,000 |
| Propiedades de inversión en construcción o desarrollo | 1,474,590,000 | 1,308,656,000 |
| Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión | 0 | 0 |
| Total de Propiedades de inversión | 61,548,056,000 | 58,785,946,000 |
| **Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| **Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]** | | |
| Marcas comerciales | 0 | 0 |
| Activos intangibles para exploración y evaluación | 0 | 0 |
| Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones | 0 | 0 |
| Programas de computador | 0 | 0 |
| Licencias y franquicias | 0 | 0 |
| Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación | 0 | 0 |
| Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos | 0 | 0 |
| Activos intangibles en desarrollo | 0 | 0 |
| Otros activos intangibles | 0 | 0 |
| Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil | 0 | 0 |
| Crédito mercantil | 837,330,000 | 837,330,000 |
| Total activos intangibles y crédito mercantil | 837,330,000 | 837,330,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]** | | |
| Proveedores circulantes | 834,555,000 | 67,369,000 |
| Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes | 329,769,000 | 203,531,000 |
| Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados) | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes | 329,769,000 | 203,531,000 |
| Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar circulante | 28,206,000 | 39,528,000 |
| Retenciones por pagar circulantes | 4,783,000 | 6,869,000 |
| Otras cuentas por pagar circulantes | 95,077,000 | 70,392,000 |
| Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo | 1,264,184,000 | 348,161,000 |
| **Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a corto plazo | 0 | 1,347,237,000 |
| Créditos Bursátiles a corto plazo | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Otros créditos con costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a corto plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | 2,619,000 | 18,764,000 |
| Total de otros pasivos financieros a corto plazo | 2,619,000 | 1,366,001,000 |
| **Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Proveedores no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas | 0 | 0 |
| **Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]** | | |
| Ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante | 0 | 0 |
| Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes | 0 | 0 |
| Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias | 0 | 0 |
| Impuesto al valor agregado por pagar no circulante | 0 | 0 |
| Retenciones por pagar no circulantes | 0 | 0 |
| Otras cuentas por pagar no circulantes | 448,573,000 | 447,583,000 |
| Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo | 448,573,000 | 447,583,000 |
| **Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]** | | |
| Créditos Bancarios a largo plazo | 22,750,063,000 | 19,305,478,000 |
| Créditos Bursátiles a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos con costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros créditos sin costo a largo plazo | 0 | 0 |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | 0 | 0 |
| Total de otros pasivos financieros a largo plazo | 22,750,063,000 | 19,305,478,000 |
| **Otras provisiones [sinopsis]** | | |
| Otras provisiones a largo plazo | 633,665,000 | 23,405,000 |
| Otras provisiones a corto plazo | 70,864,000 | 544,678,000 |
| Total de otras provisiones | 704,529,000 | 568,083,000 |
| **Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]** | | |
| Superávit de revaluación | 0 | 0 |
| Reserva de diferencias de cambio por conversión | 0 | 0 |
| Reserva de coberturas del flujo de efectivo | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de la variación del valor temporal de las opciones | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro | 0 | 0 |
| Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI | 0 | 0 |
| Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de pagos basados en acciones | 0 | 0 |
| Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos | 0 | 0 |

| Concepto | Cierre Trimestre Actual 2026-09-30 | Cierre Ejercicio Anterior 2025-12-31 |
|---|---|---|
| Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta | 0 | 0 |
| Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo | 0 | 0 |
| Reserva para catástrofes | 0 | 0 |
| Reserva para estabilización | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de participación discrecional | 0 | 0 |
| Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles | 0 | 0 |
| Reservas para reembolsos de capital | 0 | 0 |
| Reserva de fusiones | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 |
| Otros resultados integrales | 0 | 0 |
| Total otros resultados integrales acumulados | 0 | 0 |
| **Activos (pasivos) netos [sinopsis]** | | |
| Activos | 67,220,552,000 | 64,092,652,000 |
| Pasivos | 25,208,102,000 | 22,087,460,000 |
| Activos (pasivos) netos | 42,012,450,000 | 42,005,192,000 |
| **Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]** | | |
| Activos circulantes | 2,080,338,000 | 2,535,026,000 |
| Pasivos circulantes | 1,372,677,000 | 2,304,642,000 |
| Activos (pasivos) circulantes netos | 707,661,000 | 230,384,000 |

# [800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| **Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]** | | | | |
| **Ingresos [sinopsis]** | | | | |
| Ingresos por renta fija | 3,300,327,000 | 3,476,448,000 | 1,102,145,000 | 1,129,844,000 |
| Ingresos por renta variable | 11,916,000 | 9,005,000 | 5,506,000 | 3,759,000 |
| Ingresos por renta de habitación | 9,498,000 | 9,134,000 | 3,236,000 | 3,131,000 |
| Ingresos por alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por contraprestación única | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por estacionamientos | 48,644,000 | 46,397,000 | 16,880,000 | 14,182,000 |
| Intereses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos | 290,666,000 | 331,787,000 | 105,953,000 | 166,178,000 |
| Total de ingresos | 3,661,051,000 | 3,872,771,000 | 1,233,720,000 | 1,317,094,000 |
| **Costo de Venta [sinopsis]** | | | | |
| Costo por habitación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Alimentos y bebidas | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo por venta de propiedades | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros costos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de costos de venta | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Gastos de venta [sinopsis]** | | | | |
| Gastos de mantenimiento | 189,045,000 | 173,796,000 | 68,844,000 | 66,164,000 |
| Gastos por administración | 89,724,000 | 92,620,000 | 30,950,000 | 30,589,000 |
| Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energéticos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Venta y Publicidad | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros | 23,193,000 | 25,493,000 | 7,677,000 | 8,431,000 |
| Predial | 102,542,000 | 93,018,000 | 33,212,000 | 31,069,000 |
| Otros Gastos de operación | 416,282,000 | 371,049,000 | 141,496,000 | 133,512,000 |
| Total de gastos de venta | 820,786,000 | 755,976,000 | 282,179,000 | 269,765,000 |
| **Gastos Administrativos [sinopsis]** | | | | |
| Comisión por asesoría | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión por servicios de representación | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Honorarios legales | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Concepto | Acumulado Año Actual 2026-01-01 - 2026-09-30 | Acumulado Año Anterior 2025-01-01 - 2025-09-30 | Trimestre Año Actual 2026-07-01 - 2026-09-30 | Trimestre Año Anterior 2025-07-01 - 2025-09-30 |
|---|---|---|---|---|
| Honorarios administrativos | 213,812,000 | 188,053,000 | 76,641,000 | 63,314,000 |
| Honorarios profesionales | 87,278,000 | 85,580,000 | 26,962,000 | 31,522,000 |
| Sueldos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos administrativos | 286,692,000 | 41,813,000 | 27,292,000 | 14,115,000 |
| Total de gastos administrativos | 587,782,000 | 315,446,000 | 130,895,000 | 108,951,000 |
| **Ingresos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses ganados | 57,380,000 | 108,816,000 | 14,296,000 | 36,863,000 |
| Utilidad por fluctuación cambiaria | 2,526,000 | 1,948,298,000 | 1,135,437,000 | 5,799,956,000 |
| Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados | 638,373,000 | 0 | 392,358,000 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 22,823,000 | 0 | 0 | 0 |
| Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de ingresos financieros | 721,102,000 | 2,057,114,000 | 1,542,091,000 | 5,836,819,000 |
| **Gastos financieros [sinopsis]** | | | | |
| Intereses devengados a cargo | 879,916,000 | 969,813,000 | 302,819,000 | 315,710,000 |
| Pérdida por fluctuación cambiaria | 272,312,000 | 5,291,055,000 | 508,992,000 | 6,697,463,000 |
| Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros | 0 | 288,111,000 | 0 | 22,622,000 |
| Pérdida por venta de activo fijo | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión | 0 | 953,278,000 | 685,263,000 | 553,509,000 |
| Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos financieros | 32,800,000 | 25,022,000 | 11,624,000 | 11,342,000 |
| Total de gastos financieros | 1,185,028,000 | 7,527,279,000 | 1,508,698,000 | 7,600,646,000 |
| **Impuestos a la utilidad [sinopsis]** | | | | |
| Impuesto causado | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto diferido | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total de Impuestos a la utilidad | 0 | 0 | 0 | 0 |

# [800500] Notas - Lista de notas

## Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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

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

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

## Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Juicios y estimaciones contables críticas

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

*(i) Juicios*

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

*(ii) Supuestos y estimaciones contables críticas*

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

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

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. El valuador independiente tiene experiencia, es reconocido a nivel internacional y está calificado en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en el cual el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

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

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

## Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

## Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

## Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

## Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

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

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

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

## Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

## Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

## Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

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

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

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

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

b) Bases de consolidación

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

*(i) Subsidiarias*

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

## Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

## Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

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

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

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

## Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

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

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

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

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

## Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

## Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

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

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

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

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

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

[1] El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de $25.3 millones y de $52.3 millones, respectivamente.
[2] El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de $17.0 millones y de $34.9 millones, respectivamente.
[3] El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de $5.4 millones y de $11.1 millones, respectivamente.

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

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

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

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

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

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

.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] Activos y pasivos mantenidos a nivel fondo.

## Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

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

## Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

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

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

## Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

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

- Propiedades de inversión.

- Instrumentos financieros derivados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los flujos de efectivo estimados se descuentan utilizando una curva de rendimiento construida a partir de fuentes similares y que

refleja la tasa interbancaria de referencia relevante utilizada por los participantes del mercado para este propósito al establecer los precios del instrumento de cobertura de tasas de interés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

## Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

el inicio de distribuciones mensuales regulares a partir de septiembre de 2026. Durante el tercer trimestre de 2026, FIBRA Macquarie realizó distribuciones por un monto total de Ps.976.8 millones.

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

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

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

BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados corresponden al Grupo y han sido preparados conforme a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") 34 Información Financiera Intermedia. Cierta información y notas explicativas que se incluyen en los estados financieros consolidados son preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF) han sido condensadas u omitidas conforme a las disposiciones para reportar períodos intermedios. Por lo tanto, los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados del año terminado el 31 de diciembre de 2025, preparados de acuerdo con las NIIF. Los resultados de los períodos intermedios no son necesariamente indicativos de los estados de resultados consolidados del año completo.
El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.
Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 21 de octubre de 2026.

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

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

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo prospectivo de ‘Pérdida Crediticia Esperada’ (“PCE”). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la Administración puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejen las

estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. El valuador independiente tiene experiencia, es reconocido a nivel internacional y está calificado en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideración como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros.

- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en el cual el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.

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

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

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

## Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

## Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

## Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

## Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

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

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

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

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

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

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

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

b) Valuación activo por activo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

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

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

a) Valores en libros

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

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

b) Movimiento de valores en libros

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

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

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

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

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

[1] Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por $39.9 millones (2025: $35.3 millones).
[2] Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por $00.0 millones (2025: $52.5 millones).
[3] Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por $1,121.2 millones (2025: $1,129.0 millones).

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

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

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

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

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

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

* El 23 de mayo de 2025, FIBRA Macquarie celebró un contrato de coinversión con Grupo FRISA.
[1] La pérdida acumulada de $(1,863) refleja el porcentaje de participación aplicable en cada trimestre: 3T: 37.24%, 2T: 28.21% y 1T: 28.03% en 2026. [2] La pérdida acumulada de $(2,984) refleja el porcentaje de participación aplicable en cada trimestre: 3T: 15.33%, 2T: 15.30% en 2025.

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

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

## Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

## Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

## Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

## Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

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

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

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

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

## Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

## Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

## Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

## Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

## Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

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

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

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

## Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

## Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

## Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

## Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

## Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

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

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de $76.6 millones (2025: $63.3 millones) y $213.8 millones (2025: $188.1 millones) por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2026. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio

promedio de cierre por CBFI durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFIs en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

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

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

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

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

d) Otras entidades asociadas

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

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

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

## Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

## Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

## Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

## Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

| | 3 meses terminados | | 9 meses terminados | |
|---|---|---|---|---|
| | Sep 30, 2026 $'000 | Sep 30, 2025 $'000 | Sep 30, 2026 $'000 | Sep 30, 2025 $'000 |
| **a) Ingresos relacionados a las propiedades** | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | **1,114,158** | 1,150,429 | **3,334,495** | 3,503,918 |
| Ingresos por estacionamiento | **16,880** | 16,533 | **48,644** | 46,397 |
| Gastos refacturados a los inquilinos | **102,773** | 92,710 | **278,260** | 265,034 |
| **Total ingresos relacionados a las propiedades**[1] | **1,233,811** | 1,259,672 | **3,661,399** | 3,815,349 |

[1]Todos los ingresos se reconocen en línea recta a través del tiempo de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

## Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

## Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

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

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

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

## Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

## Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

## Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

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

-Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

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

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

b) Bases de consolidación

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

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

## Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

## Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

## Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

## Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

# [800600] Notas - Lista de políticas contables

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

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

-Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

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

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

b) Bases de consolidación

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

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

## Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

## Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]**

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

## Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

**Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]**

**Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]**

**Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]**

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

## Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

## Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

## Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

## Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

# [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

## Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

b) Criterio del costo histórico

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

c) Juicios y estimaciones contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados requiere que el Administrador efectúe juicios, estimaciones y supuestos al 30 de septiembre de 2026 que afecten la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos utilizados en estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados son basados en la información disponible para el Grupo al final del período de reporte. Las notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde los supuestos son importantes para los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados, tales como:
- Clasificación de acuerdos conjuntos como negocios conjuntos: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión incluidas en los negocios conjuntos con Grupo Frisa.
- Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: la cartera se mide en función del modelo de 'Pérdida Crediticia Esperada' ("PCE"). Esto requiere un juicio considerable sobre cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, que se determinarán sobre la base de una probabilidad ponderada. Cualquier cambio en las estimaciones de la Administración puede resultar en la modificación de la pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar.
- Los supuestos críticos relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a valor razonable incluyen: las rentas contractuales, rentas futuras esperadas en el mercado, tasas de renovación, gastos de capital, tasas de descuento que reflejen las estimaciones actuales del mercado, tasas de capitalización y transacciones recientes de las propiedades de inversión. Si existe algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.
- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. El valuador independiente tiene experiencia, es reconocido a nivel internacional y está calificado en valuar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros.
- Impuesto corriente e impuesto diferido: el reconocimiento y medición de los activos o pasivos por impuestos diferidos dependen de la estimación de la Administración de los ingresos gravables futuros y las tasas de impuesto a las ganancias que se espera estén vigentes en el período en el cual el activo se realice o el pasivo se liquide. Cualquier cambio en la estimación de la Administración puede dar como resultado cambios en los activos o pasivos por impuestos diferidos según se informa en el estado de posición financiera consolidado condensado intermedio no auditado.
- El crédito mercantil está sujeto a pruebas de deterioro al menos una vez al año y cuando las circunstancias indican que el valor en libros puede deteriorarse con base en supuestos claves subyacentes a la prima del portafolio.

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

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

## Descripción de sucesos y transacciones significativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

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

-Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21

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

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

b) Bases de consolidación

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

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

## Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

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

## Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

## Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

## Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

| | |
|---|---|
| **Dividendos pagados, acciones ordinarias:** | 976,786,000 |
| **Dividendos pagados, otras acciones:** | 0 |
| **Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** | 1 |
| **Dividendos pagados, otras acciones por acción:** | 0 |

## Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

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

## Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

## Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

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

El Administrador considera que todos los ajustes habituales y recurrentes necesarios para dar una presentación razonable de los estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados han sido incluidos.
Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 21 de octubre de 2026.

## Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

# [815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

| Institución | Número de contrato | Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes) | Moneda | Cláusula de refinanciamiento al vencimiento | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Línea de crédito inicial | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Metropolitan Life Insurance Company | 1 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2017-09-13 | 2027-10-01 | N.A. | 5 | Fideicomiso de Garantía, entre otros | 3,746,673,000 | 3,743,793,000 | 0 | 0 | 3,743,793,000 | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 |
| Banorte - Crédito a Plazo | 2 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2023-06-14 | 2028-06-14 | N.A. | 6 | | 1,784,130,000 | 1,777,104,000 | 0 | 0 | 0 | 1,777,104,000 | 0 | 0 | 8 | 0 |
| Bancomext - Crédito a Plazo | 3 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2023-06-15 | 2028-06-23 | N.A. | 6 | | 2,676,195,000 | 2,668,799,000 | 0 | 0 | 0 | 2,668,799,000 | 0 | 0 | 12 | 0 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo | 4 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2025-08-21 | 2029-08-21 | N.A. | 5 | | 2,676,195,000 | 2,635,507,000 | 0 | 0 | 0 | 2,635,507,000 | 0 | 422,000 | 12 | 0 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente | 5 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2025-08-21 | 2029-08-21 | 30-días SOFR + 1.50% | 6 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito a Plazo | 6 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2025-12-17 | 2030-12-17 | N.A. | 5 | | 4,460,325,000 | 4,394,877,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,394,877,000 | 0 | 19 | 0 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente | 7 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2025-12-17 | 2030-12-17 | 30-dias SOFR + 1.40% | 5 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Varios Bancos a través de una Línea de Crédito - Crédito Revolvente | 8 | Pago a vencimiento | PS | NO | NO | 2025-12-17 | 2030-12-17 | 28-dias TIIEF + 1.35% | 8 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| International Finance Corporation - Crédito a Plazo | 9 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2025-12-22 | 2031-03-15 | N.A. | 5 | | 892,065,000 | 884,057,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 884,057,000 | 2,006,000 | 4 | 0 |
| BBVA México - Crédito Revolvente no comprometido | 10 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2026-04-15 | 2031-04-15 | 90-dias SOFR + 1.05% | 5 | | 2,676,195,000 | 2,675,718,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,675,718,000 | 191,000 | 12 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| International Finance Corporation - Crédito a Plazo | 11 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2024-06-28 | 2031-06-28 | N.A. | 6 | | 2,676,195,000 | 2,645,675,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,645,675,000 | 0 | 12 | 0 |
| Metropolitan Life Insurance Company | 12 | Pago a vencimiento | USD | NO | NO | 2019-05-22 | 2034-06-01 | N.A. | 5 | Fideicomiso de Garantía, entre otros | 1,338,098,000 | 1,324,533,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,324,533,000 | 0 | 6 | 0 |
| Total Bancarios [Miembro] | | | | | | | | | | | 22,926,071,000 | 22,750,063,000 | 0 | 0 | 3,743,793,000 | 7,081,410,000 | 11,924,860,000 | 2,619,000 | | |

| ISIN y/o clave de pizarra | Listadas (México/Extranjero) | Esquema de amortización | Moneda | ¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento? | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Monto inicial de la emisión | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro] | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |

| Acreedor | Concepto | Esquema de pago | Moneda | Cláusula de refinanciamiento al vencimiento | Prelación de pago | Fecha de firma de contrato | Fecha de vencimiento | Determinación de tasa de referencia | Tasa de interés | Descripción de la garantía o características relevantes | Línea de crédito inicial | Saldo insoluto | Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje] | | | | | Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional | Porcentaje de la deuda total | Meses de atraso (capital o interés) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | 0 a 6 Meses [Miembro] | 7 a 12 Meses [Miembro] | 13 a 18 Meses [Miembro] | 19 a 36 Meses [Miembro] | 37 Meses o más [Miembro] | | | |
| Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro] | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| Total general [Miembro] | | | | | | | | | | | 22,926,071,000 | 22,750,063,000 | 0 | 0 | 3,743,793,000 | 7,081,410,000 | 11,924,860,000 | 2,619,000 | | |

# [815101] Anexo AA

## Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.34

| | |
|---|---|
| **Total de financiamientos:** | 22,750,063,000 |
| **Total de deuda bursátil:** | 0 |

## Total de intereses devengados no pagados

2,619,000

| | |
|---|---|
| **Activos:** | 67,220,552,000 |

## Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

| | |
|---|---|
| **Nivel de apalancamiento:** | 1.6 |
| **Activos:** | 67,220,552,000 |
| **Títulos de capital:** | 0 |

## Índice de cobertura de servicio de la deuda

5.53

| | |
|---|---|
| **Activos líquidos:** | 1,729,270,000 |
| **IVA por recuperar:** | 0 |
| **Utilidad operativa estimada:** | 2,054,407,000 |
| **Líneas de crédito revolventes:** | 9,374,243,000 |

| | |
|---|---|
| **Amortización estimadas intereses:** | 1,201,389,000 |
| **Amortización programadas capital:** | 0 |
| **Gastos de capital recurrentes estimados:** | 349,318,000 |

## Gastos de desarrollo no discrecional estimados

829,235,000