

## FIBRA MACQUARIE MÉXICO

REVELACIONES FINANCIERAS RELACIONADAS CON  
LA SOSTENIBILIDAD POR EL AÑO QUE TERMINÓ EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2025

FIBRA  
Macquarie  
México



MACQUARIE

# FIBRA

Macquarie México

## TABLA DE CONTENIDOS

1. BASES DE PREPARACIÓN .....	3
2. CONECTIVIDAD CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	4
3. ALCANCE ORGANIZACIONAL .....	4
4. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR .....	5
5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES .....	7
6. ESTRATEGIA .....	17
7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS .....	32
8. GESTIÓN DE RIESGOS.....	47
9. GOBERNANZA .....	49
10. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE .....	53

### Aviso

Este documento ha sido preparado por Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("MAM México"), en su carácter de administrador, actuando en nombre y por cuenta de HSBC México, S.A. de C.V., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("HSBC México"), como fiduciario de FIBRA Macquarie México ("FIBRA Macquarie"). Tal como se utiliza en el presente, el nombre "Macquarie" o "Grupo Macquarie" se refiere a Macquarie Group Limited y a sus subsidiarias y afiliadas a nivel mundial, así como a los fondos que administran. Salvo que se indique lo contrario, las referencias a "nosotros", "nos", "nuestro" y expresiones similares se refieren a MAM México, en su carácter de administrador, actuando en nombre y por cuenta de HSBC México, como fiduciario de FIBRA Macquarie. Este documento no constituye una oferta de venta ni una solicitud de oferta para comprar valores en (i) los Estados Unidos, y los valores no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos sin que medie su registro o una exención de registro conforme a la Ley de Valores de los Estados Unidos de 1933, según sus reformas, ni en (ii) México, y los valores no podrán ser ofrecidos o vendidos en México sin que medie su registro o una exención de registro conforme a la Ley del Mercado de Valores y su normativa aplicable. Este documento constituye únicamente un esquema de asuntos para discusión y no se otorgan, ni de manera expresa ni implícita, manifestaciones o garantías. Este documento no contiene toda la información necesaria para evaluar plenamente cualquier transacción o inversión, por lo que no deberá descansar en su contenido. Cualquier decisión de inversión deberá tomarse únicamente con base en una debida diligencia adecuada y, en su caso, tras la recepción y revisión cuidadosa de cualquier memorándum de colocación o prospecto. Este documento incluye declaraciones prospectivas que representan nuestras opiniones, expectativas, creencias, intenciones, estimaciones o estrategias respecto del futuro, las cuales podrían no materializarse. Dichas declaraciones pueden identificarse por el uso de palabras como "anticipa", "cree", "estima", "espera", "pretende", "podría", "planea", "hará", "debería", "busca" y expresiones similares. Las declaraciones prospectivas reflejan nuestras opiniones y supuestos respecto de eventos futuros a la fecha de este documento y están sujetas a riesgos e incertidumbres. Los resultados y tendencias reales y futuros podrían diferir de manera sustancial de aquellos descritos en dichas declaraciones debido a diversos factores, incluidos aquellos que están fuera de nuestra capacidad de control o predicción. En virtud de dichas incertidumbres, no deberá otorgarse una confianza indebida a las declaraciones prospectivas. No asumimos obligación alguna de actualizar o revisar las declaraciones prospectivas, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de cualquier otra índole. Ningún mitigante de control de riesgos es infalible. No obstante los mitigantes descritos en el presente, pueden producirse pérdidas como resultado de riesgos identificados o no identificados. El desempeño pasado no es indicativo de resultados futuros. Cierta información contenida en este documento, identificada mediante notas al pie, ha sido obtenida de fuentes que consideramos confiables y se basa en circunstancias actuales, condiciones de mercado y creencias vigentes. No hemos verificado de manera independiente dicha información y no podemos asegurar que sea exacta o completa. La información contenida en este documento se presenta a la fecha del mismo y no refleja hechos, eventos o circunstancias que pudieran haber surgido con posterioridad a dicha fecha. No asumimos obligación alguna de actualizar este documento ni de corregir cualquier inexactitud u omisión contenida en el mismo. Cualquier proyección financiera ha sido preparada y presentada únicamente con fines ilustrativos y no constituye de ninguna manera un pronóstico. Dichas proyecciones pueden verse afectadas por cambios futuros en circunstancias económicas y de otra índole, por lo que no deberá otorgarse una confianza indebida a las mismas. Los destinatarios de este documento no deberán tratar ni descansar en su contenido como asesoría legal, fiscal o de inversión y se les recomienda consultar a sus propios asesores profesionales. Ningún miembro del Grupo Macquarie acepta responsabilidad alguna por cualquier pérdida directa, indirecta, consecencial o de cualquier otra naturaleza que derive del uso de este documento y/o de cualquier comunicación posterior relacionada con el mismo. Cualquier referencia en este documento a oportunidades de inversión pasadas o propuestas no deberá considerarse como indicativa de un flujo futuro de operaciones. Las declaraciones cualitativas relativas a entornos políticos, regulatorios, de mercado y económicos y a oportunidades se basan en nuestra opinión, creencia y juicio, y no reflejan ni constituyen asesoría legal ni conclusiones legales. Los aspectos destacados de inversión reflejan nuestro juicio subjetivo respecto de las principales características que podrían hacer atractiva una inversión en el sector correspondiente. Dichos aspectos no representan una lista exhaustiva y se basan inherentemente en nuestra opinión y creencia derivadas de nuestro propio análisis de información económica y de mercado seleccionada, así como de nuestra experiencia en México. Las oportunidades de crecimiento descritas en este documento no reflejan necesariamente todas las inversiones potenciales, las cuales podrían tener perspectivas significativamente diferentes y otros términos y condiciones. No puede otorgarse garantía alguna de que dichas oportunidades de crecimiento serán perseguidas por FIBRA Macquarie. Este documento no está destinado a su distribución en ningún Estado miembro del Espacio Económico Europeo. Salvo que se indique lo contrario, toda la información presentada en este documento corresponde al 31 de diciembre de 2025. Con excepción de Macquarie Bank Limited ABN 46 008 583 542 ("Macquarie Bank"), cualquier entidad del Grupo Macquarie mencionada en este documento no es una institución autorizada para la captación de depósitos para efectos de la Ley Bancaria de 1959 (Commonwealth de Australia). Las obligaciones de dichas entidades del Grupo Macquarie no representan depósitos ni otras obligaciones de Macquarie Bank. Macquarie Bank no garantiza ni otorga aseguramiento alguno respecto de las obligaciones de dichas entidades del Grupo Macquarie. Adicionalmente, en caso de que este documento se refiera a una inversión: (a) el inversionista está sujeto a riesgos de inversión, incluidos posibles retrasos en el reembolso y la pérdida de ingresos y del capital invertido, y (b) ni Macquarie Bank ni ninguna otra entidad del Grupo Macquarie garantizan rendimiento alguno ni el desempeño de la inversión, ni garantizan la devolución del capital invertido.

## 1. BASES DE PREPARACIÓN

### a) Aplicabilidad y cumplimiento

El Fideicomiso Irrevocable número F/1622 conocido como “FIBRA Macquarie Mexico” (en adelante “FIBRA Macquarie”), preparó el presente Informe de Información Financiera Relacionada con la Sostenibilidad (el “Informe”) de conformidad con la Norma NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar relacionada con la Sostenibilidad (IFRS S1, por sus siglas en inglés) y la Norma NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima (IFRS S2, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés). Estas normas son obligatorias para todas las entidades listadas en los mercados bursátiles mexicanos, reguladas por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Emisoras), modificada el 28 de enero de 2025 para incluir revelaciones de sostenibilidad, conforme a su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

FIBRA Macquarie es un fideicomiso de inversión en bienes raíces listado, para efectos fiscales federales en México. Con el fin de cumplir con estas obligaciones regulatorias a partir de 2026, utilizando información correspondiente a 2025, el presente informe incluye información del período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2025, y ha sido preparado de conformidad con los requerimientos de revelación establecidos en NIIF S1 y NIIF S2.

El presente informe se limita a las revelaciones alineadas con NIIF S1 y NIIF S2, por lo tanto, los estados financieros consolidados anuales y sus notas no se incluyen en este documento.

### b) Principios, exenciones y consideraciones

Las NIIF S1 y NIIF S2 permiten la aplicación de exenciones de transición durante el primer año de adopción. En consecuencia, FIBRA Macquarie ha aplicado dichas exenciones con el fin de permitir una implementación progresiva, proporcional y eficiente, alineada con su contexto operativo. Los principios y exenciones de transición aplicados son los siguientes:

- **Exención de comparabilidad:** Este informe no presenta información comparativa con períodos anteriores; por lo tanto, no es necesario efectuar correcciones de errores correspondientes al período sobre el que se informa.
- **Principio de proporcionalidad:** FIBRA Macquarie utilizó información razonable y verificable disponible al momento de la preparación del informe, sin incurrir en costos o esfuerzos desproporcionados. En línea con lo anterior, el informe ha sido preparado considerando las habilidades, capacidades y recursos actualmente disponibles en las operaciones de la compañía.
- **Principio de incertidumbre:** FIBRA Macquarie revela aproximaciones razonables, basadas en la información disponible al momento del informe. Cuando no fue posible generar información cuantitativa o cuando esta no resultó suficientemente confiable, FIBRA Macquarie empleó enfoques cualitativos, explicados de manera transparente y consistente, con el fin de reflejar adecuadamente el nivel de incertidumbre y los posibles impactos en el desempeño financiero y de sostenibilidad. La sección juicios, incertidumbres y aproximaciones explica los casos en los que se aplicó este principio.
- **Enfoque “clima primero” (Climate-first approach):** FIBRA Macquarie optó por revelar exclusivamente información relacionada con riesgos y oportunidades climáticas.

## 2. CONECTIVIDAD CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

Este Informe debe leerse de manera conjunta con los estados financieros consolidados intermedios condensados y anuales correspondientes a los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 (los “Estados Financieros”), los cuales han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). La información presentada en este informe se refiere al Fideicomiso Irrevocable No. F/1622 (“FIBRA Macquarie”) y sus subsidiarias, y está alineado con el alcance y los límites aplicados en sus Estados Financieros.

Los estados financieros de FIBRA Macquarie se presentan en pesos mexicanos (“MXN”), los cuales también constituyen la moneda de medición para todos los importes monetarios revelados en relación con la información financiera relacionada con la sostenibilidad conforme a las Normas NIIF S1 y NIIF S2.

## 3. ALCANCE ORGANIZACIONAL

### a) Actividades del negocio

Este informe incluye información de todas las actividades del negocio y de las propiedades sobre las cuales FIBRA Macquarie ejerce control operacional, incluidas los negocios conjuntos (joint ventures) que se presentan en los Estados Financieros Consolidados por el año que termino el 31 de diciembre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio está compuesto por 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales.

De conformidad con lo requerido por NIIF S2, para el cálculo de las emisiones de gases de efecto invernadero (“GEI”), FIBRA Macquarie utiliza el enfoque establecido por el Greenhouse Gas Protocol. Este enfoque incluye la totalidad de las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 provenientes de las operaciones y activos sobre los cuales la Entidad tiene control operacional. Las emisiones de Alcance 3 consideran la Categoría 13: Activos arrendados (“Downstream”), incluyendo el negocio conjunto con FRISA.

### b) Juicios, incertidumbres y aproximaciones

Debido a la naturaleza de las operaciones y al contexto en el que opera la organización, la preparación de este Informe requirió la aplicación de juicio profesional en diversas áreas, incluyendo la identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima, los efectos financieros actuales y previstos, así como los factores de emisión para las emisiones de Alcance 2. Juicios se refiere a las evaluaciones y decisiones utilizadas para interpretar la información disponible y seleccionar los supuestos que sustentan los análisis prospectivos.

El análisis presentado incorpora evaluaciones y decisiones basadas en dicha interpretación, así como supuestos que permiten la construcción de escenarios prospectivos. Debido a la incertidumbre inherente de estos elementos, la organización no puede predecir con certeza el comportamiento de las variables externas que podrían afectar los resultados.

Asimismo, la preparación del Informe requiere el uso de aproximaciones para determinadas cifras que no pueden medirse directamente, pero que pueden aproximarse de manera razonable. El detalle del juicio profesional aplicado, los supuestos considerados y las cifras sujetas a un alto nivel de incertidumbre se presentan en la tabla que se muestra a continuación.

### 3. ALCANCE ORGANIZACIONAL (CONTINUACIÓN)

Tabla 1. Juicios, incertidumbres y aproximaciones usados en este reporte

Sección	Juicios, incertidumbres y aproximaciones	Sección
Identificación de riesgos y oportunidades materiales	El análisis de escenarios es de naturaleza prospectiva y requiere la aplicación de un juicio profesional en la selección de escenarios, la definición de riesgos, la interpretación de información externa y la evaluación de los impactos climáticos de largo plazo sobre los activos y el desempeño financiero.	<u>Análisis de escenarios climáticos</u>
Métricas y objetivos	Cálculo de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI): el factor de emisión de la red eléctrica para 2025, emitido por SENER, no se encontraba disponible a la fecha de elaboración de este Informe. En consecuencia, se utilizó el factor correspondiente a 2024 como aproximación. Esto podría dar lugar a ajustes en el reporte del próximo año, una vez que el factor de emisión actualizado se encuentre disponible.	<u>Métricas de GEI</u>
Conectividad	Los juicios y aproximaciones vinculan los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad y el clima con los efectos financieros actuales y previstos que razonablemente podrían afectar la posición financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo, incluyendo la aproximación y asignación del momento y la magnitud de dichos efectos a las partidas relevantes de los estados financieros.	<u>Integración de riesgos y oportunidades en la estrategia</u>

Los juicios, supuestos y aproximaciones descritos anteriormente constituyen la base de las revelaciones presentadas en este Informe. En consecuencia, los resultados deben interpretarse considerando las incertidumbres inherentes asociadas con estas aproximaciones.

### 4. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR

#### a) Modelo de negocio y estrategia

FIBRA Macquarie es un fideicomiso mexicano enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de propiedades inmobiliarias industriales y comerciales en México. Fundada en 2012 por Macquarie Infrastructure and Real Assets, actualmente Macquarie Asset Management, FIBRA Macquarie ha construido un portafolio diversificado a lo largo del país y un sólido historial dentro del sector. FIBRA Macquarie cuenta con una plataforma de administración inmobiliaria integrada verticalmente, MMREIT Property Administration (MPA), propiedad en su totalidad del Fideicomiso, con un equipo de aproximadamente 93 profesionales distribuidos en 10 oficinas en México.

Al 31 de diciembre de 2025, el portafolio de FIBRA Macquarie consiste en 245 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales (9 son a través de un negocio conjunto de 50-50), ubicadas en 20 ciudades de 16 estados en México, con aproximadamente 3.4 millones de metros cuadrados de Área Bruta Rentable (GLA, por sus siglas en inglés). Las propiedades industriales se encuentran arrendadas en un 95.5%, en términos de GLA, a 279 arrendatarios, y las propiedades comerciales se encuentran arrendadas en un 94.1%, también en términos de GLA, a 732 arrendatarios, incluyendo tanto empresas líderes mexicanas como multinacionales o sus afiliadas.

## 4. MODELO DE NEGOCIO Y CADENA DE VALOR (CONTINUACIÓN)

### b) Cadena de valor

FIBRA Macquarie llevó a cabo un mapeo de su cadena de valor para identificar los impactos actuales y potenciales de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima a lo largo de todas las etapas. Este enfoque permitió evaluar vulnerabilidades y oportunidades de resiliencia, asegurando que tanto las actividades operativas como las interacciones con los arrendatarios sean consideradas en la estrategia de gestión de riesgos.

Las actividades aguas arriba se centran en asegurar los insumos esenciales y los recursos financieros necesarios para respaldar las operaciones y el crecimiento. Las operaciones principales se enfocan en el arrendamiento y la administración de las propiedades industriales y comerciales que integran el portafolio. La cadena de valor aguas abajo consiste principalmente en actividades realizadas por los clientes de FIBRA Macquarie.

Tabla 2. Cadena de valor de FIBRA Macquarie

Aguas arriba	Operaciones propias	Aguas abajo
Adquisición de bienes y servicios	Administración y arrendamiento del portafolio inmobiliario	Relación con arrendatarios y administración de contratos de arrendamiento
Contratación de servicios, incluidos prestamistas, proveedores y contratistas		
Actividades financieras, incluidas el financiamiento mediante deuda, la inversión de capital, los seguros y las interacciones con agencias calificadoras	Mantenimiento de propiedades, administración de instalaciones y actividades de construcción	Operaciones de los arrendatarios y uso de los espacios arrendados

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES

### a) Análisis de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

En 2025, FIBRA Macquarie fortaleció su análisis de riesgos climáticos mediante la ampliación tanto de la profundidad como del alcance de la evaluación. FIBRA Macquarie llevó a cabo un análisis de escenarios climáticos con el objetivo de explorar distintos futuros climáticos plausibles y comprender sus posibles implicaciones para el modelo de negocio y la cadena de valor. Esta evaluación se basó en los datos climáticos más recientes del Sexto Informe de Evaluación (AR6) del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC, por sus siglas en inglés), iniciando con una identificación robusta de todos los riesgos y oportunidades relacionados con el clima potencialmente relevantes, los cuales posteriormente fueron priorizados y evaluados de manera cualitativa con base en su potencial impacto económico. Cabe señalar que el análisis actual es exclusivamente cualitativo y aplica el enfoque de proporcionalidad descrito en la sección Principios, exenciones y consideraciones.

### b) Identificación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

El primer paso de la evaluación consistió en identificar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían afectar de manera razonable la posición y el desempeño financiero de FIBRA Macquarie. Este análisis se basó en ejercicios de comparación con la industria, la revisión de literatura relevante (incluyendo estándares SASB) y la evaluación de documentación interna, con el fin de desarrollar una lista inicial amplia. Posteriormente, un taller con partes interesadas internas clave permitió validar y priorizar estos elementos, lo que dio como resultado una lista final de seis riesgos físicos, dos riesgos de transición y dos oportunidades, tal como se resume en la tabla que se presenta a continuación

Tabla 3. Lista extensa de riesgos y oportunidades relacionados con el clima

Tipo de riesgo	Riesgo	Clasificación
Físico	Tormentas	Grave
	Eventos climáticos extremos (aguas arriba)	Grave
	Olas de calor / incremento de la temperatura	Grave/Crónico
	Inundaciones	Grave
	Sequías	Crónico
	Incremento en las primas de seguro y potencial pérdida de cobertura por el cambio climático	Grave/Crónico
Transición	Costo de cumplimiento con nuevas regulaciones y litigios por greenwashing	Político y jurídico
	Precios más altos de materiales y servicios para la adaptación de activos y disponibilidad limitada de tecnologías de baja emisión de carbono para la transición	Tecnológico
Oportunidades	Adquisición de energía verde (generación en sitio, tarifas verdes, PPAs y RECs)	Fuente de energía
	Acceso a financiamiento verde	Mercados

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

### c) Análisis de escenarios climáticos

#### i. Alcance del análisis

Todas las propiedades industriales y comerciales de FIBRA Macquarie en México fueron incluidas en el análisis de escenarios climáticos:

Activos de FIBRA Macquarie

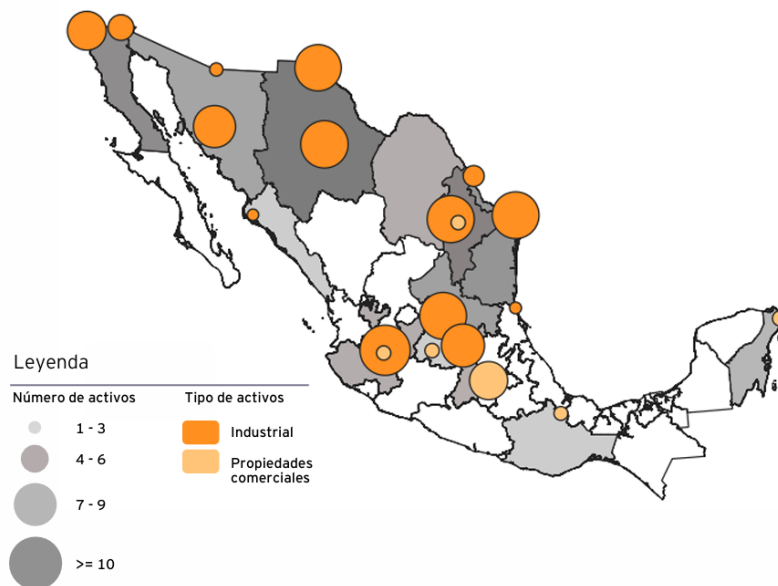


Figura 1. Activos de FIBRA Macquarie

#### ii. Definición de escenarios climáticos y horizontes temporales

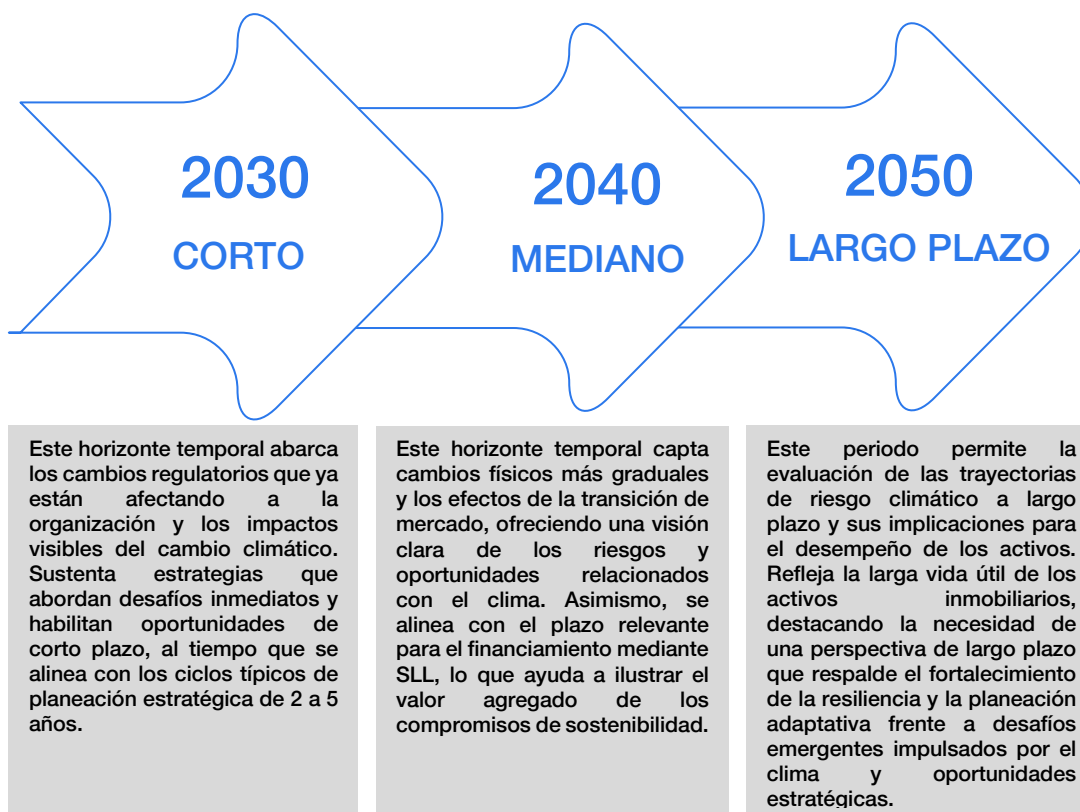
Los escenarios climáticos seleccionados sirven para someter a prueba de estrés (stress-test) los riesgos, las oportunidades y sus implicaciones financieras. La evaluación utilizó las Trayectorias Socioeconómicas Compartidas (SSPs, por sus siglas en inglés) del IPCC AR6. Se seleccionaron tres escenarios: uno que representa un alto riesgo físico, uno que representa un alto riesgo de transición y un escenario central "status quo" para proporcionar una perspectiva intermedia. La siguiente sección resume estos escenarios.

Tabla 4. Escenarios climáticos utilizados en el análisis

Escenario	Supuesto	Tipo de riesgo
Escenario de crisis climática SSP5-8.5	Trayectoria de altas emisiones debido al uso de combustibles fósiles, que resulta en impactos climáticos severos	Físico
Escenario status quo (SQ) SSP2-4.5	Trayectoria de emisiones moderadas que refleja esfuerzos de mitigación intermedios	Físico, de transición y oportunidades
Escenario de alta mitigación SSP1-2.6	Trayectoria de bajas emisiones que enfatiza el desarrollo sostenible y una acción climática significativa	Transición y oportunidades

Dado que los riesgos y oportunidades climáticos no tienen un plazo específico para materializarse, se consideraron los siguientes horizontes temporales para esta evaluación.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)



### d) Evaluación de la exposición a riesgos y oportunidades

El paso final del análisis determinó el nivel de exposición mediante la evaluación tanto de la probabilidad de ocurrencia como del potencial impacto económico de los riesgos y oportunidades priorizados. Un experto externo apoyó este proceso mediante la aplicación de trayectorias disponibles públicamente (p. ej., la Agencia Internacional de la Energía (IEA, por sus siglas en inglés) o literatura específica del sector) y datos climáticos del IPCC. Estas fuentes sustentaron la evaluación de riesgos y oportunidades a través de los escenarios y horizontes temporales previamente definidos. Se aplicaron las siguientes escalas:

- **Probabilidad:** La probabilidad de que ocurra el riesgo, evaluada utilizando información cualitativa sobre su ocurrencia histórica y potencial, que va de 15% (remota) a 85% (casi cierta).
- **Impacto:** El efecto potencial en el EBITDA<sup>1</sup> de FIBRA Macquarie, ya sea positivo o negativo, que va de <1% (muy bajo) a >10% (muy alto).

El resultado del análisis cualitativo se presenta por medio de una matriz de riesgos (véase Figura 2 a continuación), asignando a cada riesgo y oportunidad un nivel de exposición: muy bajo, bajo, medio, alto, muy alto o crítico. Este proceso, alineado con la tolerancia al riesgo de FIBRA Macquarie, identifica cinco riesgos físicos, un riesgo de transición y una oportunidad como materiales para los fines de este informe.

<sup>1</sup> El EBITDA se utiliza como la métrica financiera principal para la evaluación del impacto porque es ampliamente reconocido como una medida del desempeño operativo y capta, en un solo indicador, los efectos combinados de los cambios tanto en los ingresos como en los costos.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

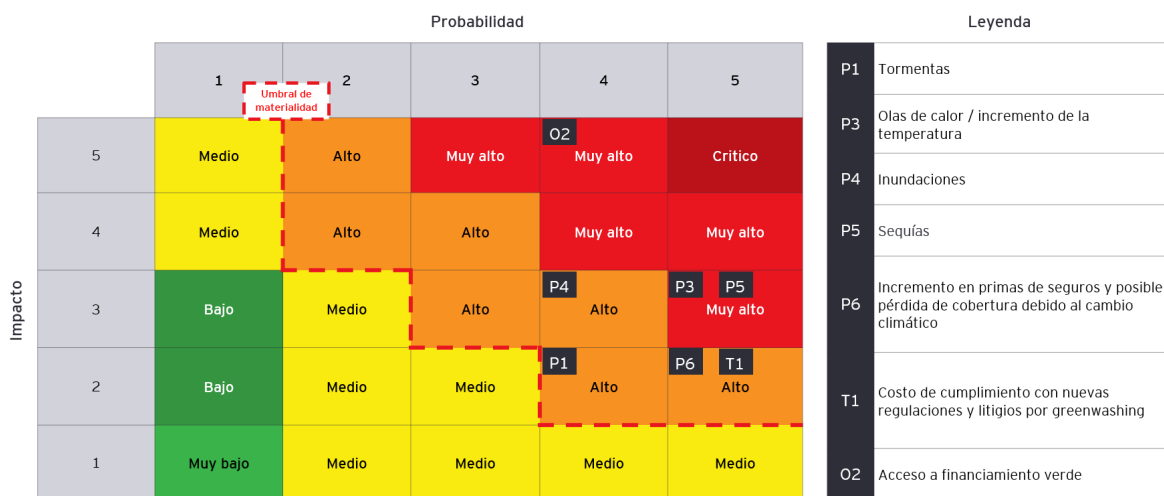


Figura 2. Mapa de calor de riesgos

### e) Análisis de efectos financieros

FIBRA Macquarie diseñó un marco de conectividad con base en la lista final de riesgos y oportunidades climáticos materiales, que permite identificar impactos financieros actuales y previstos. El análisis aplica un umbral de materialidad financiera para determinar qué efectos cumplen con los criterios de materialidad. Para mayor detalle, consulte la sección [Riesgos relacionados con el clima](#).

### f) Juicios, incertidumbres y supuestos para el análisis de escenarios

El análisis de escenarios adopta un enfoque prospectivo y se apoya en juicios para seleccionar escenarios relevantes, definir riesgos clave, interpretar datos externos y evaluar el impacto de factores climáticos de largo plazo en la resiliencia de los activos, el desempeño financiero y la planeación estratégica.

#### i. Juicios clave

Los siguientes juicios tienen el efecto más significativo en la información derivada del análisis de escenarios:

- Selección de escenarios: Se seleccionaron SSP1-2.6, SSP2-4.5 y SSP5-8.5 para representar un rango amplio y plausible de futuros climáticos, incluyendo:
  - SSP1-2.6 (Alta mitigación): un escenario de transición hacia bajas emisiones de carbono en el que predominan los riesgos de transición y los riesgos físicos son moderados.
  - SSP2-4.5 (Status quo): un escenario en el que están presentes tanto riesgos físicos como de transición y aumentan con el tiempo.
  - SSP5-8.5 (Crisis climática): un escenario en el que los riesgos físicos son dominantes, mientras que los riesgos de transición permanecen limitados.
- Materialidad y relevancia: Solo se incluyeron los riesgos que superaron el umbral de materialidad financiera definido para el análisis.
- Alcance y nivel de granularidad: Los riesgos físicos se evaluaron a nivel de activo, donde la exposición depende de las condiciones locales. Los riesgos de transición se evaluaron a nivel país, debido a su dependencia del entorno regulatorio, energético y de mercado en México.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

### ii. Supuestos clave

- Riesgos físicos: Se utilizaron indicadores climáticos del Proyecto de Intercomparación de Modelos Acoplados, Fase 6 (CMIP6, por sus siglas en inglés) para proyectar variables y eventos relevantes para cada riesgo (temperatura, olas de calor, inundaciones, tormentas y sequía). Estas proyecciones fueron validadas utilizando fuentes nacionales como la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED).
- Riesgos de transición: Se consideraron supuestos y trayectorias de la Agencia Internacional de la Energía (IEA, por sus siglas en inglés) y literatura específica del sector para informar la dinámica de transición, como el endurecimiento de políticas, las expectativas del mercado y la evolución del sistema energético.

Los resultados proporcionan una perspectiva direccional más que pronósticos precisos.

### iii. Incertidumbres de medición

La información y evidencia utilizadas para evaluar los efectos del cambio climático están sujetas a incertidumbre inherente, particularmente en el mediano y largo plazo. Estas incertidumbres pueden influir en la magnitud y el momento de los impactos estimados.

#### *Fuentes de incertidumbre*

- Modelos climáticos y resolución espacial: variabilidad entre modelos climáticos y la resolución espacial disponible para aplicar proyecciones a escala ciudad/sitio en México. Esto puede afectar la aproximación de exposición e impactos, particularmente para eventos extremos como precipitaciones intensas, olas de calor e inundaciones.
- Desarrollos regulatorios y de política pública: incertidumbre sobre la velocidad, el alcance y la implementación efectiva de políticas climáticas a nivel federal y estatal.
- Mercado de seguros: cambios potencialmente abruptos en primas, términos, deducibles, exclusiones y disponibilidad de cobertura tras eventos severos o series de eventos.
- Preferencias de arrendatarios y dinámica de mercado: evolución de la demanda hacia activos más resilientes y eficientes, con posibles diferencias por región y tipo de activo.
- Costos de modernización: variabilidad en el gasto de capital asociada con costos tecnológicos, disponibilidad de equipos/materiales y restricciones en la cadena de suministro.

### iv. Resolución de la incertidumbre y rango de resultados

Se prevé que cierta incertidumbre disminuya gradualmente conforme se actualicen los datos climáticos y las metodologías, las políticas se vuelvan más claras y se implementen de manera más consistente, y el mercado de seguros ajuste términos y precios con base en datos históricos de pérdidas y una modelación mejorada. Sin embargo, la incertidumbre es inevitable, particularmente en el mediano y largo plazo, y al evaluar la probabilidad y severidad de eventos meteorológicos extremos, que son inherentemente probabilísticos.

En conjunto, los tres escenarios seleccionados proporcionan un rango razonable de resultados para el portafolio de FIBRA Macquarie en México. Este marco respalda la evaluación de resiliencia y la toma de decisiones en estrategia, planeación de capital y gestión de riesgos.

### g) Evaluación de resiliencia

Para evaluar la resiliencia de FIBRA Macquarie, en 2025 el análisis de riesgos climáticos incorpora una evaluación actualizada que incluye el análisis de escenarios descrito anteriormente. Este análisis permitió la identificación de áreas de incertidumbre y capacidades de ajuste en la estrategia y el modelo de negocio actuales. No se consideró precio del carbono para la toma de decisiones en este ejercicio.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

### h) Resultados de escenarios climáticos

En 2025 se llevó a cabo un análisis cualitativo de escenarios climáticos, lo que ayudó a la administración a evaluar la estrategia de largo plazo, planear el despliegue de capital y establecer prioridades de resiliencia en un contexto de las incertidumbres destacadas en la sección anterior. La evaluación se actualizará cuando sea necesario para guiar decisiones conforme cambien los datos, el clima, las regulaciones y las expectativas del mercado. Las siguientes tablas presentan información más detallada sobre cada escenario a lo largo del tiempo.

Tabla 5. Escenario de alta mitigación

Escenario de alta mitigación (SSP1-2.6)		
Las implicaciones para la estrategia y el modelo de negocio de FIBRA Macquarie se han evaluado a continuación, considerando el contexto de riesgos de transición de un mundo SSP1-2.6		
<b>Trayectoria del escenario</b>		
Las emisiones net zero se alcanzan para 2050; el calentamiento global se limita a 1.5 °C por encima de los niveles preindustriales		
En este escenario, las políticas climáticas están coordinadas a nivel internacional e impulsan una reducción rápida y pronunciada de las emisiones globales, alcanzando emisiones net zero para 2050 a lo largo de una trayectoria que limita el calentamiento a aproximadamente 1.5-1.8 °C		Exposición general a riesgos de transición: Media-Alta
Implicaciones a Corto Plazo (2030)	Implicaciones a Mediano Plazo (2040)	Implicaciones a Largo Plazo (2050)
<p>Los responsables de política pública fortalecen las políticas climáticas relacionadas con edificios:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Se introducen requisitos más estrictos de eficiencia energética, mientras aumentan las obligaciones de reporte de GEI, perfiles energéticos de edificios y verificación de declaraciones ASG</li> <li>Las expectativas de las partes interesadas respecto al desempeño ASG aumentan, lo que amplifica el riesgo de litigios por greenwashing en casos de revelaciones inadecuadas o sustentación insuficiente</li> <li>Los financiadores y los arrendatarios corporativos también intensifican sus solicitudes de indicadores de intensidad energética, evidencia del abastecimiento de energía renovable y planes de descarbonización de largo plazo</li> </ul>	<p>Las dinámicas de transición se convierten en un impulsor estratégico central:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>México implementa códigos de construcción más estrictos, incluidos umbrales mínimos de desempeño energético para edificios comerciales</li> <li>Los requerimientos de adecuación se vuelven más exigentes, incrementando los costos de materiales, sistemas HVAC<sup>2</sup>, y mejoras en la eficiencia de la envolvente</li> <li>Los costos de cumplimiento aumentan debido a la ampliación de las obligaciones de revelación climática, los requerimientos de aseguramiento y el creciente riesgo de litigios relacionados con ASG</li> <li>La demanda de los arrendatarios por edificios de alto desempeño y bajas emisiones se acelera, con preferencia por inmuebles que ofrezcan abastecimiento de energía renovable, mayor confort interior y atributos ASG certificados</li> </ul>	<p>Los riesgos de transición son moderados, pero siguen siendo significativos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La mayoría de los edificios en los principales mercados alcanza altos niveles de eficiencia energética, y la adopción de tecnologías de baja emisión de carbono forman parte de los estándares aplicados</li> <li>Los ciclos de modernización se encuentran en gran medida completados, y las mejoras restantes están vinculadas a ciclos de actualización tecnológica más que a presiones regulatorias</li> <li>Los edificios que carecen de inversiones previas en eficiencia energética podrían enfrentar menor liquidez y estancamiento de valor en comparación con los activos modernizados</li> </ul>

<sup>2</sup> HVAC (por sus siglas en inglés): Calefacción, ventilación y aire acondicionado.

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

Implicaciones a Corto Plazo (2030)	Implicaciones a Mediano Plazo (2040)	Implicaciones a Largo Plazo (2050)
<p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las expectativas de los arrendatarios cambian de manera moderada pero perceptible hacia edificios eficientes y resilientes, incrementando la presión para iniciar la planeación de adecuaciones</li> <li>Las oportunidades surgen para adoptar solar en sitio, explorar tarifas verdes y negociar PPAs<sup>3</sup>, por sus siglas en inglés, de largo plazo para mitigar la volatilidad de los precios de la electricidad</li> </ul>	<p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La adquisición de energía verde se convierte en un diferenciador importante, respaldada por la maduración del mercado de energías renovables en México. Los edificios que no puedan demostrar avances en eficiencia o en fuentes de energía renovable podrían enfrentar una disminución en su competitividad</li> </ul>	<p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las iniciativas vinculadas con la adquisición de energía verde están madurando conforme los acuerdos de compra de energía (PPAs) de largo plazo, la generación en sitio y los mercados de energía renovable se vuelven más generalizados. La integración de energía renovable reduce la exposición a la volatilidad de los precios de la electricidad e incrementa el atractivo para los arrendatarios</li> <li>La resiliencia de los activos se ve respaldada por la adopción generalizada de tecnologías de bajo carbono, la mejora de las envolventes de los edificios y la diversificación de las fuentes de energía renovable</li> </ul>

<sup>3</sup> PPA: Acuerdo de compra de energía

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

Tabla 6. Escenario Status Quo

<p><b>Escenario Status quo (SQ) (SSP-4.5)</b>                  Las implicaciones para el portafolio de FIBRA Macquarie en México incluyen una mayor exposición a riesgos físicos, presiones de transición moderadas pero persistentes, y una creciente incertidumbre sobre las condiciones operativas de largo plazo</p> <p><b>Trayectoria del escenario</b>                  La mitigación global avanza de manera desigual y gradual, en lugar de transformarse. Las emisiones disminuyen lentamente y no lo suficientemente rápido, lo que resulta en que los riesgos climáticos físicos aumenten de forma sostenida a lo largo del tiempo, mientras que las presiones de transición se incrementan gradualmente y varían por región y sector</p> <p>En este escenario, los esfuerzos de mitigación global avanzan de manera desigual. Las políticas evolucionan gradualmente, con ambición moderada e implementación inconsistente entre regiones. El cambio climático continúa provocando un incremento moderado y sostenido de las temperaturas globales, mayor variabilidad climática y una presión creciente sobre la infraestructura.</p>		
		<p>Exposición general al riesgo físico: Media - Alta</p> <p>Exposición general al riesgo de transición: Media</p>
Implicaciones a Corto Plazo (2030)	Implicaciones a Mediano Plazo (2040)	Implicaciones a Largo Plazo (2050)
<p>Los impactos físicos del cambio climático se vuelven más visibles en todo México:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Olas de calor más frecuentes incrementan la presión operativa sobre los sistemas HVAC</li> <li>• Inundaciones periódicas incrementan las necesidades de mantenimiento de corto plazo</li> <li>• Las sequías se agravan, contribuyendo a la escasez de agua, así como a incrementos de tarifas en algunas zonas metropolitanas</li> <li>• Los mercados de seguros comienzan a adaptarse a la creciente variabilidad climática y toman acciones, incrementando moderadamente las primas, especialmente para activos en submercados propensos a inundaciones o expuestos al calor</li> </ul>	<p>Los riesgos físicos se vuelven más frecuentes e intensos que en un escenario de alta mitigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las olas de calor incrementan sustancialmente las necesidades de aire acondicionado y los periodos de alta demanda eléctrica. Esto reduce el desempeño energético de los edificios más antiguos y eleva los costos de energía</li> <li>• Las tormentas e inundaciones continúan siendo un riesgo urbano significativo, especialmente donde la infraestructura de drenaje es obsoleta, incrementando los costos de mantenimiento y reparación</li> <li>• Las sequías y la escasez de agua se intensifican, generando restricciones operativas para ciertas propiedades y mayores requerimientos de medidas de suministro (por ejemplo, captación de agua de lluvia y cisternas)</li> <li>• Los mercados de seguros reaccionan con mayor fuerza, resultando en primas más altas, condiciones más estrictas y mayores exclusiones, particularmente en áreas expuestas</li> </ul>	<p>El calentamiento global continúa exacerbando los riesgos físicos e incrementa la presión operativa sobre el sector inmobiliario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las olas de calor severas se vuelven comunes, haciendo esencial el uso de aire acondicionado y potencialmente reduciendo el confort de los ocupantes si no se implementan mejoras específicas de eficiencia</li> <li>• La intensidad de las lluvias y las inundaciones aumenta en ciertas ciudades, con mayores impactos financieros debido al tiempo fuera de operación, mantenimiento y pérdida de cobertura de seguros</li> <li>• La sequía crónica persiste, ejerciendo presión constante sobre la disponibilidad y los costos del agua</li> <li>• Los mercados de seguros enfrentan presión constante, lo que deriva en cobertura restringida en ubicaciones de alta exposición y mayor uso de deducibles y cláusulas más restrictivas.</li> </ul>

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

Implicaciones a Corto Plazo (2030)	Implicaciones a Mediano Plazo (2040)	Implicaciones a Largo Plazo (2050)
<p>Las dinámicas de riesgo de transición están presentes, pero son menos agresivas que en un escenario de alta mitigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>México introduce actualizaciones graduales a los códigos de construcción y a los requisitos de eficiencia, pero la implementación es desigual entre estados</li> <li>Se amplían las guías de revelación, incrementando los costos de cumplimiento y elevando el riesgo de litigios por greenwashing si las afirmaciones no están sustentadas</li> <li>El interés de los arrendatarios por espacios alineados con ASG crece, pero permanece heterogéneo, con consideraciones de costo influyendo fuertemente en las decisiones</li> </ul> <p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La adquisición de energía verde surge como una oportunidad, pero su adopción depende de la factibilidad del sitio, las estructuras tarifarias y la evolución del mercado de PPAs</li> </ul>	<p>Las dinámicas de riesgo de transición están presentes, pero son menos agresivas que en un escenario de alta mitigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los estándares de eficiencia energética se continúan fortaleciendo, aunque con diferencias marcadas entre regiones</li> <li>Los requisitos de cumplimiento se amplían, impulsando un incremento gradual en los costos operativos y de revelación en búsqueda de transparencia</li> <li>La presión de grandes arrendatarios corporativos aumenta, especialmente en la búsqueda de espacios con mejor desempeño y menores huellas de carbono.</li> <li>En general, la necesidad de modernización se vuelve cada vez más evidente conforme aumentan los costos operativos y los arrendatarios priorizan propiedades más eficientes y resilientes. Sin embargo, la ausencia de mandatos nacionales estrictos permite escalar las inversiones, impulsadas más por la competitividad y la demanda del mercado que por la regulación</li> </ul> <p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Al mismo tiempo, la adquisición de energía renovable aumenta moderadamente conforme mejoran los costos y maduran los mercados, aunque su adopción varía significativamente dependiendo del tipo de activo y su ubicación</li> </ul>	<p>Las dinámicas de riesgo de transición están presentes, pero son menos agresivas que en un escenario de alta mitigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Los estándares de eficiencia de edificios alcanzan madurez, pasando de la expansión a la aplicación. La presión restante por cumplimiento se enfoca en la verificación continua del desempeño, los ciclos de reemplazo de equipo y el mantenimiento de alineación con los umbrales de eficiencia establecidos</li> <li>La litigación evoluciona de cuestionar la precisión de las declaraciones a exigir comprobación del desempeño, enfocándose en el incumplimiento de trayectorias de descarbonización establecidas, desempeño inferior respecto a certificaciones de edificios y reporte inexacto sobre eficiencia operativa</li> <li>Los arrendatarios cambian sus preferencias de manera más clara hacia edificios resilientes, eficientes y adaptados al clima, contribuyendo a un desempeño diferenciado de los activos</li> <li>Los edificios que no hayan sido modernizados previamente podrían enfrentar una combinación de aumento de gastos operativos, mayor fricción con arrendatarios y aseguradoras, y el riesgo de pérdida gradual de competitividad y valor</li> </ul> <p>Oportunidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La adquisición de energía verde se vuelve más accesible, aunque la competitividad de costos varía por región. Las renovables actúan como un amortiguador frente a la volatilidad de los precios de la energía y ofrecen una ventaja competitiva para activos bien posicionados. La resiliencia del portafolio depende en gran medida de las inversiones acumuladas (o rezagos). La adquisición de energía verde surge como una oportunidad, pero su adopción depende de la factibilidad del sitio, las estructuras tarifarias y la evolución del mercado de PPAs</li> </ul>

## 5. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS Y OPORTUNIDADES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

Tabla 7. Escenario de crisis climática

<p><b>Escenario de crisis climática (SSP5-8.5)</b> De acuerdo con la estrategia y el modelo de negocio de FIBRA Macquarie, este escenario representa una prueba de estrés para la resiliencia climática y un escenario de cambio climático radical derivado del incumplimiento de las políticas y compromisos actuales, exponiendo los activos a graves riesgos operativos, financieros y de continuidad</p>		
<p><b>Trayectoria del escenario</b> Las políticas de mitigación permanecen limitadas, y la ausencia de acción global coordinada exacerba los impactos de los riesgos físicos sobre la infraestructura, los servicios públicos y los edificios</p>		
<p>En este escenario, se observa un alto calentamiento, con las emisiones globales continuando en aumento a lo largo del siglo. El desarrollo económico prioriza el crecimiento de combustibles fósiles, resultando en una intensificación rápida de los riesgos físicos climáticos</p>		<p><b>Exposición general al riesgo físico: Alta – Muy alta</b></p>
Implicaciones a Corto Plazo (2030)	Implicaciones a Mediano Plazo (2040)	Implicaciones a Largo Plazo (2050)
<p>Los primeros signos de la crisis climática serán inevitables en las principales áreas metropolitanas de México. Las principales amenazas físicas incluyen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Olas de calor más frecuentes y largas, incrementando significativamente la demanda de sistemas HVAC operando cerca de su capacidad máxima, acelerando el desgaste y el consumo de energía</li> <li>Lluvias más intensas e irregulares que rebasan los sistemas de drenaje, provocando inundaciones más frecuentes e interrupciones en rutas de acceso principales. Adicionalmente, las instalaciones subterráneas y a nivel de suelo (estacionamientos, cuartos de máquinas) enfrentarían un mayor riesgo de daño y tiempo fuera de operación</li> <li>Escasez crónica de agua convirtiéndose en un reto operativo importante en ciudades como Monterrey, Guadalajara y partes de la Ciudad de México</li> </ul>	<p>Los impactos físicos del cambio climático se intensificarán de manera dramática:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las olas de calor alcanzan niveles que reducen significativamente la eficiencia energética de los edificios. La confiabilidad de la red eléctrica disminuye, y el riesgo de fallas de equipos aumenta conforme la infraestructura HVAC excede los límites de diseño. Adicionalmente, la calidad ambiental interior podría convertirse en una preocupación para la salud y productividad de los ocupantes</li> <li>Lluvias más intensas e irregulares afectan los sistemas de drenaje urbano, incrementando dramáticamente los costos de mantenimiento y reparación</li> <li>La confiabilidad del suministro de agua se deteriora en varias ciudades mexicanas. Ajustes operativos, incluyendo adecuaciones de ahorro de agua, se vuelven necesarios para la continuidad del negocio. Adicionalmente, el aumento de tarifas de agua incrementa la presión sobre los costos operativos</li> <li>Las primas, deducibles y exclusiones aumentan dramáticamente</li> </ul>	<p>El riesgo podría volverse generalizado y ya no limitarse a grandes áreas urbanas. El incremento en la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos se extiende a ciudades medianas en diversas regiones del país, ampliando la huella de exposición del portafolio y reduciendo la posibilidad de reubicar operaciones como la única medida de mitigación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las olas de calor se vuelven más largas y frecuentes, y en algunos periodos superan la capacidad de los sistemas convencionales de aire acondicionado. La demanda de enfriamiento aumenta, elevando los costos y el riesgo de falla. Sin modernización (envolvente del edificio, HVAC avanzado, redundancias y resiliencia térmica), los riesgos de salud/seguridad y las interrupciones o restricciones de uso aumentan</li> <li>Las tormentas e inundaciones más frecuentes pasan de eventos aislados a una amenaza sistémica en áreas expuestas, con daño estructural acumulativo, deterioro de instalaciones críticas y periodos más largos de tiempo fuera de operación. Esto presiona la liquidez y el valor de los activos, afectando rentas, ocupación y valuación</li> <li>La cobertura de seguros se vuelve significativamente más costosa o restringida (deducibles altos, exclusiones y sublímite), potencialmente trasladando más riesgo al propietario e incrementando el costo total de recuperación después de eventos extremos</li> </ul>

## 6. ESTRATEGIA

### a) Estrategia de sostenibilidad de FIBRA Macquarie

La estrategia ASG de FIBRA Macquarie se alinea con los requerimientos regulatorios en evolución y con las prioridades organizacionales. Esto respalda la visión de FIBRA Macquarie enfocada en la resiliencia, la eficiencia en el uso de recursos, el impacto en clientes y la seguridad.

El marco de resiliencia climática es central para este enfoque y se estructura en torno a cinco áreas de enfoque: ampliar la cobertura de datos, obtener certificaciones verdes para edificios y de contratos de arrendamiento verdes, reducir el consumo de recursos, evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, y proporcionar divulgaciones ASG. Estas áreas de enfoque se traducen en tres prioridades estratégicas: certificaciones sostenibles, energía sostenible y gestión de datos ambientales.

Asimismo, debido al análisis de cambio climático realizado este año, se identificó un conjunto de medidas actuales y futuras de mitigación y adaptación, que se detallarán más adelante en la sección Integración de riesgos y oportunidades en la estrategia.

### b) Integración de riesgos y oportunidades en la estrategia

FIBRA Macquarie evaluó los impactos económicos actuales y previstos de los riesgos y oportunidades climáticos identificados, así como las medidas de mitigación y adaptación implementadas. Los hallazgos de esta evaluación fueron que estos factores afectan diversas áreas, incluyendo las operaciones internas y los segmentos aguas abajo de la cadena de valor. Dada la naturaleza del negocio de FIBRA Macquarie, los impactos principales recaen en los activos, y los riesgos identificados los exponen directamente a eventos relacionados con el clima.

### c) Proceso de identificación de efectos financieros actuales y potenciales

La determinación de efectos financieros fue un esfuerzo transversal entre áreas, mediante el cual se definieron el alcance y la materialidad de los riesgos y oportunidades a evaluar, con la participación de las áreas clave dentro de FIBRA Macquarie, según correspondiera en función del tipo de riesgo u oportunidad evaluado.

Esta evaluación se realizó de manera consistente con los procesos y controles de reporte financiero de FIBRA Macquarie y consideró las mismas fuentes de información financiera utilizadas para presupuestación y reporte financiero.

FIBRA Macquarie evaluó si pudiera razonablemente esperarse que los impactos cuantificados afecten su posición financiera, desempeño financiero o flujos de efectivo, y los evaluó contra los umbrales de materialidad financiera.

Para estimar estos impactos, FIBRA Macquarie recopiló datos de fuentes internas, incluyendo registros contables, presupuestos aprobados y planes de negocio vigentes. FIBRA Macquarie también evaluó cómo las acciones de mitigación existentes y planificadas (p. ej., inversiones en resiliencia y proyectos de eficiencia) podrían reducir o diferir potenciales impactos financieros derivados de riesgos climáticos. Adicionalmente, se consideraron dependencias estratégicas que pueden conducir a la ejecución y costo de las iniciativas, incluyendo la disponibilidad de financiamiento verde, el avance y adopción de tecnologías de eficiencia energética, y la evolución de soluciones para reducir emisiones y fortalecer la resiliencia operativa.

FIBRA Macquarie identificó y cuantificó efectos financieros actuales relacionados con iniciativas de sostenibilidad y clima, incluyendo gastos de capital y operativos para mejoras en edificios, proyectos de eficiencia energética y energía renovable, medidas de eficiencia hídrica, y consultoría relacionada, estudios técnicos, apoyo para certificaciones y aseguramiento de información.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

Posteriormente, los efectos identificados se mapearon a partidas específicas en los estados financieros, incluyendo el estado de resultados, el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo, así como a las notas correspondientes, con el objetivo de mantener la trazabilidad entre las iniciativas, sus impactos cuantificados y la información financiera reportada.

### d) Juicios, incertidumbres y supuestos para la conectividad

FIBRA Macquarie evaluó si los riesgos y oportunidades relacionados con el clima tuvieron un impacto material en los estados financieros del periodo corriente. Esta evaluación requirió juicio en la definición de (i) el alcance de los riesgos analizados, (ii) los horizontes temporales considerados, y (iii) los umbrales de materialidad aplicados.

Los supuestos claves utilizados en el análisis incluyeron:

- Gastos de capital presupuestados para iniciativas de resiliencia y sostenibilidad;
- Tendencias esperadas de costos operativos para energía, agua y seguros;
- El calendario y la efectividad de las medidas de mitigación y adaptación planificadas; y
- Proyecciones del plan de negocio vigente de la Administración respecto a ocupación, ingresos por rentas y desempeño de activos.

Con base en estos supuestos y bajo los umbrales de materialidad definidos, la administración concluyó que no se identificaron efectos financieros corrientes materiales en el periodo de reporte derivados de riesgos u oportunidades relacionados con el clima.

### e) Esfuerzos de mitigación y adaptación

FIBRA Macquarie ha implementado 12 medidas y ha planificado una iniciativa adicional para ayudar a mitigar los riesgos climáticos y capitalizar oportunidades:

#### Medidas implementadas

1. **Instalación de sistemas solares en techos de edificios elegibles bajo el Programa de Energía Solar:** Instalar paneles solares en propiedades seleccionadas para generar electricidad limpia en sitio, reduciendo emisiones de gases de efecto invernadero, disminuyendo costos de energía y mitigando riesgos de transición relacionados con el incremento de precios al carbono y la volatilidad energética, con el objetivo de alcanzar 40 MWp de capacidad instalada para 2030.
2. **Instalación de aislamiento de Poliolefina Termoplástica (TPO, por sus siglas en inglés) reflectante:** Utilizar materiales reflectantes en techos para reducir la absorción de calor, disminuir la demanda de enfriamiento, mejorar la eficiencia energética e incrementar la resiliencia ante el aumento de temperaturas.
3. **Sistemas de agua no potable:** Utilizar fuentes alternativas de agua y tratamiento en sitio para reducir la dependencia del suministro municipal, mitigando riesgos de escasez de agua y mejorando la resiliencia operativa.
4. **Colaboración con arrendatarios en sostenibilidad:** Asociarse con arrendatarios para mejorar la eficiencia energética e hídrica, reducir emisiones y fortalecer la resiliencia climática mediante planes de mejora continua e iniciativas de involucramiento.
5. **Infraestructura verde y de bajo impacto para la gestión de aguas pluviales:** Aplicar superficies permeables, infiltración y cuencas de retención para gestionar el agua de lluvia de manera sostenible y reducir inundaciones y escorrentía.
6. **Requisitos claros de sostenibilidad para contratistas:** Establecer y hacer cumplir estándares ambientales y sociales para contratistas, con el fin de reducir emisiones, mejorar la eficiencia en el uso de recursos, asegurar el cumplimiento regulatorio y minimizar riesgos comerciales y reputacionales.
7. **Uso de materiales de baja emisión en la construcción:** Obtener materiales sostenibles, de baja huella de carbono o reciclados y evitar productos de alto impacto para reducir emisiones embebidas y mitigar riesgos regulatorios y ambientales.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

8. **Evaluación de riesgos climáticos mediante análisis de escenarios y pruebas de estrés:** Evaluar periódicamente los impactos físicos y de transición bajo distintos escenarios para informar decisiones estratégicas y fortalecer la resiliencia de largo plazo.
9. **Gestión de una estrategia proactiva de seguros:** Revisar regularmente la cobertura, incluyendo seguros paramétricos y cautivos, para proteger activos frente a riesgos climáticos y reducir pérdidas financieras potenciales.
10. **Planes de respuesta a emergencias:** Mantener y actualizar regularmente protocolos para eventos meteorológicos extremos y eventos relacionados con el clima, incluyendo evaluaciones de riesgo, medidas preventivas y procedimientos de respuesta, para proteger a las personas, propiedades y la continuidad del negocio.
11. **Credenciales de edificios verdes:** Buscar certificaciones reconocidas de sostenibilidad (como LEED®, EDGE® o BOMA®) para mejorar el desempeño de los activos, aumentar la resiliencia, atraer arrendatarios y capitalizar la creciente demanda por edificios verdes de alto desempeño.
12. **Programas anuales de eficiencia hídrica:** Implementar mejoras, iniciativas de reúso de agua, medición, accesorios ahorradores de agua y paisajismo tolerante a sequía. Revisar regularmente el uso de agua interior y exterior, inspeccionar equipos y monitorear el consumo para reducir la demanda total de agua.

### Medidas Planeadas

13. **Realizar un estudio integral de capacidad de enfriamiento:** Evaluar necesidades de actualización de HVAC en las propiedades de FIBRA Macquarie en respuesta al aumento de temperaturas y eventos de calor más frecuentes. El estudio incluye evaluaciones específicas por sitio y diagnósticos energéticos para identificar brechas de desempeño y guiar modernizaciones o adecuaciones.

Las siguientes tablas proporcionan una explicación de cómo cada medida ayuda a FIBRA Macquarie a mitigar o adaptarse a riesgos individuales.

### f) Riesgos relacionados con el clima

Tormentas	
Clasificación	Riesgo físico grave
Horizonte temporal	Corto, mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Operaciones propias, Aguas abajo
Métricas	SASB IF-HB-410.3, SASB-IF.HB.450a.2
Naturaleza del riesgo (antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)	

Las tormentas son fenómenos meteorológicos intensos caracterizadas por lluvias fuertes y vientos intensos. Su frecuencia está aumentando debido al cambio climático, principalmente porque el aumento de la temperatura de los océanos contribuye a tormentas más poderosas y frecuentes. Además, el aire más cálido retiene más humedad, lo que intensifica aún más estos eventos.

En el sector inmobiliario, la creciente frecuencia e intensidad de las tormentas plantea riesgos significativos, ya que pueden causar daños considerables a edificios y equipos, incluidos sistemas eléctricos, infraestructura hidráulica y componentes estructurales, resultando en filtraciones, fallas de drenaje e interrupciones de servicio.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

Esto se traduce en mayores necesidades de reparación y mantenimiento para FIBRA Macquarie, así como en mayores costos operativos y potenciales periodos de inactividad que afectan el acceso de los arrendatarios y las operaciones en general. Tales impactos pueden incrementar primas de seguros, provocar cierres temporales de propiedades, reducir ventas y tensar relaciones con arrendatarios. En última instancia, los efectos derivados de compras, operaciones, servicios a arrendatarios y flujos de trabajo de construcción desafían la resiliencia de toda la cadena de valor.

### Esfuerzo de mitigación o adaptación

Las medidas implementadas por FIBRA Macquarie respaldan directamente su capacidad para gestionar los impactos físicos y operativos asociados con tormentas.

(5) El desarrollo de bajo impacto y la infraestructura verde fortalecen la resiliencia y ayudan a reducir la escorrentía, limitar la probabilidad de inundaciones localizadas y proteger infraestructura crítica que puede estar expuesta durante clima severo.

(8) Al evaluar la exposición mediante análisis de escenarios climáticos y de estrés, FIBRA Macquarie puede identificar propiedades que podrían enfrentar mayores riesgos operativos o financieros en el futuro. Esto respalda la planeación de capital, estrategias de mantenimiento y la priorización de inversiones en resiliencia conforme evolucionen las condiciones climáticas.

(9) Una estrategia proactiva de seguros también desempeña un papel clave en la gestión de impactos financieros asociados con eventos de tormenta. Esto ayuda a asegurar que la organización mantenga protección adecuada y pueda recuperarse de manera más eficiente de un evento de clima severo.

Finalmente, (10) mantener planes de respuesta a emergencias actualizados asegura que tanto el personal como los arrendatarios estén preparados para responder eficazmente durante episodios de lluvias intensas o tormentas. Estos esfuerzos respaldan una recuperación más rápida y una continuidad más confiable de las operaciones de los arrendatarios.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron efectos financieros materiales en el periodo.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

Las tormentas podrían resultar en mayores gastos operativos y gasto de capital incremental para reparaciones y trabajos preventivos, afectando el Estado de Resultados (mantenimiento y reparaciones) y el Estado de Situación Financiera mediante adiciones a propiedades, planta y equipo, impulsados por una mayor frecuencia de inundaciones localizadas y daños por viento. Los deducibles y límites de cobertura de seguros actúan como mitigantes parciales de costo.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

Es probable que aumenten el gasto de capital impulsado por resiliencia y por las primas de seguros. Para propiedades de inversión medidas a valor razonable, la exposición recurrente a tormentas puede influir en insumos de valuación (p. ej., costos operativos previstos, supuestos de inactividad y primas de riesgo de participantes del mercado), y también actuar como un indicador para análisis de sensibilidad de valuación mejorados.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

Es razonablemente posible que las tormentas influyan en estándares de diseño de activos, valores residuales, demanda de arrendatarios y asignación de capital, potencialmente resultando en adecuaciones de activos, decisiones de redesarrollo o cambios en la composición del portafolio. Estos factores podrían afectar pronósticos de flujos de efectivo de largo plazo, tasas de capitalización y mediciones de valor razonable de propiedades de inversión.

Olas de calor / incremento de la temperatura	
Clasificación	Riesgo físico grave/crónico
Horizonte temporal	Corto, mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Operaciones propias, Aguas abajo
Métricas	SASB IF-HB-130a.5, SASB IF-HB-410a.3, CI_FIBRAMQ1, CI_FIBRAMQ2
Naturaleza del riesgo (antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)	

Las olas de calor son eventos climáticos extremos que se han vuelto significativamente más frecuentes e intensos en años recientes; se caracterizan por periodos prolongados de temperaturas inusualmente altas que duran varios días consecutivos. Este fenómeno ocurre cuando un sistema de alta presión se establece sobre una región, inhibiendo la formación de nubes y permitiendo que el calor se acumule en la superficie. El cambio climático ha intensificado estos eventos, haciendo que las olas de calor sean más comunes, generalizadas y severas. En contraste con el aumento gradual de temperaturas promedio, que ocurre a lo largo de décadas, las olas de calor son manifestaciones intensas de corto plazo del calentamiento que tienen efecto inmediato en ecosistemas y comunidades. En décadas recientes, México ha experimentado un incremento sostenido en temperaturas promedio, lo que ha llevado a cambios notorios en patrones estacionales.

En el sector inmobiliario, las olas de calor tienen implicaciones directas para la productividad laboral y la seguridad de los trabajadores, ya que pueden causar retrasos y reducir eficiencia. Las temperaturas altas también incrementan la demanda de enfriamiento, imponiendo mayor presión sobre sistemas eléctricos y elevando costos de servicios públicos. El calor prolongado acelera el deterioro de materiales y sistemas de edificios, reduciendo su durabilidad y desempeño.

Para FIBRA Macquarie, estos riesgos se traducen en mayores gastos operativos debido al incremento en consumo de energía y mayor presión sobre la disponibilidad y confiabilidad de materiales esenciales para edificios, suministro energético y servicios de mantenimiento. La presión sobre cadenas de suministro puede requerir abastecimiento más frecuente de componentes de reemplazo, acelerar el desgaste de sistemas de edificios y complicar la programación de reparaciones o mejoras. La reducción de productividad laboral puede frenar cronogramas de construcción y dificultar la entrega oportuna de servicios a arrendatarios.

### Esfuerzo de mitigación o adaptación

Las medidas implementadas por FIBRA Macquarie respaldan directamente su capacidad para gestionar impactos físicos y operativos asociados con el aumento de temperaturas y olas de calor más frecuentes.

(1) La instalación de sistemas solares en techos fortalece la resiliencia al reducir la dependencia de la red nacional durante periodos de alta demanda de enfriamiento.

(2) Techos reflectantes de TPO con aislamiento integrado mitigan adicionalmente la exposición a temperaturas extremas. Esto reduce la presión sobre equipos HVAC durante olas de calor prolongadas, apoya condiciones interiores estables de trabajo y ayuda a desacelerar el deterioro de materiales de edificios.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

(8) El análisis de escenarios climáticos y las pruebas de estrés también desempeñan un papel significativo en fortalecer la resiliencia. Esto respalda un enfoque más proactivo para mantener la continuidad. Esto respalda un enfoque más proactivo para mantener la continuidad operativa bajo condiciones climáticas adversas.

(10) Mantener planes de respuesta a emergencias actualizados asegura que tanto el personal como los arrendatarios estén preparados para responder eficazmente durante eventos de calor extremo.

Finalmente, (13) la evaluación integral de capacidad de enfriamiento permitirá a FIBRA Macquarie anticipar futuros incrementos en demanda de enfriamiento e identificar edificios en los que los sistemas HVAC puedan volverse insuficientes conforme continúen aumentando las temperaturas.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron efectos financieros materiales en el periodo.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

Los gastos operativos podrían continuar experimentando presión al alza por mayor demanda de enfriamiento; sin embargo, se espera que la generación solar en sitio y un mejor desempeño térmico compensen parcialmente los incrementos en costos de electricidad, resultando en un incremento neto más moderado en gastos operativos de propiedades.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

Podrían requerirse gastos de capital adicionales de resiliencia y modernización (como mejoras de HVAC y mejoras de envoltorio del edificio). Al mismo tiempo, se espera que estas inversiones establezcan trayectorias de costos operativos y extiendan ciclos de reemplazo de sistemas clave. Para propiedades de inversión, esto puede reflejarse en mediciones de valor razonable mediante menor crecimiento proyectado de costos operativos y menor sensibilidad a supuestos de temperatura extrema.

#### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

Los constantes incrementos de temperatura podrían requerir adaptaciones estructurales en diseño de activos y composición del portafolio. Se espera que las medidas de mitigación implementadas respalden competitividad de activos y retención de arrendatarios, ayudando a preservar la generación de flujos de efectivo de largo plazo y limitar movimientos adversos en tasas de capitalización usadas en valuaciones a valor razonable.

Inundaciones	
Clasificación	Riesgo físico grave
Horizonte temporal	Corto, mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Operaciones propias
Métricas	SASB IF-HB-410a.3, SASB IF-HB-140a.1, SASB IF-HB-450a.2, IF-HB-450a.1
Naturaleza del riesgo (antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)	

Las inundaciones ocurren cuando la precipitación en periodos cortos excede significativamente promedios históricos, resultando en tormentas breves pero intensas. Las tendencias climáticas indican que la frecuencia y severidad de estos eventos están aumentando, impulsadas por el calentamiento global y cambios en patrones meteorológicos. De acuerdo con CONAGUA y la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros (AMIS), las inundaciones siguen siendo uno de los fenómenos más dañinos en México.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

Las inundaciones representan un desafío importante para la continuidad operativa y del negocio en el sector. El impacto más inmediato es el daño estructural a edificios, que puede comprometer seguridad y funcionalidad.

Reparar y mantener infraestructura dañada incrementa costos operativos, incluyendo reparaciones de emergencia, restauraciones y posibles mejoras a sistemas de resiliencia a inundaciones. Las inundaciones también pueden interrumpir a arrendatarios, llevando a vacaciones temporales o prolongadas.

De igual forma, para FIBRA Macquarie las inundaciones representan riesgos a lo largo de la cadena de valor inmobiliaria al interrumpir operaciones del edificio, limitar el acceso a materiales y servicios esenciales y ralentizar la capacidad para restablecer condiciones normales después de un evento. Las inundaciones también pueden interrumpir rutas críticas de transporte y disponibilidad de proveedores, reduciendo la funcionalidad general de los activos afectados. Con el tiempo, estas interrupciones pueden debilitar la resiliencia del portafolio y afectar la confiabilidad de servicios proporcionados a arrendatarios.

### Esfuerzo de mitigación o adaptación

Las medidas adoptadas por FIBRA Macquarie ayudan a reducir impactos físicos y operativos asociados con inundaciones más frecuentes y severas.

(3) La captación de agua de lluvia y sistemas de agua no potable disminuyen la demanda sobre infraestructura externa de suministro durante eventos de lluvia intensa y ayudan a gestionar acumulación de agua en sitio, reduciendo la probabilidad de desbordamientos e inundaciones localizadas.

(5) La incorporación de infraestructura verde y estrategias de desarrollo de bajo impacto proporciona una capa adicional de protección al mejorar la capacidad del sitio para absorber, retener y controlar escorrentía.

(8) El análisis de escenarios climáticos y pruebas de estrés fortalecen la preparación al identificar activos más expuestos a inundaciones y resaltar vulnerabilidades en manejo de aguas pluviales, diseño de edificios o condiciones del sitio.

(9) Una estrategia proactiva de seguros también ayuda a mitigar impactos financieros al proporcionar acceso más rápido a recursos después de una inundación y reducir volatilidad en costos de reparación y restauración.

Finalmente, (10) mantener planes de respuesta a emergencias actualizados asegura que los equipos puedan actuar rápidamente durante un evento de inundación, proteger infraestructura crítica y restablecer operaciones de manera oportuna.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron efectos financieros materiales en el periodo.

Los montos de CAPEX se reconocieron como adiciones a activos de propiedad, con salidas de efectivo presentadas en actividades de inversión. El OPEX se reconoció en gastos operativos de propiedades.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

Los gastos de reparación y mantenimiento podrían permanecer elevados tras episodios de lluvia intensa, afectando el estado de resultados (gastos operativos de propiedades). Sin embargo, se espera que las obras pluviales completadas y los protocolos de emergencia reduzcan la frecuencia y severidad de reparaciones reactivas, moderando el OPEX neto en comparación con un escenario no mitigado.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

Continuará el gasto de capital focalizado en resiliencia (mejoras de drenaje, nivelación del sitio, infraestructura verde). Se espera que estas inversiones estabilicen tasas de costos operativos y reduzcan tiempos de recuperación, lo que puede reflejarse en insumos de valor razonable mediante menores supuestos de inactividad y costos de reparación.

### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

Es razonablemente posible que el riesgo persistente de inundación influya en estándares de diseño de activos y asignación del portafolio. Se espera que las medidas de mitigación respalden la funcionalidad del activo y la continuidad de arrendatarios, ayudando a preservar la generación de flujos de efectivo de largo plazo y limitar ajustes adversos a supuestos de capitalización en valuaciones de propiedades de inversión.

Sequía	
Clasificación	Riesgo físico crónico
Horizonte temporal	Corto, mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Operaciones propias, Aguas abajo
Métricas	SASB IF-HB-140a.1, SASB IF-HB-140a.2, SASB IF-HB-140a.3, IF-HB-140a.4, CI_FIBRAMQ_4
Naturaleza del riesgo (antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)	

La sequía es un riesgo caracterizado por escasez prolongada de agua. Las sequías ocurren de manera irregular en distintas regiones de México, creando una paradoja en la que algunas áreas experimentan severa escasez de agua mientras otras enfrentan inundaciones. La intensificación de sequías, particularmente en regiones norte y centro del país, representa un riesgo creciente y significativo tanto para empresas como para comunidades.

Los eventos de sequía pueden llevar a una menor disponibilidad de agua para operaciones esenciales, afectando tanto operaciones directas como procesos aguas abajo. La oferta limitada de agua afecta limpieza, mantenimiento y uso general, haciendo esenciales medidas de ahorro de agua. En casos extremos, las empresas pueden necesitar invertir en infraestructura de almacenamiento de agua, sistemas de tratamiento o contratos con proveedores privados. Adicionalmente, la sequía puede presionar a los organismos locales de agua, resultando en interrupciones del servicio y regulaciones más estrictas sobre consumo de agua.

Para FIBRA Macquarie, la sequía puede interrumpir varias partes de la cadena de valor al limitar acceso a suministros confiables de agua e incrementar complejidad operativa. La disponibilidad limitada de agua puede afectar operaciones diarias, desde sistemas de enfriamiento y paisajismo hasta saneamiento. Los arrendatarios pueden experimentar interrupciones en sus actividades si dependen de provisión de agua, potencialmente requiriendo abastecimiento alternativo o arreglos de suministro de emergencia. En el largo plazo, la sequía prolongada puede reducir la funcionalidad y resiliencia de los activos en operaciones diarias.

Esfuerzo de mitigación o adaptación
Las medidas implementadas por FIBRA Macquarie respaldan directamente la capacidad de la organización para gestionar los retos operativos creados por escasez prolongada de agua.

(3) La captación de agua de lluvia y el reciclaje de aguas residuales ayudan a reducir la dependencia de sistemas municipales de agua, que enfrentan presión creciente durante eventos de sequía.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

(4) La colaboración con arrendatarios también desempeña un rol importante en gestionar riesgos relacionados con sequía. Esfuerzos de involucramiento, seguimiento de desempeño y planes conjuntos de mejora fomentan un uso más eficiente del agua en espacios arrendados.

(8) El análisis de escenarios y pruebas de estrés permiten a FIBRA Macquarie identificar ubicaciones donde la escasez de agua puede intensificarse en el futuro y anticipar impactos potenciales en operaciones del edificio o actividades de arrendatarios.

(10) Planes de respuesta a emergencias actualizados ayudan a asegurar preparación para condiciones severas de sequía, incluyendo coordinación con arrendatarios y procedimientos claros para mantener servicios esenciales.

Finalmente, (12) programas anuales de eficiencia hídrica fortalecen adicionalmente la resiliencia al mejorar el desempeño de productos interiores, optimizar necesidades de riego e identificar ineficiencias.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron efectos financieros materiales en el periodo.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

El gasto en gestión de agua podría permanecer elevado durante periodos de restricción, afectando el estado de resultados. Sin embargo, se espera que medidas de captación, reciclaje y eficiencia moderen costos incrementales y reduzcan la probabilidad de interrupciones del servicio, en comparación con una línea base no mitigada.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

Es razonablemente posible que continúe el gasto focalizado para almacenamiento, reciclaje y mejoras de eficiencia. Se espera que estas inversiones aplanen el crecimiento de costos operativos y reduzcan exposición a endurecimiento regulatorio. Para propiedades de inversión, los beneficios pueden reflejarse en insumos de valor razonable mediante menores tasas proyectadas de costos de agua y supuestos de inactividad.

#### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

La escasez persistente de agua podría influir en estándares de diseño de activos, mezcla de arrendatarios y asignación del portafolio. Se espera que las medidas de mitigación respalden la funcionalidad del activo y retención de arrendatarios, ayudando a preservar generación de flujos de efectivo de largo plazo y limitar ajustes adversos a supuestos de capitalización/descuento en valuaciones de propiedades de inversión, en comparación con un escenario no mitigado.

### Incremento en primas de seguros y posible pérdida de cobertura debido al cambio climático

Clasificación	Riesgo físico grave/crónico
Horizonte temporal	Mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Agua arriba
Métricas	Actualmente FIBRA Macquarie no cuenta con métricas respecto a este riesgo ya que se espera que sus efectos financieros ocurran en el mediano plazo
Naturaleza del riesgo (antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)	

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

El cambio climático está provocando un aumento tanto en la frecuencia como en la severidad de eventos meteorológicos extremos, junto con cambios ambientales de largo plazo. Estos cambios pueden impulsar una reevaluación de modelos de evaluación de riesgos, requiriendo que las aseguradoras actualicen sus enfoques para considerar estos factores. Como resultado, esto podría derivar en mayores primas y, en áreas de alto riesgo, el retiro de cobertura. De acuerdo con la Asociación Mexicana de Instituciones de (AMIS), dado que el impacto es geográficamente específico, las primas de seguro pueden ajustarse por la recurrencia de eventos en esas áreas. Además, tendencias globales estiman que el cambio climático podría representar 22% del crecimiento de primas para 2040.

México enfrenta retos por incrementos de primas de seguros debido a eventos meteorológicos extremos. Los huracanes Wilma, Otis y Odile representan los siniestros más costosos en la historia de seguros en México, y el portafolio del sector asegurador mexicano es 15% daño a propiedad. El aumento en costos de seguro y la posible pérdida de cobertura pueden presionar significativamente presupuestos operativos. Las compañías pueden enfrentar mayores gastos para asegurar protección adecuada o necesitar recurrir a auto aseguramiento, lo que incrementa vulnerabilidad ante eventos catastróficos. Esta situación no solo afecta estabilidad financiera, sino que también crea mayor incertidumbre en la planeación de largo plazo y administración de activos, ya que los mecanismos de transferencia de riesgo se vuelven menos confiables.

Para FIBRA Macquarie, una disponibilidad reducida de cobertura asequible o integral puede interrumpir múltiples etapas de la cadena de valor al limitar acceso a servicios esenciales de transferencia de riesgo que respaldan operaciones de edificios. Las brechas en cobertura crean retos operativos durante eventos extremos, ya que equipos de propiedad pueden necesitar depender más de contratistas, servicios de respuesta a emergencias y recursos internos de mantenimiento para atender daños e interrupciones. Adicionalmente, una cobertura limitada incrementa la exposición a riesgo y responsabilidad, lo que puede afectar negativamente valuaciones de propiedades y la resiliencia del portafolio de inversión existente.

### Esfuerzo de mitigación o adaptación

Las medidas implementadas por FIBRA Macquarie ayudan a reducir la exposición a primas crecientes y la posible pérdida de cobertura impulsadas por eventos climáticos más frecuentes y severos.

Fortalecer la gestión de aguas pluviales mediante (5) infraestructura verde y desarrollo de bajo impacto reduce la probabilidad y severidad de daño a propiedad durante clima extremo. Al limitar inundaciones e interrupciones operativas, estas intervenciones respaldan un perfil de riesgo más favorable en áreas de alta Al limitar inundaciones e interrupciones operativas, estas intervenciones respaldan un perfil de riesgo más favorable en áreas de alta exposición.

(8) El análisis de escenarios y pruebas de estrés también desempeñan un rol importante al identificar activos que pueden enfrentar riesgos físicos crecientes y ayudar a la organización a anticipar cómo estos cambios podrían influir en costos o disponibilidad futura de seguros.

(9) Mantener una estrategia proactiva de seguros fortalece adicionalmente la resiliencia. Este enfoque ayuda a FIBRA Macquarie a gestionar incrementos potenciales en primas, mantener continuidad y asegurar acceso a recursos financieros tras eventos extremos.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron impactos materiales derivados de incrementos en primas o cambios en cobertura en el periodo.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

No se espera un impacto material en el corto plazo.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

Las renovaciones de seguros podrían resultar en primas y/o deducibles más altos, incrementando gastos operativos de propiedades en el estado de resultados. Sin embargo, se espera que inversiones recientes de reducción de riesgo (p. ej., mitigación de inundaciones y mejoras de resiliencia a nivel activo) diferencien perfiles de riesgo a lo largo del portafolio, permitiendo mitigación selectiva de primas.

#### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

El endurecimiento del mercado de seguros podría conducir a cambios estructurales en términos de cobertura, incluyendo mayores retenciones, riesgos cubiertos más limitados o sublímites para activos expuestos al clima. Esto puede incrementar el valor esperado de pérdidas no aseguradas, impulsando gasto incremental en resiliencia para mantener asegurabilidad y reducir riesgo retenido.

### Costo de cumplimiento con nuevas regulaciones y litigios por greenwashing

Clasificación	Riesgo de transición de política y jurídico
Horizonte temporal	Corto plazo Estatus: Estable
Cadena de valor	Aguas arriba, Operaciones propias, Aguas abajo
Métricas	CI_FIBRAMQ_2

### Naturaleza del riesgo

(antes de cualquier esfuerzo de mitigación o adaptación)

En años recientes, los marcos regulatorios se han vuelto más estrictos globalmente en respuesta a crisis climáticas, tecnológicas y sociales. Aunque en algunos países los requerimientos de reporte se han retrasado o la legislación se ha debilitado, bajo un escenario de transición se esperaría que, en el mediano y largo plazo, exista una tendencia hacia mayor intensificación y fortalecimiento de compromisos internacionales relacionados con sostenibilidad, transparencia y gobernanza, lo que podría representar un reto crítico para compañías a nivel mundial.

Para el sector, los costos asociados con cumplir nuevas regulaciones y el riesgo de litigio por greenwashing o incumplimiento pueden incrementar significativamente gastos operativos. Además, los programas corporativos de sostenibilidad y la implementación de desempeño ASG se han convertido en un pilar estratégico para las compañías. Se requiere invertir en monitoreo continuo, reporte y debida diligencia a lo largo de cadenas de valor. No cumplir con estándares en evolución puede resultar en sanciones financieras, daño reputacional y responsabilidades legales, creando incertidumbre y requiriendo sistemas de gobernanza robustos para gestionar eficazmente este riesgo, interrumpiendo en última instancia la creación de valor de largo plazo.

Para FIBRA Macquarie, esto se traduce en mayor complejidad operativa. Considerando que México ha sido pionero en adoptar NIIF, el riesgo podría tener implicaciones en dos frentes. Por un lado, significa esfuerzos adicionales para monitorear nuevas regulaciones aplicables para asegurar continuidad operativa, incrementando costos operativos.

Por otro, existe mayor demanda de inversionistas y reguladores por información clara y verificable sobre desempeño ASG, como emisiones, consumo de agua y generación de residuos. Existe una creciente necesidad de supervisión en operaciones de arrendatarios para reducir emisiones y asegurar cumplimiento con requerimientos de divulgación de sostenibilidad y clima.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

### Esfuerzo de mitigación o adaptación

Las acciones realizadas por FIBRA Macquarie fortalecen su capacidad para cumplir con regulaciones climáticas en evolución y reducir exposición a potenciales reclamaciones por greenwashing.

(3) La implementación de sistemas de agua no potable y programas anuales de eficiencia hídrica proporciona reducciones verificables en consumo de recursos. Estas medidas generan datos trazables sobre desempeño hídrico. Demostrar avances consistentes en eficiencia también reduce el riesgo de escrutinio relacionado con beneficios ambientales sobreestimados o no verificados.

(4) La colaboración con arrendatarios fortalece adicionalmente la supervisión a lo largo de la cadena de valor. Conforme reguladores e inversionistas demandan mayor visibilidad en emisiones y uso de recursos de arrendatarios, programas coordinados ayudan a asegurar que los datos de desempeño sean precisos, comparables y alineados con requerimientos de divulgación. Esto reduce el riesgo de reporte incompleto y respalda cumplimiento con estándares emergentes de transparencia en cadena de valor.

(6) Establecer requisitos claros de sostenibilidad para contratistas ayuda a asegurar alineación con regulaciones ambientales y sociales a lo largo de la cadena de suministro. Al establecer expectativas y hacer cumplir el cumplimiento, FIBRA Macquarie busca reducir riesgos operativos y reputacionales asociados con mala gestión o incumplimiento de contratistas. Esto fortalece prácticas de gobernanza cada vez más susceptibles al de los reguladores.

(7) El uso de materiales de baja emisión respalda la credibilidad de los esfuerzos de descarbonización de FIBRA Macquarie y contribuye a alineación regulatoria sobre carbono incorporado y construcción sostenible.

Finalmente, (13) al evaluar necesidades futuras de capacidad de enfriamiento, la organización construye una comprensión prospectiva de cómo variables climáticas pueden afectar desempeño de activos. Esto mejora la confiabilidad de sus divulgaciones, respalda planeación basada en evidencia y demuestra gestión proactiva de impactos climáticos.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se reconocieron efectos financieros materiales en el periodo.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

No se espera un impacto material en el corto plazo.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

La aplicación reforzada y el mayor escrutinio de afirmaciones ambientales podrían incrementar exposición a procedimientos legales y regulatorios. Esto puede resultar en costos legales y de cumplimiento incrementales y, cuando aplique, el riesgo de multas o acuerdos, dependiendo de hechos y circunstancias de cada caso. Requerimientos de documentación y datos de cadena de valor también podrían elevar gastos operativos recurrentes.

#### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

El endurecimiento regulatorio sostenido y el escrutinio por *greenwashing* podrían requerir inversiones continuas en gobernanza, controles y capacidades de datos para respaldar divulgaciones verificables y el cumplimiento continuo. Dependiendo de prácticas de mercado, esto también podría influir en el acceso a instrumentos de financiamiento sostenible y condiciones de financiamiento relacionadas, lo que podría afectar indirectamente flujos de efectivo de largo plazo.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

### g) Oportunidades relacionadas con el clima

Acceso a financiamiento verde	
Clasificación	Oportunidad de mercado
Horizonte temporal	Corto, mediano y largo plazo Estatus: aumentando
Cadena de valor	Operaciones propias
Métricas	CI_FIBRAMQ_1-3
Naturaleza de la oportunidad (antes de cualquier acción)	

Acceder a financiamiento verde se ha vuelto importante por su potencial de mitigación del cambio climático, oportunidad económica (a través del acceso a nuevos mercados e impulso a la innovación) y valor social. Como tal, existe una tendencia a favor de inversiones en activos sostenibles y alineados a ASG. Las opciones de financiamiento verde permiten a las organizaciones obtener capital a tasas favorables, al tiempo que muestran su compromiso con la gestión ambiental. Conforme inversionistas buscan portafolios que impulsen objetivos climáticos y resiliencia de largo plazo, están impulsando esta tendencia.

Para FIBRA mexicanas, el financiamiento verde resulta ser una oportunidad cada vez más atractiva. La recientemente publicada Taxonomía Sostenible de México designa al sector inmobiliario como un área prioritaria, reflejando su relevancia estratégica. Utilizar financiamiento verde puede mejorar en gran medida la capacidad para financiar proyectos de eficiencia energética, iniciativas de energía renovable y otros esfuerzos de sostenibilidad. Reduce el costo de capital, mejora la flexibilidad financiera y aumenta la reputación de la organización entre grupos de interés. Además, cumplir criterios de financiamiento verde permite a las empresas aprovechar incentivos regulatorios y satisfacer expectativas de inversionistas respecto a transparencia y gestión efectiva de riesgos climáticos.

Para FIBRA Macquarie, esta demanda creciente puede resultar en mayores flujos de capital, mejor liquidez y valuación de activos mejorada. Para algunos de los proyectos en curso y nuevos, el financiamiento verde podría ayudar a desbloquear nuevas oportunidades e incrementar el impacto del programa solar. Al enfatizar sostenibilidad en el desarrollo y administración de propiedades, existe la posibilidad de atraer inversionistas de largo plazo y mantener una ventaja competitiva en el panorama inmobiliario cambiante.

#### Adaptación del modelo de negocio

Las acciones implementadas por FIBRA Macquarie fortalecen su capacidad para beneficiarse del acceso creciente a financiamiento verde al mejorar el desempeño ambiental de sus activos y alinear operaciones con expectativas de inversionistas sostenibles.

(4) La colaboración con arrendatarios en sostenibilidad ayuda a reducir consumo de energía y agua a través de propiedades, demostrando mejoras continuas de eficiencia de recursos que a menudo se requieren en marcos de financiamiento verde.

(5) El uso de infraestructura verde y desarrollo de bajo impacto también respalda el acceso a financiamiento verde al integrar características de diseño resiliente al clima que reducen impactos ambientales y mejoran desempeño de activos de largo plazo. De forma similar, (8) establecer requisitos claros de sostenibilidad para contratistas y (9) usar materiales de baja emisión en construcción ayuda a asegurar que nuevos desarrollos y renovaciones cumplan estándares ambientales reconocidos.

(8) El análisis de escenarios y pruebas de estrés mejoran adicionalmente la credibilidad con grupos de interés de financiamiento verde al demostrar que consideraciones de riesgo climático forman parte de la toma de decisiones estratégicas y la planeación de activos de largo plazo.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

Finalmente, (11) incrementar la proporción de edificios certificados a lo largo del portafolio respalda el acceso a condiciones de financiamiento favorables al proporcionar aseguramiento de terceros del desempeño ambiental. Certificaciones como LEED®, EDGE® y BOMA® son ampliamente reconocidas por los mercados de financiamiento sostenible y ayudan a mejorar la valuación de activos.

### Efectos financieros previstos

#### Efectos financieros corrientes:

No se encontraron efectos materiales con impacto en los costos financieros y en los estados de resultados relacionados al financiamiento verde.

#### Efectos financieros previstos. Corto plazo:

Es razonablemente posible que FIBRA Macquarie acceda a deuda verde o ligada a sostenibilidad, resultando en menores spreads de financiamiento o reducciones de margen condicionadas al desempeño de indicadores. Esto afectaría costos financieros y flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

#### Efectos financieros previstos. Mediano plazo:

La capacidad y plazo de financiamiento podrían mejorar para proyectos elegibles, permitiendo gasto acelerado para solar, mejoras de eficiencia y diseño resiliente. Estas inversiones se reconocerían como adiciones a propiedades de inversión, con beneficios reflejados mediante menor crecimiento de costos operativos y, cuando aplique, insumos de valor razonable (menor OPEX esperado).

#### Efectos financieros previstos. Largo plazo:

El acceso sostenido a financiamiento verde podría reducir el costo promedio ponderado de capital del portafolio y respaldar incrementos estructurales de valuación para activos certificados y resilientes. Con el tiempo, esto puede influir en asignación de capital, favoreciendo proyectos con credenciales de sostenibilidad más fuertes, y reflejarse en supuestos de capitalización/descuentos usados en mediciones a valor razonable.

## h) Resiliencia

### i. Capacidad de ajustar/adaptar la estrategia y el modelo de negocio al cambio climático

FIBRA Macquarie diseñó un marco de resiliencia climática para fortalecer esta área y adaptarse a la exposición a riesgos físicos. Este marco se centra en tres iniciativas de sostenibilidad que se alinean con el análisis de riesgo climático actualizado. Estas iniciativas prioritarias fueron diseñadas para crear edificios de alto desempeño, permitir que los clientes operen de manera más limpia y eficiente, y promover un entorno más seguro.

FIBRA Macquarie mantiene su resiliencia mediante:

1. **Programa de certificación de sostenibilidad:** este programa facilita mejoras de eficiencia y promueve prácticas de construcción de baja emisión de carbono a lo largo del portafolio. La iniciativa ha sido instrumental para FIBRA Macquarie desde su inicio en 2021, demostrando avances significativos desde una línea base inicial de 6.3% a 42.6% al cierre de 2025. Durante 2025, FIBRA Macquarie cerró US\$975 millones en préstamo vinculado a la sostenibilidad (SLL, por sus siglas en inglés). Al 31 de diciembre de 2025, el financiamiento ligado a sostenibilidad representa 67.1% del total de deuda emitida, fortaleciendo la capacidad de FIBRA Macquarie para asegurar financiamiento adicional mientras impulsa eficiencia energética mediante un portafolio en expansión de activos certificados verdes. Este avance respalda directamente el compromiso net-zero de FIBRA Macquarie.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

2. **Programa de Energía Solar:** diseñar, instalar y operar sistemas fotovoltaicos en techos de edificios arrendados bajo acuerdos de compraventa de energía con clientes. Esta iniciativa proporcionará electricidad renovable costo-eficiente, se alineará con objetivos de sostenibilidad de clientes y reducirá emisiones de Alcance 2 y 3 a lo largo del portafolio. FIBRA Macquarie planea instalar 40MWp de capacidad solar para 2030. Asimismo, permite a clientes implementar sus propios proyectos solares, asegurando que cumplan estándares de calidad y seguridad.
  
3. **Alineación con Préstamos vinculados a la sostenibilidad (SLL) y con The International Finance Corporation “IFC”:** en 2023, FIBRA Macquarie publicó su Sustainability-Linked Financing Framework, establecido de conformidad con: (i) los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2023 (SLBP, por sus siglas en inglés) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA, por sus siglas en inglés) para emisiones en mercados de capital; y (ii) los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad 2023 (SLLP, por sus siglas en inglés) publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA, por sus siglas en inglés), Asociación del Mercado de Préstamos de Asia Pacífico y Asociación del Mercado de Préstamos (APLMA, por sus siglas en inglés) y Loan Syndications and Trading Association (LSTA) para financiamientos bilaterales o sindicados. FIBRA Macquarie ha establecido una meta para incrementar activos industriales certificados a 75.0% de su portafolio para 2035, avanzando de 6.3% en 2021 a 42.6% al cierre de 2025. FIBRA Macquarie también se está alineando con las normas de Desempeño sobre Sostenibilidad Ambiental y Social del IFC, fortaleciendo su marco de gestión de riesgos ambientales y sociales, mientras habilita acceso a instituciones de financiamiento para el desarrollo. Este posicionamiento respalda el compromiso net-zero de FIBRA Macquarie y mejora su capacidad para cumplir expectativas de inversionistas y prestamistas en evolución.

Actualizar el marco de resiliencia climática en línea con la evaluación de riesgo climático actualizada para mejorar adicionalmente la adaptabilidad y resiliencia general de FIBRA Macquarie será una prioridad durante 2026.

### ii. Efecto de las inversiones actuales y planificadas del Grupo en mitigación y adaptación climática, y oportunidades para resiliencia climática

#### Asignación de recursos

A través del Préstamo Vinculado a la Sostenibilidad (SLL), FIBRA Macquarie espera financiar las iniciativas orientadas a fortalecer la resiliencia operativa y gestionar riesgos y oportunidades climáticos, principalmente mediante el avance de la certificación de su portafolio. En el corto plazo, FIBRA Macquarie planea mejorar propiedades existentes con tecnologías eficientes en energía y agua y continuar asegurando certificaciones como EDGE y LEED®, y la estrategia prevé que todos los nuevos desarrollos serán diseñados y entregados para alcanzar certificación LEED Platinum®.

### iii. Plan de transición climática

FIBRA Macquarie actualmente trabaja para alcanzar emisiones net-zero de Alcance 1 y 2 para 2040, respaldado por iniciativas como instalaciones solares en techos y certificaciones de edificios verdes. Esto también incluye la mejora continua de eficiencia energética en el portafolio y la colaboración con arrendatarios para reducir impactos ambientales.

## 6. ESTRATEGIA (CONTINUACIÓN)

FIBRA Macquarie da seguimiento al progreso mediante métricas clave, incluyendo uso de energía, emisiones de gases de efecto invernadero y la proporción de GLA, industrial certificado. FIBRA Macquarie ha buscado monitorear el desempeño año con año en las oficinas de MPA, áreas comunes y espacios arrendados desde 2019. Los arrendatarios industriales y comerciales proporcionan datos de consumo, lo que permite identificar principales consumidores de energía y priorizar mejoras en consecuencia. Este monitoreo también sirve como guía para el plan net-zero, proporcionando a FIBRA Macquarie información sobre su progreso y realizando mejoras necesarias cuando sea necesario.

Mirando hacia el futuro, una de las prioridades para 2026 es revisar y fortalecer el plan net-zero para Alcance 1 y 2. FIBRA Macquarie también planea comenzar a integrar emisiones de Alcance 3 como parte de esta revisión, para comprender mejor la huella de carbono total e identificar oportunidades adicionales para impulsar reducciones significativas a lo largo de la cadena de valor.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS

### a) Introducción a las métricas

FIBRA Macquarie revisó el Estándar de Bienes Raíces de SASB y alineó sus métricas actuales con los Estándares SASB. Con el fin de asegurar una supervisión integral de todos los riesgos y oportunidades de sostenibilidad identificados como materiales, el proceso de monitoreo se complementa con métricas de la Global Reporting Initiative (GRI, por sus siglas en inglés), así como con indicadores propios desarrollados internamente<sup>4</sup>. Los indicadores propios permiten a FIBRA Macquarie evaluar en qué medida las oportunidades materiales están siendo aprovechadas de manera efectiva. En conjunto, estas métricas constituyen la base para las actividades continuas de monitoreo y reporte, las cuales se describen en las siguientes secciones.

### b) Métricas de GEI

#### i. Metodología para el cálculo de emisiones de GEI

La metodología utilizada para cuantificar las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se basa en el Estándar Corporativo del Protocolo de GEI (GHG Protocol, por sus siglas en inglés), el cual proporciona lineamientos para definir los límites organizacionales y operativos, clasificar las emisiones en Alcances 1, 2 y 3, y aplicar criterios de cálculo consistentes. FIBRA Macquarie ha desarrollado un Plan Interno de Gestión del Inventario (Inventory Management Plan, "IMP"), que describe la metodología utilizada para el cálculo de emisiones de GEI.

---

<sup>4</sup> El indicador propio puede identificarse como: CI\_FIBRAMQ\_Número del indicador (1-4)

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

Los cálculos de emisiones se basan en los activos y operaciones bajo control operacional de FIBRA Macquarie. Las emisiones directas (Alcance 1) provienen principalmente de generadores de respaldo, mientras que las emisiones indirectas por electricidad adquirida (Alcance 2) resultan del consumo en oficinas de MPA y áreas comunes. Las emisiones de Alcance 3 (Activos arrendados (“Downstream”)) están asociadas con las actividades de los arrendatarios en propiedades industriales y comerciales. Para más información sobre el tratamiento de asociaciones en participación, consulte la sección [Actividades de negocio](#).

De conformidad con el Protocolo, uno de los requerimientos consiste en recopilar datos de actividad (por ejemplo, consumo de combustible o electricidad) y aplicar factores de emisión locales publicados por instituciones como CONUEE, SEMARNAT y la CNE. Para el Alcance 1, el combustible utilizado en los generadores se multiplica por factores de emisión específicos por contaminante para CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> y N<sub>2</sub>O, junto con sus respectivos potenciales de calentamiento global.

Para el Alcance 2, el análisis utiliza el método basado en ubicación (LBM por sus siglas en inglés), aplicando el factor promedio de emisión de la red eléctrica en México<sup>5</sup>, dado que FIBRA Macquarie no adquiere certificados de energía renovable que permitan un enfoque basado en mercado; se consideran emisiones equivalentes de CO<sub>2</sub>, que incluyen todos los gases de efecto invernadero. Estas emisiones se calculan multiplicando el consumo de electricidad por el factor de emisión correspondiente de la red eléctrica.

Las emisiones de Alcance 3 reflejan actualmente el consumo eléctrico de las operaciones de los arrendatarios y se calculan utilizando la misma metodología aplicada para el Alcance 2. El año base para el cálculo de emisiones es 2021.

A continuación, se presentan las emisiones de FIBRA Macquarie correspondientes a 2025 para los Alcances 1, 2 y 3.

Emisiones <sup>6</sup>	Alcance 1 (tCO <sub>2</sub> e)	Alcance 2 basado en ubicación (tCO <sub>2</sub> e)	Alcance 3 (tCO <sub>2</sub> e)
Industrial (Espacio de arrendatarios)	17	0	350,866
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales (Edificio base)	3	1,552	2,892
Propiedades comerciales en negocios conjuntos	10	3,101	5,480
<b>Total</b>	<b>30</b>	<b>4,653</b>	<b>359,238</b>

<sup>5</sup> El factor de emisión de la red correspondiente para 2025 no estaba disponible al momento de la elaboración de este reporte. Por lo tanto, se utilizó el factor de 2024 como referencia. Esto podría dar lugar a ajustes en el reporte del próximo año una vez que el factor de emisión actualizado esté disponible.

<sup>6</sup> Los límites para los cálculos se definen en la sección de [Actividades de negocio](#) del reporte.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### c) Métricas intersectoriales

Métrica	Resultados 2025
Porcentaje de actividades del negocio vulnerables a riesgos de transición	Todas las operaciones propias (100%) están expuestas a riesgos de transición
Porcentaje de actividades del negocio vulnerables a riesgos físicos	<p><b>Tormentas</b> La exposición de alto nivel a tormentas varía entre 86% y 100% de los activos, dependiendo del escenario y del horizonte temporal</p> <p><b>Olas de calor / incremento de la temperatura</b> La exposición de alto nivel a olas de calor varía entre 23% y 25% de los activos, mientras que la exposición de alto nivel al incremento de la temperatura varía entre 54% y 64%. En ambos casos, el rango depende del escenario climático y del horizonte temporal</p> <p><b>Inundaciones</b> La exposición de alto nivel a inundaciones pluviales varía entre 51% y 63% de los activos, mientras que la exposición de alto nivel a inundaciones fluviales es únicamente del 17%. En ambos casos, el rango depende del escenario climático y del horizonte temporal</p> <p><b>Sequías</b> La exposición de alto nivel a la sequía varía entre 94% y 98% de los activos, dependiendo del escenario y del horizonte temporal</p> <p><b>Incremento en primas de seguros y posible pérdida de cobertura debido al cambio climático</b> La exposición de alto nivel a este riesgo varía entre 61% y 71% de los activos, dependiendo del escenario y del horizonte temporal</p>
Porcentaje de actividades del negocio alineadas a oportunidades relacionadas con el clima	Todas las operaciones de FIBRA Macquarie (100%) están expuestas a oportunidades relacionadas con el clima
Inversión de capital por riesgos climáticos y oportunidades	El monto total de la inversión de capital relacionado con riesgos climáticos y oportunidades en 2025 fue Ps. 130,285,613
Remuneración de la alta dirección reconocida en el periodo corriente vinculada a consideraciones relacionadas con el clima	Métricas de sostenibilidad se consideran en el proceso de remuneración. Para mayor detalle, consulte la sección de <a href="#">Gobernanza</a> . A la fecha del reporte, no fue posible calcular el porcentaje de la remuneración vinculado a consideraciones relacionadas con el clima

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### d) Métricas basadas en el sector industrial

#### i. Métricas SASB

##### Métricas de actividad

Las métricas de actividad del sector inmobiliario (IF-HE) bajo los Estándares SASB proporcionan información operativa clave que contextualiza el desempeño en sostenibilidad. Estas métricas describen el tamaño, alcance y características del portafolio inmobiliario, lo que permite la normalización de indicadores ambientales como energía, agua y emisiones.

##### Métricas:

- **IF-RE-000.A.** Número de activos, por sector de propiedades
- **IF-RE-000.B.** Superficie del inmueble arrendable, por sector de propiedades
- **IF-RE-000.C.** Porcentaje de activos administrados indirectamente, por sector de propiedad
- **IF-RE-000.D.** Tasa promedio de ocupación, por sector de propiedades

##### Industrial

	Manufactura	Distribución y logística	Otros	Vacantes
245 – Número de activos				
Superficie del inmueble arrendable pies cuadrados (ft <sup>2</sup> )	20,805.7	9,406.4	294.4	1,423.6
Porcentaje de activos administrados indirectamente	100%	100%	100%	100%
Tasa Promedio de ocupación en 2025	93.4 <sup>7</sup>			N/A

##### Propiedades comerciales

Centro comercial
17 - Número de activos
4,644.5 - Superficie del inmueble arrendable, miles de pies cuadrados (ft <sup>2</sup> )
78% - Porcentaje de activos administrados indirectamente
94.9% - Tasa promedio de ocupación en 2025

<sup>7</sup> La tasa de ocupación promedio por tipo de sector de propiedad no puede divulgarse, ya que el tipo de propiedad se asigna cuando el activo está ocupado por un arrendatario; por lo tanto, la tasa de ocupación sería del 100%. El valor que se presenta corresponde a la ocupación promedio del portafolio industrial.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### Gestión de energía

La métrica variación porcentual comparable (*like-for-like*) mide cómo cambia el consumo de energía a lo largo del tiempo para un conjunto consistente de propiedades dentro del portafolio inmobiliario. Este indicador permite a los inversionistas comprender tendencias de desempeño al comparar únicamente propiedades plenamente operativas y con información completa.

Property type	Percentage of total (%)
Industrial (Espacio del arrendatario)	-4.0
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales (Edificio base)	-8.5
Total	- 4.0

*IF-HB-130a.5. Descripción de cómo se integran las consideraciones sobre la gestión energética de los edificios en el análisis de la inversión inmobiliaria y la estrategia operativa*

FIBRA Macquarie tiene como objetivo certificar ciertas propiedades bajo el marco EDGE®, el cual verifica que los edificios logren al menos 20% de ahorro en energía, agua y energía incorporada en materiales en comparación con edificios convencionales. Actualmente, 30.2% del portafolio de inversión en operación de FIBRA Macquarie se encuentra certificado bajo EDGE® y 4.8% bajo EDGE Advanced®.

FIBRA Macquarie requiere que todos los nuevos desarrollos industriales alcancen como mínimo la certificación LEED Gold®, un estándar que pone un fuerte énfasis en la eficiencia energética. Para obtener esta designación, los proyectos deben demostrar un desempeño energético superior en comparación con un edificio base, definido conforme al estándar energético ASHRAE 90.1. Esto garantiza que los nuevos desarrollos incorporen un diseño mejorado de la envolvente del edificio, sistemas mecánicos y eléctricos de alta eficiencia, y un desempeño operativo optimizado. Desde diciembre de 2020, todos los nuevos desarrollos han alcanzado certificaciones LEED Gold® o Platinum®.

Para gestionar y monitorear eficazmente el desempeño, FIBRA Macquarie da seguimiento a su eficiencia energética mediante un conjunto definido de indicadores clave de desempeño que alimentan el reporte anual y se alinean con iniciativas como su plan de emisiones *net zero*. Estas métricas incluyen:

- Cálculo de emisiones de GEI en los Alcances 1, 2 y 3
- Consumo total de energía y desempeño de la variación porcentual comparable (*like-for-like*)
- Intensidad energética
- Porcentaje de GLA, certificado bajo LEED®, EDGE® o BOMA®

Para mayor información, consulte la sección [Estrategia](#).

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### Gestión del agua

El indicador evalúa en qué medida las propiedades cuentan con datos completos de consumo de agua, particularmente en regiones expuestas a estrés hídrico base alto o extremadamente alto.

**IF-HB-140a.1.** Datos sobre extracción de agua como porcentaje de (1) la superficie total del inmueble y (2) la superficie del inmueble en regiones con un Estrés Hídrico de Referencia Alto o Extremadamente Alto, por sector de propiedades

La cobertura es la siguiente:

Tipo de sector	Porcentaje (%) por superficie del suelo	Cobertura de datos de agua en regiones con alto estrés hídrico (%)
Industrial	89	89
Oficinas MPA	49	49
Centro comercial	93	91
Total	90	89

**IF-HB-140a.2.** (1) Total de agua extraída por área de cartera con cobertura de datos y (2) porcentaje en regiones con Estrés Hídrico de Referencia Alto o Extremadamente Alto, por sector de propiedades.

Para 2025, la mayor parte del portafolio se encuentra en regiones con alto estrés hídrico:

Tipo de propiedad	Agua extraída (miles de m³)	Agua extraída en regiones con alto estrés hídrico (miles de m³)	Porcentaje extraído en regiones con alto estrés hídrico (%)
Industrial (Espacio del arrendatario)	1,387.7	1,364.3	98
Propiedades comerciales (Espacio del arrendatario)	360.17	233.63	65
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales (Edificio base)	.28	.28	100
Total	1,748.1	1,598.1	91

**IF-HB-140a.3.** Variación porcentual en términos homogéneos del agua captada en el área del portafolio con cobertura de datos, por sector de propiedades

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

Tipo de propiedad	% de GLA	2025 (%)
Industrial (Espacio del arrendatario)	88%	1.4
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales (Edificio base)	12%	56.9 <sup>8</sup>
Porcentaje de variación porcentual (like-for-like) total del portafolio	100%	6.3

### *IF-HB-140a.4 Descripción de los riesgos de la gestión del agua y análisis de las estrategias y prácticas para mitigar esos riesgos*

Como parte del análisis cualitativo de escenarios climáticos, FIBRA Macquarie evaluó los posibles efectos de la sequía, identificándola como un riesgo climático prioritario debido a sus posibles impactos operativos y estratégicos en el portafolio industrial. Se definieron objetivos específicos para riesgos físicos relacionados con el clima, incluida la sequía, los cuales pueden consultarse en la sección Objetivos relacionados con el clima.

Para abordar de manera proactiva los riesgos relacionados con el agua, FIBRA Macquarie integró certificaciones internacionales de sostenibilidad en sus activos, incluyendo EDGE y un mínimo de LEED Gold®, ambas con requerimientos relacionados con la eficiencia hídrica, la conservación y el monitoreo del desempeño. Adicionalmente, diversas propiedades cuentan con sistemas de captación de agua de lluvia, así como instalaciones de reciclaje y tratamiento, lo que reduce la dependencia del suministro de agua potable y fortalece la resiliencia hídrica a nivel activo. Para mayor información, consultar la sección Estrategia.

Asimismo, en cumplimiento con la regulación aplicable, FIBRA Macquarie asegura la observancia de los límites máximos permisibles establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de agua. Este compromiso permite el cumplimiento regulatorio pleno, al tiempo que promueve una gestión responsable del recurso hídrico en todo el portafolio.

### **Gestión de impactos de sostenibilidad de los arrendatarios**

Los activos inmobiliarios generan impactos relevantes en sostenibilidad a través del uso de energía y agua, la generación de residuos y la calidad ambiental interior; sin embargo, dichos impactos se encuentran en gran medida bajo el control de los arrendatarios. No obstante, los propietarios pueden influir de manera significativa en estos resultados mediante la estructura de contratos y acuerdos, así como a través del involucramiento continuo con los arrendatarios. Entre las estrategias efectivas se incluyen la alineación de incentivos financieros, el mejoramiento en el intercambio de datos, el establecimiento de objetivos de desempeño y la exigencia de estándares mínimos de sostenibilidad.

### *IF-HB-410a.3 El análisis del enfoque para medir, incentivar y mejorar el impacto de los arrendatarios en la sostenibilidad*

<sup>8</sup> El incremento en el volumen de agua extraída en las oficinas de MPA y en las áreas comunes se debió principalmente a fugas en las áreas comunes de los inmuebles comerciales, las cuales ya han sido corregidas.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

Los contratos de arrendamiento de FIBRA Macquarie son predominantemente de tipo triple neto<sup>9</sup>, en los que los arrendatarios son generalmente responsables del consumo de agua, gas y electricidad. FIBRA Macquarie cuenta con la certificación Green Lease Leader. Estas cláusulas verdes establecen requisitos básicos de eficiencia para iluminación, accesorios de baño, sistemas HVAC, materiales de bajo contenido de compuestos orgánicos volátiles (VOC, por sus siglas en inglés) y mantenimiento de edificios. Tanto en propiedades LEED® como no LEED®, el programa de certificación EDGE se utiliza para promover el uso eficiente de iluminación y equipamiento de baños y cocinas.

Tal como se describe en la sección Esfuerzos de mitigación y adaptación, FIBRA Macquarie implementa diversas iniciativas, incluyendo un programa de techumbres enfocado en la instalación de techos TPO, el uso de materiales de baja emisión y la instalación de domos para mejorar la iluminación natural, las cuales se detallan en la sección Estrategia. Asimismo, se aplican cláusulas de gasto de capital y modificaciones para asegurar que las adecuaciones realizadas por los arrendatarios sean consistentes con el Estándar de Sostenibilidad para Alteraciones y Mejoras de FIBRA Macquarie.

FIBRA Macquarie ha implementado reportes de consumo de agua y energía por parte de los arrendatarios, con el fin de mejorar la comprensión de su impacto ambiental.

### Adaptación al cambio climático

La integración de evaluaciones de riesgos climáticos y medidas de adaptación en los modelos de negocio es cada vez más crítica para la generación de valor a largo plazo.

*IF-HB-450a.1 Área de propiedades situadas en zonas inundables en los últimos 100 años, por sector de propiedades*

Tipo de propiedad	2025 (m <sup>2</sup> )
Industrial (Espacio del arrendatario)	1,078,897
Propiedades comerciales (Espacio del arrendatario)	N/A
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales (Edificio base)	N/A
Áreas comunes de propiedades comerciales en asociación en participación (Edificio base)	98,648
Total	1,177,545

*IF-HB-450a.2. Descripción del análisis de la exposición al riesgo del cambio climático, grado de exposición sistemática de la cartera y estrategias para reducir los riesgos.*

<sup>9</sup> Triple neto se define como un esquema en el cual el arrendatario acepta cubrir tanto la renta como todos los gastos operativos recurrentes del inmueble.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

FIBRA Macquarie llevó a cabo un análisis de exposición a riesgos climáticos utilizando metodologías de escenarios alineadas con las Trayectorias Socioeconómicas Compartidas (SSPs) del IPCC, evaluando riesgos físicos y de transición en horizontes de corto (2030), mediano (2040) y largo plazo (2050). Los riesgos físicos se evaluaron bajo un escenario de crisis climática de altas emisiones (SSP5-8.5) y un escenario moderado de status quo (SSP2-4.5), mientras que los riesgos de transición y las oportunidades se analizaron bajo un escenario de alta mitigación y bajas emisiones (SSP1-2.6) y el escenario de status quo (SSP2-4.5).

El análisis proporcionó información sobre el grado de exposición sistemática del portafolio, identificando posibles vulnerabilidades ante eventos climáticos extremos, presiones ambientales de largo plazo y cambios regulatorios o de mercado asociados con la transición energética. Con base en estos resultados, se implementan estrategias de mitigación enfocadas en fortalecer la resiliencia de los activos, priorizar inversiones alineadas con la sostenibilidad y monitorear la evolución de políticas climáticas, con el objetivo de reducir riesgos financieros y operativos de largo plazo. Para mayor detalle, consulte la sección [Estrategia](#).

### e) Métricas propias

FIBRA Macquarie identificó un conjunto de métricas complementarias adicionales a las establecidas en el Estándar SASB. El equipo revisó, priorizó e incorporó las métricas relevantes de GRI, y preparó el reporte con referencia a los requerimientos de dicho estándar. Adicionalmente, FIBRA Macquarie desarrolló métricas internas para atender los riesgos identificados y estableció objetivos; estas se presentan como indicadores propios de FIBRA Macquarie. Para cada indicador propios se proporciona una breve explicación, junto con la metodología de cálculo, incluyendo los insumos utilizados y cualquier limitación o supuesto aplicable, según corresponda.

#### *GRI 302-3 Intensidad energética*

La intensidad energética demuestra cómo el consumo de energía afecta la eficiencia operativa y el desempeño financiero. Este indicador respalda el seguimiento hacia los objetivos de emisiones net zero, al medir la eficiencia en el uso de energía por unidad de actividad.

<b>Índice de intensidad energética 2025 (kWh/ft<sup>2</sup>)</b>
24.3

El índice total de intensidad energética se calcula agregando el consumo de electricidad tanto de las áreas ocupadas por arrendatarios como de las operaciones del edificio base, incluyendo áreas comunes y oficinas. Este consumo total de energía se divide entre el área total cubierta, expresada en pies cuadrados (ft<sup>2</sup>).

#### Indicadores propios <sup>10</sup>

*CI\_FIBRAMQ\_1: Porcentaje de GLA, certificado bajo LEED®, EDGE®, BOMA®*

<sup>10</sup> Los indicadores propios no cuentan con validación por parte de un tercero.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

Definición de la métrica	Indicador que mide, por tipo de certificación de edificio, el total de GLA, bajo cada certificación.
Método de cálculo	Se considera el GLA de las propiedades que cuentan con certificación por tipo (LEED, EDGE o BOMA) y se divide entre el GLA total del portafolio.
Fuente utilizada para calcular la métrica	Número de certificaciones acumuladas en el año Total de ingresos por arrendamientos para el GLA total

Resultados para 2025:

Tipo de certificación	2025 (%)
LEED®	0.5
LEED Gold®	0.6
LEED Platinum®	1.7
EDGE®	30.2
EDGE Advance®	4.8
BOMA Best®	6.6
Porcentaje total de GLA certificado	44.3 <sup>11</sup>

*CL\_FIBRAMQ\_2: Porcentaje de deuda ligada a sostenibilidad*

Definición de la métrica	El porcentaje de deuda ligada a sostenibilidad mide la proporción de la deuda total vigente asociada a instrumentos de financiamiento ligados a sostenibilidad, tales como SLL o Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBs, por sus siglas en inglés).
Método de cálculo	Deuda ligada a sostenibilidad dividida entre la deuda total.
Fuente utilizada para calcular la métrica	Saldo dispuesto registrado en el sistema contable de FIBRAMQ, derivados de: <ul style="list-style-type: none"> <li>Numerador: importes efectivamente dispuestos bajo líneas de crédito que contienen cláusulas de sostenibilidad, conforme a los registros contables.</li> <li>Denominador: importes efectivamente dispuestos bajo todas las líneas de crédito vigentes, conforme a los registros contables.</li> </ul> Fuentes primarias: Libro mayor (cuentas de pasivos por préstamos). Contratos de crédito ejecutados (documentación contractual que evidencia cláusulas ASG). <ul style="list-style-type: none"> <li>Registros de tesorería (detalle transaccional de disposiciones).</li> </ul>

En 2025, FIBRA Macquarie continuó ampliando y fortaleciendo la Estrategia de Desarrollo de Edificios Verdes, respaldada por un portafolio creciente de instrumentos de financiamiento ligado a sostenibilidad. **Al 31 de diciembre de 2025, FIBRA Macquarie mantiene 67.1% de deuda ligada a sostenibilidad.**

<sup>11</sup> Las cifras son aproximadas debido al redondeo aritmético y al uso de valores decimales.

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### CI\_FIBRAMQ\_3: Porcentaje de contratos de arrendamiento que incluyen cláusulas de arrendamiento verde

Definición de la métrica	<p>El indicador evalúa si el modelo de contrato de arrendatarios incluye los siguientes criterios:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Reporte y estándares</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Estándares de desempeño</li> <li>b. Intercambio de información</li> <li>c. Calificación de diseño/desarrollo</li> </ol> </li> <li>2. <b>Intercambio de datos y medición</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Consumo de agua</li> <li>b. Consumo de energía</li> <li>c. Gestión de residuos</li> </ol> </li> <li>3. <b>Gestión y consumo</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Gestión de residuos</li> </ol> </li> <li>4. <b>Colaboración e involucramiento</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Iniciativas ambientales</li> </ol> </li> <li>5. <b>Otros:</b> Fase 1</li> </ol>
Método de cálculo	Se considera el GLA de las propiedades que cuentan con un contrato de arrendamiento verde y se divide entre el GLA total del portafolio.
Fuente utilizada para calcular la métrica	Número de contratos de arrendamiento verde acumulados dentro del portafolio. <i>Rent roll</i> para el GLA total.

Resultados para 2025:

Contratos de arrendamiento que incluyen cláusulas verdes 2025 (%)
41.2

### CI\_FIBRAMQ\_4: Intensidad absoluta de uso de agua

Definición de la métrica	Cantidad total de agua consumida por un edificio, instalación o portafolio inmobiliario en relación con una unidad específica de área o actividad, comúnmente GLA (Área Bruta Rentable) o área construida.
Método de cálculo	Consumo absoluto de agua de arrendatarios y del edificio base (áreas comunes y oficinas) dividido entre el área cubierta, expresada en pies cuadrados (ft <sup>2</sup> ).
Fuente utilizada para calcular la métrica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventario de indicadores ambientales (recibos de consumo de agua y consumos reportados por arrendatarios).</li> <li>• <i>Rent roll</i> para el área cubierta.</li> </ul>

Tipo de propiedad	2025 (gal/ft <sup>2</sup> )
Industrial (Espacio de arrendatarios)	12.6
Propiedades comerciales (Espacio de arrendatarios)	11.2
Oficinas MPA y áreas comunes de propiedades comerciales total (Edificio base)	22.6
Áreas comunes de propiedades comerciales del negocio conjunto (Edificio base)	13.2
<b>Intensidad promedio</b>	<b>12.8</b>

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### f) Objetivos relacionados con el clima

FIBRA Macquarie cuenta con un objetivo general para guiar la gestión de todos los riesgos relacionados con el clima. Adicionalmente, para cada categoría (riesgos físicos, riesgos de transición y oportunidades relacionadas con el clima) se definieron o vincularon objetivos específicos existentes, como aquellos relacionados con emisiones y desempeño ambiental, asegurando la consistencia con las métricas actuales y permitiendo una medición clara del progreso.

Los objetivos descritos a continuación se revisan anualmente por el Director de Sostenibilidad y siguen el proceso de revisión y escalamiento descrito en la sección Gobernanza.

Objetivo general	
Objetivo	Realizar evaluaciones de riesgos climáticos para todas las propiedades al menos una vez cada tres años
Métrica	Porcentaje de actividades del negocio vulnerables a riesgos físicos y de transición
Objetivo de la meta	Mitigación y adaptación
Alcance	Operaciones propias
Periodo	2025 – 2035
Periodo base	2025
Hitos y objetivos intermedios	FIBRA Macquarie ha establecido métricas internas que permiten un monitoreo más detallado del objetivo
Tipo de objetivo (absoluto o de intensidad)	Absoluto
Compromiso jurisdiccional de cambio climático sobre el cuál se ha basado el objetivo	Informado por los compromisos globales del Acuerdo de París y las prioridades regionales de adaptación reflejadas en la Contribución Determinada a Nivel Nacional (NDC) de México
Validación por un tercero	Ninguna para 2025
Métricas para supervisar el avance	Porcentaje de actividades del negocio vulnerables a riesgos físicos y de transición
Modificaciones	Cualquier revisión al objetivo será revelada y explicada en reportes futuros. No se realizaron revisiones al objetivo en el periodo actual
Avance logrado durante el año y estado al final del año	El progreso para 2025 consistió en la actualización de la evaluación de riesgos climáticos

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### Riesgos físicos

Objetivo para riesgos físicos	
Objetivo	Implementar medidas de resiliencia climática costo-efectivas para todas las propiedades de alto riesgo e integrar medidas de resiliencia en todos los nuevos desarrollos
Métrica	Monto y porcentaje de activos o actividades del negocio vulnerables a riesgos físicos relacionados con el clima
Objetivo de la meta	Mitigación y adaptación
Alcance	Operaciones propias
Periodo	2025-2035
Periodo base	2025
Hitos y objetivos intermedios	FIBRA Macquarie ha establecido métricas internas que permiten un monitoreo más detallado del objetivo
Tipo de objetivo (absoluto o de intensidad)	Absoluto
Compromiso jurisdiccional de cambio climático sobre el cuál se ha basado el objetivo	Informado por los compromisos globales del Acuerdo de París y las prioridades regionales de adaptación reflejadas en la NDC de México
Validación por un tercero	Ninguna para 2025
Métricas para supervisar el avance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto y porcentaje de activos o actividades del negocio vulnerables a riesgos físicos relacionados con el clima</li> <li>• Para sequía:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Total de agua extraída y porcentaje en regiones con alto estrés hídrico (IF-HE-140a.2)</li> <li>• Consumo de agua variación porcentual (<i>like-for-like</i>) (IF-RE-140a.3)</li> <li>• Intensidad de uso de agua (Indicador propio)</li> </ul> </li> </ul>
Modificaciones	Cualquier revisión al objetivo será revelada y explicada en reportes futuros. No se realizaron revisiones al objetivo en el periodo actual
Avance logrado durante el año y estado al final del año	Monto de gasto de capital, financiamiento o inversión destinado a riesgos y oportunidades relacionados con el clima, conforme a lo indicado en la sección <a href="#">Estrategia</a> . Para indicadores de sequía, consultar métricas sectoriales y métricas específicas de la entidad

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

### Riesgos de transición

Objetivo para riesgos de transición	
Objetivo	Alcanzar emisiones <i>net zero</i> de Alcance 1 y 2 para 2040
Métrica	Emisiones brutas absolutas de gases de efecto invernadero generadas durante el periodo de reporte para los Alcances 1 y 2
Objetivo de la meta	Mitigación y adaptación
Alcance	Operaciones propias
GEI incluidos	Para Alcance 1 – CO <sub>2</sub> , CH <sub>4</sub> , y N <sub>2</sub> O Para Alcance 2 – CO <sub>2</sub> , CH <sub>4</sub> , N <sub>2</sub> O, SF <sub>6</sub> , HFC y PFC
Información adicional del objetivo	FIBRA Macquarie se encuentra en proceso de redefinir su Plan <i>net-zero</i> para actualizar los objetivos de emisiones de Alcance 1 y 2 y establecer un objetivo para las emisiones de Alcance 3. Actualmente no utiliza créditos de carbono; sin embargo, esto podría cambiar una vez que el plan <i>net-zero</i> revisado se finalice a partir de 2026. Asimismo, no aplica un precio interno al carbono en sus procesos de toma de decisiones
Periodo	2021 - 2040
Periodo Base	2021
Hitos y objetivos intermedios	Ninguno; se prevé su divulgación en periodos de reporte futuros
Tipo de objetivo (neto/bruto)	Neto
Compromiso jurisdiccional de cambio climático sobre el cuál se ha basado el objetivo	Alineado con los objetivos del Acuerdo de París.
Validación por un tercero	Ninguna para 2025.
Métricas para supervisar el avance	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emisiones de GEI de Alcance 1 y 2</li> <li>Consumo de energía like-for-like (IF-RE-130a.3)</li> <li>Intensidad energética (GRI 302-3)</li> </ul>
Modificaciones	Cualquier revisión al objetivo será revelada y explicada en reportes futuros. No se realizaron revisiones al objetivo en el periodo actual
Avance logrado durante el año y estado al final del año	Consultar métricas sectoriales y métricas específicas de la entidad

### Oportunidades

Objetivo para oportunidades	
Objetivo	Integrar criterios ASG en las decisiones de inversión manteniendo al menos 70% de la deuda como deuda ligada a sostenibilidad
Métrica	Porcentaje de deuda ligada a sostenibilidad
Alcance	Operaciones propias
Periodo	2025-2035
Periodo Base	2025
Hitos y objetivos intermedios	Ninguno; se prevé su divulgación en periodos de reporte futuros
Tipo de objetivo (intensidad/absoluto)	Absoluto
Compromiso jurisdiccional de cambio climático sobre el cuál se ha basado el objetivo	Ninguna
Validación por un tercero	Ninguna para 2025

## 7. MÉTRICAS Y OBJETIVOS (CONTINUACIÓN)

Objetivo para oportunidades	
Métricas para supervisar el avance	Porcentaje de deuda ligada a sostenibilidad en el año corriente
Modificaciones	Ninguna
Avance logrado durante el año y estado al final del año	67.1% de la deuda es deuda ligada a sostenibilidad
Objetivo	Certificar 75% del GLA bajo certificaciones de edificios verdes reconocidas internacionalmente para 2035
Métrica	Porcentaje de GLA con certificaciones de edificios verdes
Alcance	Operaciones propias
Periodo	2035
Periodo Base	2021
Hitos y objetivos intermedios	Porcentaje anual de GLA industrial certificado sobre el GLA total del portafolio industrial
Tipo de objetivo (intensidad/absoluto)	Absoluto
Compromiso jurisdiccional de cambio climático sobre el cuál se ha basado el objetivo	Ninguna
Validación por un tercero	<ul style="list-style-type: none"> <li>Declaración de aseguramiento por un verificador externo sobre la información de indicadores incluida en el reporte ASG de FIBRA Macquarie y/o en su sitio web, de manera anual.</li> <li>Certificado de verificación que confirme que el desempeño del indicador cumple con el SPT correspondiente conforme a este Marco y a la documentación relevante de Instrumentos relacionados con la sostenibilidad (SLI, por sus siglas en inglés)</li> </ul>
Proceso de revisión	Este objetivo se revisa anualmente por el Director de Sostenibilidad, el Director de Finanzas y el Comité de Sostenibilidad, y sigue el proceso de revisión y escalamiento descrito en la sección <a href="#">Gobernanza</a>
Métricas para supervisar el avance	Porcentaje de GLA certificado bajo LEED®, EDGE® o BOMA®
Modificaciones	Ninguna
Avance logrado durante el año y estado al final del año	Consultar métricas específicas de la entidad

## 8. GESTIÓN DE RIESGOS

### a) Gobernanza de riesgos

FIBRA Macquarie está comprometido con la integración de la gestión de riesgos climáticos en todos los niveles de la organización a través de su Estrategia ASG y su Marco de Gestión de Riesgos, el cual proporciona un enfoque estructurado para identificar, evaluar y gestionar riesgos y oportunidades ASG y climáticos a lo largo de sus operaciones y del ciclo de vida de inversión. Este marco asegura que las consideraciones ASG y climáticas se integren en la toma de decisiones estratégicas, los procesos de gestión de riesgos y el reporte, fortaleciendo así la resiliencia del negocio y alineándose con estándares internacionales como los Estándares de Desempeño de la IFC y las Normas de Divulgación de Sostenibilidad NIIF, y siguiendo un ciclo de planear-hacer-verificar-actuar (PDCA) alineado con la norma ISO 14001. Este enfoque permite el monitoreo continuo del desempeño y facilita la identificación de oportunidades alineadas con los objetivos ASG más amplios de FIBRA Macquarie.

FIBRA Macquarie implementa un modelo de tres líneas de defensa para supervisar los riesgos relacionados con ASG, como se describe a continuación. Para mayor detalle sobre las responsabilidades de cada parte involucrada, consulte la sección [Gobernanza](#).

La **primera línea** de defensa está conformada por todo el personal de MPA, quienes actúan como propietarios primarios del riesgo y son responsables de llevar a cabo la debida diligencia ASG, monitorear el desempeño ASG y asegurar el cumplimiento de los controles y requerimientos de reporte relacionados con ASG.

La **segunda línea** de defensa está integrada por el Gerente de Sostenibilidad de MPA, quien reporta al Subcomité de Sostenibilidad (CS) y al Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo (WHSEC, por sus siglas en inglés), ambos subcomités del Comité de FIBRA. Para mayor detalle, consulte la [sección Gobernanza de riesgos y oportunidades climáticos](#). Esta línea supervisa el marco de gestión de riesgos ASG de FIBRA Macquarie, asegura la consistencia en su implementación, monitorea desarrollos regulatorios y proporciona orientación a toda la organización.

Tabla 8. Responsabilidades de la segunda línea de defensa

Roles	Responsabilidades
Gerente de Sostenibilidad (SM, por sus siglas en inglés)	<p>Las responsabilidades generales se describen en la sección <a href="#">Responsabilidades de la administración</a>. Adicionalmente, el SM es responsable de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar las evaluaciones de riesgos ASG, reportes de debida diligencia y controles operativos.</li> <li>• Preparar y validar divulgaciones ASG para cumplimiento regulatorio y reporte a inversionistas.</li> </ul>
Subcomité de Sostenibilidad del Comité FIBRA (un comité interno del Administrador)	<p>Las responsabilidades generales se describen en la sección <a href="#">Órganos de gobernanza responsables de riesgos y oportunidades climáticos</a>.</p>
Comité de Salud, Seguridad y Ambiente en el Lugar de Trabajo (WHSE, por sus siglas en inglés) del Comité FIBRA (un comité interno del Administrador)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar y monitorear la estrategia del sistema WHSE</li> <li>• Supervisar la implementación de políticas y sistemas relacionados con WHSE</li> <li>• Monitorear el progreso y evaluar el desempeño de políticas, iniciativas, objetivos y metas WHSE</li> <li>• Asegurar el cumplimiento de leyes y regulaciones asociadas con EHS.</li> </ul>

La **tercera línea** de defensa está conformada por proveedores independientes de aseguramiento y la función de auditoría interna de FIBRA Macquarie. Profesionales externos calificados realizan el aseguramiento de los indicadores ASG definidos por FIBRA Macquarie. De manera paralela, la función de auditoría interna reporta al Subcomité de Auditoría, que es un subcomité del Comité Técnico.

## 8. GESTIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

El Marco de Estrategia ASG y Gestión de Riesgos es propiedad de MPA, con supervisión y revisión por parte del Subcomité de Sostenibilidad de FIBRA Macquarie, quienes son responsables de su implementación, supervisión y mejora continua. Esta responsabilidad incluye asegurar que el marco permanezca alineado con los requerimientos regulatorios en evolución, las mejores prácticas de la industria y los objetivos estratégicos de FIBRA Macquarie.

El marco se revisa y actualiza formalmente cada tres años. Las revisiones intermedias pueden activarse ante cambios materiales en el entorno regulatorio, eventos significativos de riesgo ASG, actualizaciones a políticas internas, cambios en el modelo de negocio de FIBRA Macquarie o variaciones en las expectativas de los grupos de interés. Cualquier modificación propuesta debe documentarse, aprobarse por el Comité de Sostenibilidad de FIBRA Macquarie y comunicarse a las partes relevantes.

### b) Proceso de gestión de riesgo

La identificación de riesgos y oportunidades ASG en FIBRA Macquarie se lleva a cabo en tres niveles distintos: (i) portafolio, (ii) activo, y (iii) cadena de suministro. En conjunto, estos niveles constituyen el perfil global de riesgos ASG de FIBRA Macquarie, el cual se encuentra en proceso de integración dentro del Marco de Estrategia ASG y Gestión de Riesgos, para asegurar su alineación con los procesos estratégicos y de riesgo financiero.

Es importante mencionar que los riesgos y oportunidades climáticos están integrados en los sistemas de gestión de riesgos de FIBRA Macquarie para asegurar una identificación, evaluación y mitigación consistentes, junto con otros riesgos materiales. El proceso general incluye:

- 1 **La revisión de riesgos y oportunidades potenciales durante la adquisición, desarrollo y operación de activos.**
- 2 **El alineamiento de riesgos potenciales con los procesos corporativos a nivel empresarial.**
- 3 **La provisión de supervisión mediante revisiones periódicas para reflejar cambios regulatorios y estratégicos.**
- 4 **La incorporación de lecciones aprendidas de incidentes para actualizar controles y metodologías.**
- 5 **El seguimiento del progreso contra indicadores, el cual se presenta de forma trimestral a los órganos de mayor gobernanza.**

FIBRA Macquarie evalúa los riesgos y oportunidades relacionados con el clima para comprender su posible impacto en los activos, operaciones y estrategia. Este proceso se encuentra alineado con NIIF S2 y las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgaciones Financieras Relacionadas con el Clima (TCFD, por sus siglas en inglés). Para consultar la metodología completa de identificación, priorización y sus resultados, consulte la sección [Estrategia](#) de este Informe.

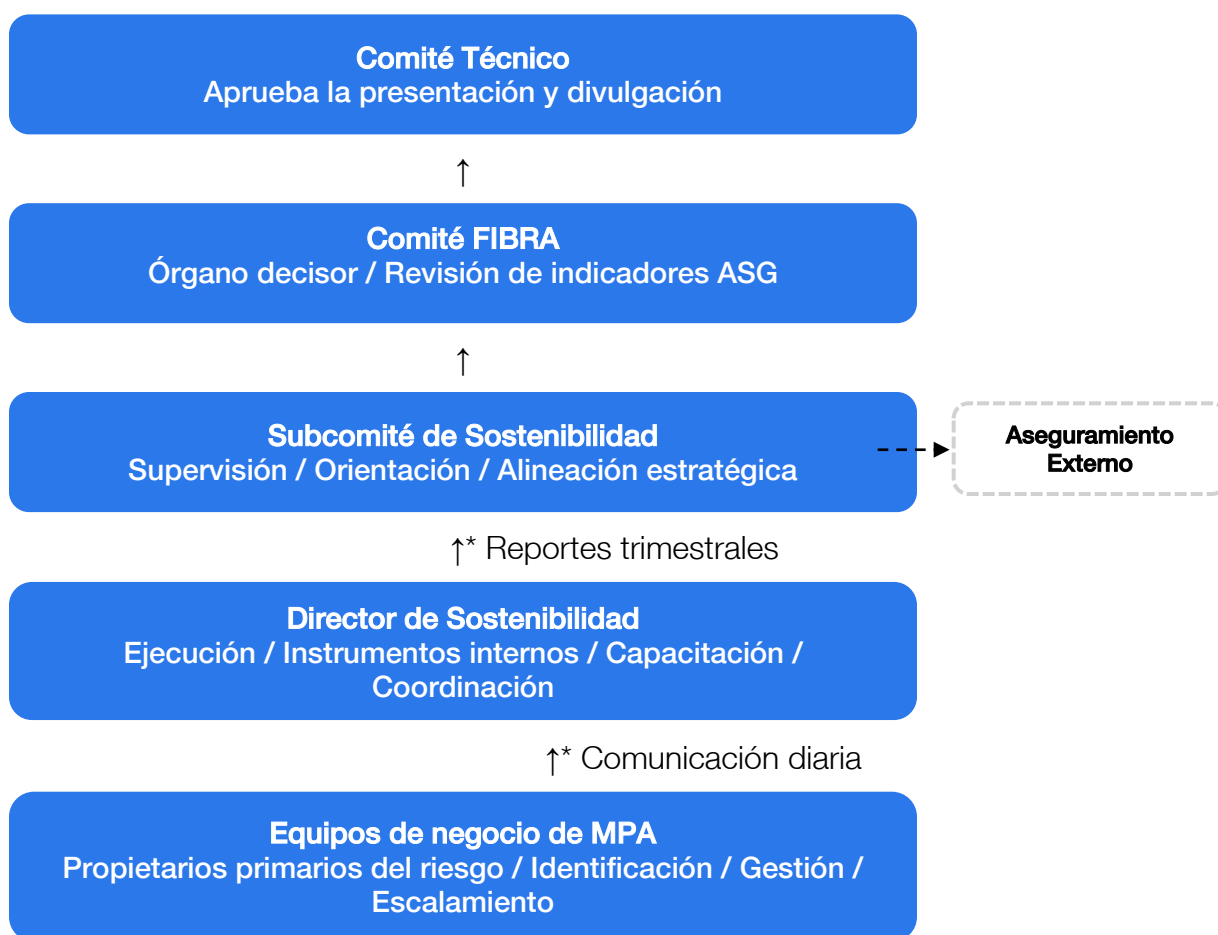
## 8. GESTIÓN DE RIESGOS (CONTINUACIÓN)

Una vez finalizada la lista de riesgos y oportunidades climáticos materiales, FIBRA Macquarie evalúa sus implicaciones para su estrategia, modelo de negocio y asignación de recursos, considerando los supuestos clave, las incertidumbres identificadas y la capacidad de adaptación de la organización. Las líneas de defensa correspondientes supervisan y monitorean estos riesgos a lo largo del año e incorporan los aprendizajes de este proceso en las divulgaciones relacionadas con el clima.

## 9. GOBERNANZA

### a) Gobernanza de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

La responsabilidad de la gestión de los riesgos relacionados con el clima se distribuye en FIBRA Macquarie a través de un proceso estructurado que garantiza una coordinación y comunicación efectivas, como se muestra a continuación.



#### i. Órganos de gobierno responsables de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima

El Comité FIBRA, en su carácter de Consejo de Administración del Administrador de FIBRA Macquarie, supervisa los aspectos estratégicos, de gobernanza y de sostenibilidad más relevantes del fideicomiso. Sus responsabilidades incluyen la gestión diaria, la preparación de los estados financieros, la entrega de los reportes requeridos, la planeación de la sucesión y el apoyo al cumplimiento de la regulación aplicable.

## 9. GOBERNANZA (CONTINUACIÓN)

El Comité Técnico de FIBRA Macquarie (CT) se enfoca en la supervisión fiduciaria. Sus prioridades incluyen la aprobación de operaciones relevantes, el aseguramiento del cumplimiento regulatorio, la validación de políticas y documentos de gobernanza, la supervisión de los subcomités del CT, la salvaguarda de la independencia y calificaciones de sus miembros, así como el cumplimiento de sus deberes fiduciarios frente a los tenedores de CBFIs.

Adicionalmente, el Subcomité de Sostenibilidad (CS) revisa de forma trimestral el avance frente a los indicadores ASG y emite recomendaciones sobre acciones correctivas cuando resulta necesario. Los riesgos ASG pueden escalar al Comité FIBRA cuando así se requiera.

El Administrador ha asignado funciones y responsabilidades específicas al CS, estableciéndolo como el principal órgano de gobernanza encargado de supervisar la estrategia ASG, la gestión de riesgos y el desempeño.

El Subcomité de Sostenibilidad está integrado por al menos un miembro del Comité FIBRA, un Presidente designado por el Administrador y expertos en sostenibilidad del equipo directivo de FIBRA Macquarie. Sus responsabilidades principales incluyen:

- a. revisar y monitorear la estrategia de sostenibilidad, incluyendo los riesgos relacionados con el clima;
- b. supervisar la implementación de políticas y sistemas de sostenibilidad y clima;
- c. dar seguimiento al avance y evaluar el desempeño de iniciativas, objetivos y metas de sostenibilidad y clima; y
- d. realizar autoevaluaciones anuales de desempeño, mediante las cuales los miembros evalúan sus contribuciones ASG al Consejo y a FIBRA Macquarie, e identifican áreas de mejora. Como parte de estas evaluaciones, el Comité aplica un indicador de sostenibilidad que influye en la elegibilidad para remuneración adicional.

El CS se reúne trimestralmente, o con mayor frecuencia si es necesario para cumplir con sus funciones. Los miembros del CS reciben información estructurada por parte del Presidente del Subcomité como preparación para cada sesión. El Presidente elabora la agenda, con el apoyo del Gerente de Sostenibilidad, acompañada de documentación explicativa que se distribuye con antelación. Las reuniones incluyen la revisión de:

1. la estrategia de sostenibilidad de FIBRA Macquarie, los riesgos climáticos, y la implementación y cumplimiento de las políticas y sistemas relacionados;
2. el avance hacia los objetivos de mejora continua e iniciativas, evaluados frente a objetivos y métricas acordadas, así como su divulgación a través del reporte;
3. auditorías internas y externas del desempeño de FIBRA Macquarie y las acciones adoptadas para atender los hallazgos; y
4. políticas y sistemas para asegurar el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables en materia de sostenibilidad.

Estas responsabilidades se encuentran definidas en el Estatuto del Subcomité de Sostenibilidad, el cual se revisa y actualiza anualmente, según corresponda. Cualquier modificación al Estatuto se somete a la aprobación del Comité FIBRA.

En 2025, FIBRAMQ actualizó su evaluación de riesgos climáticos para reflejar su exposición actual a riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Como resultado, la organización alineó sus objetivos existentes con dichos riesgos y estableció nuevos objetivos (véase la sección [Métricas y Objetivos](#)). Previa a la emisión de este reporte, el Subcomité de Sostenibilidad revisó y aprobó todas las métricas y objetivos.

## 9. GOBERNANZA (CONTINUACIÓN)

### ii. Responsabilidades de la administración

El Gerente de Sostenibilidad, quien funge como responsable de sostenibilidad de FIBRAMQ y es empleado a través de MPA, lidera la ejecución de acciones estratégicas, los instrumentos regulatorios internos, los programas de capacitación y las tareas operativas del día a día. Este rol colabora estrechamente con todo el personal de MPA, quienes actúan como propietarios primarios del riesgo y son responsables de identificar, gestionar y escalar los riesgos ASG y climáticos dentro de sus funciones. Adicionalmente, el Gerente de Sostenibilidad colabora con los Administradores Externos de Propiedades (EPA), que incluyen a CBRE para las propiedades comerciales de propiedad total y a FRISA para las propiedades de negocios conjuntos con FRISA. De manera conjunta, el personal de MPA, CBRE y FRISA respaldan la implementación de actividades de sostenibilidad y gestión de riesgos climáticos dentro de sus respectivos alcances, asegurando una ejecución consistente en todo el portafolio.

El Gerente de Sostenibilidad presenta actualizaciones trimestrales de avance al Subcomité de Sostenibilidad, a fin de proporcionar la información necesaria para la preparación y seguimiento de los riesgos y oportunidades climáticos que se integran en la agenda de las sesiones del CS. Asimismo, para asegurar independencia y objetividad, proveedores externos calificados de aseguramiento revisan las divulgaciones ASG conforme a marcos regulatorios reconocidos.

### iii. Aprobación de las revelaciones bajo NIIF S1 y S2

Asimismo, para asegurar independencia y objetividad, proveedores externos calificados de aseguramiento revisan las divulgaciones ASG conforme a marcos regulatorios reconocidos.

## b) Capacidades y competencias relacionadas con el clima

FIBRA Macquarie está comprometido con proporcionar a sus equipos del conocimiento, las herramientas y el soporte necesarios para identificar, evaluar y gestionar riesgos ASG y climáticos. Por ello, actualmente se implementan programas de capacitación dirigidos a los equipos clave de primera línea de defensa,<sup>12</sup> con el objetivo de fortalecer la concientización y la capacidad operativa en la gestión cotidiana de riesgos ASG y climáticos. Estos programas abarcan conceptos clave de ASG y cambio climático, el entendimiento de los sistemas y políticas vigentes para la gestión de estos riesgos, así como los procesos de recopilación de datos.

El personal de gobernanza, que conforma la segunda línea de defensa, recibe capacitación continua para fortalecer su experiencia técnica en marcos ASG y de riesgos climáticos, desarrollos regulatorios y procesos de aseguramiento. Adicionalmente, se incluyen cursos de planeación de recursos para apoyar

el conocimiento de requerimientos regulatorios ASG y climáticos, metodologías de mejores prácticas internacionales y capacidades de benchmarking externo.

La siguiente tabla presenta algunas de las habilidades y experiencias del Comité Técnico:

---

<sup>12</sup> La primera línea de defensa se refiere a todo el personal de MMREIT Property Administration (MPA).

## 9. GOBERNANZA (CONTINUACIÓN)

Tabla 9. Habilidades y experiencias del Comité Técnico

Habilidades y experiencia	Ejemplos de habilidades o experiencia
Liderazgo ejecutivo	Experiencia en cargos ejecutivos de alto nivel, participación en toma de decisiones estratégicas, liderazgo de expansiones internacionales y coordinación de equipos multidisciplinarios.
Finanzas corporativas y mercados de capital	Experiencia en estructuración de financiamiento y deuda, levantamiento de más de US\$1.5 mil millones, diseño de estrategias de cobertura y negociación con mercados internacionales.
Inversiones y administración de activos	Gestión de portafolios industriales e inmobiliarios, creación de FIBRAs y ejecución de transacciones superiores a US\$14 mil millones en activos.
Gobierno corporativo y gestión de riesgos	Desarrollo e implementación de políticas de gobernanza, supervisión de riesgos regulatorios y fortalecimiento institucional mediante comités especializados.
Sostenibilidad	Liderazgo en estrategias para alcanzar la neutralidad de carbono, implementación de certificaciones LEED® y desarrollo de programas de eficiencia energética y gestión de residuos.
Economía y análisis estratégico	Elaboración de estudios económicos, planeación estratégica para instituciones financieras y asesoría en fondos mezzanine para desarrollo regional.
Relaciones institucionales y política pública	Negociación con entidades gubernamentales, diseño de políticas públicas fiscales y monetarias, y coordinación interinstitucional para proyectos de infraestructura.

El Subcomité de Sostenibilidad cuenta con experiencia en gestión de sostenibilidad y ASG, liderando iniciativas orientadas al cumplimiento de objetivos ambiciosos. Posee conocimiento en certificaciones y evaluaciones, incluyendo calificaciones GRESB, reconocimientos por arrendamientos verdes, e implementación de operaciones carbono-neutrales en bienes raíces. Asimismo, el Subcomité cuenta con acreditaciones técnicas, como LEED Fellow®, y formación académica en construcción sostenible y eficiencia energética.

## 9. GOBERNANZA (CONTINUACIÓN)

### c) Controles y procedimientos de la administración

FIBRA Macquarie ha establecido mecanismos para monitorear los riesgos climáticos y el desempeño ASG, asegurando procesos consistentes de seguimiento, revisión y reporte transparente. Estos mecanismos respaldan la evaluación del progreso frente a los objetivos estratégicos, la identificación de áreas de mejora y el cumplimiento de estándares internacionales. Las principales políticas que guían estos esfuerzos incluyen:

1. **Política Social y Ambiental:** formaliza el compromiso de la administración para identificar, evaluar, gestionar y divulgar adecuadamente los riesgos y oportunidades ambientales y sociales asociados con sus operaciones, alineando las actividades con principios de sostenibilidad y la regulación aplicable.
2. **Marco de Estrategia ASG y Gestión de Riesgos:** documento interno que define los criterios para identificar, analizar y atender riesgos y oportunidades.

Si bien estas son las políticas principales directamente vinculadas con la gestión de riesgos climáticos y el desempeño ASG, existen otros instrumentos internos que respaldan el logro de los objetivos, incluyendo el Marco de Financiamiento Ligado a Sostenibilidad, el Código de Conducta y la Guía para Proveedores.

Los reportes anuales de desempeño ambiental y las iniciativas de involucramiento con inquilinos fortalecen adicionalmente la captura de impactos aguas abajo. Durante 2025, FIBRA Macquarie inició trabajos para fortalecer el monitoreo de datos, estableciendo procesos y controles adicionales mediante un Programa de Gestión de Datos Ambientales, el cual recopila métricas de energía, agua, emisiones y residuos en todos los activos bajo control operativo.

## 10. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Durante la preparación de este Informe, el 19 de febrero de 2026, FIBRA Macquarie anunció la adquisición de un terreno de 124 hectáreas (ha) ubicado en Tijuana, por una contraprestación total de US\$1 13.8 millones, excluyendo costos de transacción e impuestos.

El 25 de febrero de 2025, FIBRA Macquarie anunció que fue informada que Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. (“[Macquarie](#)”), Prologis Property México, S.A. de C.V. (“[Prologis](#)”) y FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) celebraron un *Transaction and Covenant Agreement*, mediante el cual Macquarie acordó transferir a Prologis todos sus derechos y obligaciones bajo el contrato de administración celebrado entre Macquarie y FIBRA Macquarie, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones.

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

