

FIBRA MACQUARIE MÉXICO REPORTA RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2026

- Actualiza la distribución de efectivo para realizar pagos mensuales

- ▶ NOI consolidado trimestral récord de US\$62.2 millones, incrementando 5.9% A/A
- ▶ Se declara una distribución de efectivo correspondiente al 2T26 de Ps. 0.6125 por certificado
- ▶ Se declara una distribución de efectivo correspondiente a julio de 2026 de Ps. 0.2042 por certificado
- ▶ Reafirma la guía de distribución de efectivo para el año completo 2026 de Ps. 2.45 por certificado

CIUDAD DE MÉXICO, 23 de julio de 2026 – FIBRA Macquarie México ("FIBRAMQ") (BMV: FIBRAMQ12) anunció sus resultados financieros y operativos correspondientes al segundo trimestre concluido el 30 de junio de 2026.

ACTUALIZACIÓN DE LA TRANSACCIÓN

El 29 de mayo de 2026, FIBRA Monterrey ("FIBRA MTY") (BMV: FMTY14) anunció la conclusión de su oferta pública de adquisición e intercambio por los CBFIs de FIBRAMQ, después de que tenedores que representan más del 80% de los certificados en circulación de FIBRAMQ ofrecieron sus certificados en la oferta. Conforme a los términos de la oferta, los tenedores que participaron recibieron, a su elección, ya sea 3.20x CBFIs de FIBRA MTY o Ps. 44.00 en efectivo por cada CBFI de FIBRAMQ.

El 29 de junio de 2026, Macquarie Asset Management México, S.A. de C.V. ("Macquarie"), Macquarie Infrastructure And Real Assets Holdings Pty Limited ("MIRAH") y FIBRA MTY celebraron un Convenio de Internalización conforme al cual, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, Macquarie ha acordado la terminación del contrato de administración celebrado entre Macquarie y FIBRAMQ, con el fin de internalizar la administración de FIBRAMQ. Al cierre, FIBRA MTY pagará la contraprestación de internalización correspondiente a Macquarie. Las acciones descritas anteriormente, en su conjunto, deberán ser referidas como la "Transacción".

PUNTOS RELEVANTES DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2026

- Ingresos consolidados trimestrales récord de US\$74.6 millones, incrementando 7.7% A/A
- NOI industrial trimestral récord de US\$53.4 millones, incrementando 4.4% A/A
- FFO de US\$37.2 millones, incrementando 0.3% A/A
- Volumen total de arrendamientos industriales de aproximadamente 1.1 millones de pies cuadrados
- Tasas de renta del portafolio industrial incrementaron 5.5% A/A; tasas de renta del portafolio comercial incrementaron 2.5% A/A

RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Portafolio Consolidado

Los resultados del portafolio consolidado de FIBRAMQ durante el 2T26 fueron los siguientes:

PORTAFOLIO TOTAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2T26	2T25	Variación	2T26	2T25	Variación
Promedio Ponderado de CBFIs en circulación (millones)	797.3m	797.3m	-	797.3m	797.3m	-
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 1,069.5m	Ps. 1,140.5m	(6.2%)	US\$ 61.5m	US\$ 58.4m	5.3%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 1,081.9m	Ps. 1,147.7m	(5.7%)	US\$ 62.2m	US\$ 58.7m	5.9%
EBITDA	Ps. 954.7m	Ps. 1,036.4m	(7.9%)	US\$ 54.9m	US\$ 53.0m	3.4%
Fondos por Operación (FFO)	Ps. 647.8m	Ps. 725.1m	(10.7%)	US\$ 37.2m	US\$ 37.1m	0.3%
FFO por Certificado	Ps. 0.8125	Ps. 0.9094	(10.7%)	US\$ 0.0467	US\$ 0.0465	0.3%
Fondos por Operación Ajustados (AFFO) ¹	Ps. 516.5m	Ps. 592.8m	(12.9%)	US\$ 29.7m	US\$ 30.3m	(2.2%)
AFFO por Certificado ¹	Ps. 0.6479	Ps. 0.7435	(12.9%)	US\$ 0.0372	US\$ 0.0380	(2.2%)
Margen de Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	83.2%	84.7%	(156 bps)	83.2%	84.7%	(156 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	83.3%	84.8%	(148 bps)	83.3%	84.8%	(148 bps)
Margen AFFO ¹	40.2%	44.0%	(388 bps)	40.2%	44.0%	(388 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	36,891	36,363	1.5%	36,891	36,363	1.5%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,427	3,378	1.5%	3,427	3,378	1.5%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	34,141	34,400	(0.8%)	34,141	34,400	(0.8%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	3,172	3,196	(0.8%)	3,172	3,196	(0.8%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.5%	94.6%	(206 bps)	92.5%	94.6%	(206 bps)
Ocupación Promedio	93.4%	94.5%	(110 bps)	93.4%	94.5%	(110 bps)

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

Portafolio Industrial

La siguiente tabla resume los resultados del portafolio industrial durante el 2T26 de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO INDUSTRIAL	(millones de Pesos, a menos que se especifique otro)			(millones de Dólares, a menos que se especifique otro)		
	2T26	2T25	Variación	2T26	2T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 918.3m	Ps. 996.0m	(7.8%)	US\$ 52.8m	US\$ 51.0m	3.5%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 928.8m	Ps. 998.9m	(7.0%)	US\$ 53.4m	US\$ 51.1m	4.4%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. rentas lineales)	86.6%	87.8%	(123 bps)	86.6%	87.8%	(123 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. rentas lineales)	86.7%	87.9%	(113 bps)	86.7%	87.9%	(113 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	32,322	31,730	1.9%	32,322	31,730	1.9%
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	3,003	2,948	1.9%	3,003	2,948	1.9%
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	29,908	30,072	(0.5%)	29,908	30,072	(0.5%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	2,779	2,794	(0.5%)	2,779	2,794	(0.5%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.5%	94.8%	(224 bps)	92.5%	94.8%	(224 bps)
Ocupación Promedio	93.5%	94.7%	(121 bps)	93.5%	94.7%	(121 bps)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (US\$) al Cierre del Periodo	US\$ 6.80	US\$ 6.45	5.5%	US\$ 6.80	US\$ 6.45	5.5%
Retención de Clientes UDM	73.0%	80.1%	(714 bps)	73.0%	80.1%	(714 bps)
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	2.9	3.4	(14.0%)	2.9	3.4	(14.0%)

El portafolio industrial de FIBRAMQ generó un NOI trimestral (excl. rentas lineales) de US\$53.4 millones en el 2T26, un incremento anual de 4.4% en términos de dólares estadounidenses.

La actividad total de arrendamiento industrial comprendió aproximadamente 1.1 millones de pies cuadrados de ABA, incluyendo aproximadamente 77 mil pies cuadrados de nuevos arrendamientos y aproximadamente 1.0 millones de pies cuadrados de arrendamientos de renovación, representando una tasa de retención de 73.0% en base a los últimos doce meses.

Portafolio Comercial

La siguiente tabla resume los resultados proporcionalmente combinados de las operaciones del 2T26 del portafolio comercial de FIBRAMQ:

PORTAFOLIO COMERCIAL	2T26	2T25	Variación
Ingreso Neto Operativo (incl. rentas lineales)	Ps. 151.3m	Ps. 144.5m	4.7%
Ingreso Neto Operativo (excl. rentas lineales)	Ps. 153.2m	Ps. 148.9m	2.9%
Margen de Ingreso Neto Operativo (% incl. rentas lineales)	67.0%	68.1%	(113 bps)
Margen de Ingreso Neto Operativo (% excl. rentas lineales)	67.3%	68.8%	(150 bps)
ABA ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,569	4,633	(1.4%)
ABA ('000s m2) al Cierre del Periodo	425	430	(1.4%)
ABA Arrendada ('000s pies cuadrados) al Cierre del Periodo	4,232	4,329	(2.2%)
ABA Arrendada ('000s metros cuadrados) al Cierre del Periodo	393	402	(2.2%)
Ocupación al Cierre del Periodo	92.6%	93.4%	(82 bps)
Ocupación Promedio	92.5%	92.9%	(35 bps)
Renta mensual promedio por m2 arrendado (Ps) al Cierre del Periodo	\$195.80	\$190.95	2.5%
Retención de Clientes UDM	77.9%	77.8%	7 bps
Promedio Ponderado del Plazo Restante de los Arrendamientos (años) al Cierre del Periodo	4.1	3.4	20.5%

FIBRAMQ firmó 100 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones en el portafolio comercial durante el trimestre, totalizando aproximadamente 25 mil metros cuadrados de ABA. El portafolio comercial registró una retención de clientes UDM de 77.9%.

Resumen de Tasas de Renta

Con base en la renta base anualizada, el 75.1% de los contratos de arrendamiento del portafolio consolidado de FIBRAMQ están vinculados al IPC de México o de EE.UU., representando un incremento anual de 390 pb.

En el portafolio industrial, FIBRAMQ logró un incremento (*spread*) promedio ponderado en las tasas de renovación de arrendamientos de 8.0% en el 2T26, y de 12.5% en los últimos doce meses.

Para un mayor detalle sobre la información de las tasas de renta de FIBRAMQ, por favor consulte los materiales de información suplementaria del segundo trimestre de 2026 en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

USO DE CAPITAL

FIBRAMQ continúa su estrategia enfocada de invertir y desarrollar activos industriales Clase A en los principales mercados industriales de México con un desempeño robusto y una perspectiva económica positiva.

Para un mayor detalle sobre los proyectos en proceso y los proyectos recientemente entregados, por favor consulte los materiales de información suplementaria en [BMV Filings \(fibramacquarie.com\)](https://www.bmv.com.mx/filings/fibramacquarie.com).

BALANCE GENERAL

Al 23 de julio de 2026, FIBRAMQ cuenta con US\$1,292.3 millones de deuda en circulación y más de US\$675.0 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no comprometidas), así como US\$116.5 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 96.1% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.3 años.

Al 30 de junio de 2026, el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV de FIBRAMQ es de 32.3% y el índice de cobertura de servicio de deuda es 3.5x.

SOSTENIBILIDAD

Al 30 de junio de 2026, la cobertura de certificación de edificios verdes industriales de FIBRA Macquarie bajo el marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad representa 45.0% del ABA industrial. Al 23 de julio de 2026, la porción de la deuda dispuesta vinculada a la sostenibilidad y al financiamiento verde se sitúa en 69.6%.

Adicionalmente, en junio, FIBRAMQ publicó su reporte ESG 2025, el cual puede consultarse en el siguiente enlace: [Corporate Responsibility \(fibramacquarie.com\)](https://www.fibramacquarie.com/corporate-responsibility).

DISTRIBUCIÓN

FIBRAMQ declaró una distribución en efectivo de Ps. 0.6125 por certificado correspondiente al trimestre concluido el 30 de junio de 2026. Se espera que la distribución sea pagada alrededor del 30 de julio de 2026 a los tenedores con fecha de registro del 29 de julio de 2026. Asimismo, se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-distribución el 29 de julio de 2026.

Adicionalmente, FIBRAMQ anuncia una actualización a su política de distribución en efectivo, cambiando de una periodicidad trimestral a una mensual. Se declaró una distribución de Ps. 0.2042 por certificado correspondiente al mes de julio de 2026, y se espera que sea pagada alrededor del 7 de agosto de 2026, a los tenedores con fecha de registro del 6 de agosto de 2026. Se espera que los certificados de FIBRAMQ comiencen a cotizar ex-distribución el 6 de agosto de 2026.

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

GUÍA PARA EL AÑO COMPLETO 2026

AFFO

Debido a la Transacción en curso con FIBRA MTY, FIBRAMQ ha retirado su guía de AFFO para el año 2026, consistente con la práctica habitual, y refleja la potencial internalización de la administración, la cual permanece sujeta a las aprobaciones aplicables y otras condiciones de cierre.

Distribución de Efectivo

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

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

Certificados en circulación

FIBRA Macquarie tiene 797,311,397 certificados en circulación al 30 de junio de 2026.

WEBCAST Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

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

Acerca de FIBRA Macquarie

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

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

Nota Preventiva Sobre Declaraciones y Proyecciones a Futuro

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

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

Contactos

Relación con Inversionistas:

Tel: +52 (55) 9178 7700

Nikki Sacks

Tel: +1 203 682 8263

Email: nikki.sacks@icrinc.com

Para consultas relacionadas con la prensa, póngase en contacto con:

FleishmanHillard México

Contacto: Arturo García Arellano

Tel: +52 55 1452 5675

Email: arturo.garcia@omc.com

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

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

	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,406,720	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	95,436	254,436
Otros activos	327,247	178,241
Total de activos circulante	1,829,403	2,519,905
Activo no circulante		
Efectivo restringido	14,703	15,121
Propiedades de inversión	60,777,367	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	1,820,319	1,670,069
Crédito mercantil	837,330	837,330
Otros activos	261,005	264,281
Instrumentos financieros derivados	178,991	-
Total de activos no circulante	63,889,715	61,572,747
Total de activos	65,719,118	64,092,652
Pasivo a corto plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	1,251,117	838,576
Deuda	1,310,163	1,347,237
Depósitos de inquilinos	114,175	112,555
Otros pasivos	6,758	6,274
Total de pasivos a corto plazo	2,682,213	2,304,642
Pasivo a largo plazo		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	596,615	171
Deuda	19,907,543	19,305,478
Depósitos de inquilinos	422,694	380,559
Instrumentos financieros derivados	-	67,024
Otros pasivos	4,328	6,352
Impuesto sobre la renta diferido	23,234	23,234
Total de pasivos a largo plazo	20,954,414	19,782,818
Total de pasivos	23,636,627	22,087,460
Activos netos	42,082,491	42,005,192
Patrimonio		
Patrimonio contribuido	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas	22,977,019	22,899,883
Total de participación controladora	41,483,935	41,406,799
Participación no controlada	598,556	598,393
Total del patrimonio	42,082,491	42,005,192

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

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2026 \$'000	Jun 30, 2025 \$'000	Jun 30, 2026 \$'000	Jun 30, 2025 \$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	1,221,961	1,280,958	2,427,587	2,555,677
Gastos relacionados a las propiedades	(285,718)	(254,675)	(538,607)	(486,211)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados	936,243	1,026,283	1,888,980	2,069,466
Honorarios de administración	(75,809)	(62,625)	(137,171)	(124,739)
Gastos relacionados con transacciones	(212,155)	(2,576)	(234,848)	(3,996)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	(41,944)	(42,295)	(84,868)	(77,760)
Total de gastos operativos	(329,908)	(107,496)	(456,887)	(206,495)
Otros ingresos	2,890	-	3,992	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,794,599)	(3,992,606)	(1,407,749)	(3,851,659)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	495,187	82,752	708,086	(399,769)
Costos financieros	(304,099)	(344,546)	(598,273)	(667,782)
Ingresos por intereses	19,193	50,857	43,084	71,953
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	52,323	61,804	123,913	90,109
Ganancia cambiaria neta	738,770	1,426,398	511,518	1,406,408
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	(190)	-	(257)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	149,983	(91,876)	246,015	(265,489)
(Pérdida)/utilidad consolidada del período	(34,207)	(1,888,430)	1,062,422	(1,753,258)
(Pérdida)/utilidad total consolidada del período atribuible a:				
Participación controladora	(26,968)	(1,861,121)	1,058,742	(1,723,726)
Participación no controlada	(7,239)	(27,309)	3,680	(29,532)
(Pérdida)/utilidad total del período	(34,207)	(1,888,430)	1,062,422	(1,753,258)
(Pérdida)/utilidad por CBFI*				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	(0.03)	(2.33)	1.33	(2.16)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".

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

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

	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controlada \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período	-	(1,723,726)	(1,723,726)	(29,532)	(1,753,258)
Pérdida total del período	-	(1,723,726)	(1,723,726)	(29,532)	(1,753,258)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(906,942)	(906,942)	-	(906,942)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(13,037)	(13,037)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(906,942)	(906,942)	(13,037)	(919,979)
Patrimonio total al 30 de junio de 2025	18,506,916	24,650,850	43,157,766	476,735	43,634,501
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192
Utilidad total del período	-	1,058,742	1,058,742	3,680	1,062,422
Utilidad total del período	-	1,058,742	1,058,742	3,680	1,062,422
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:					
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	-	(976,706)	(976,706)	-	(976,706)
-Distribución a la participación no controlada	-	-	-	(14,921)	(14,921)
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada	-	(9,693)	(9,693)	9,693	-
-Contribución de capital de la participación no controlada	-	-	-	1,711	1,711
-Contribución de capital de la participación controlada	-	4,793	4,793	-	4,793
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores	-	(981,606)	(981,606)	(3,517)	(985,123)
Patrimonio total al 30 de junio de 2026	18,506,916	22,977,019	41,483,935	598,556	42,082,491

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

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

	6 meses terminados	
	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
	\$'000	\$'000
	Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:		
Utilidad/(pérdida) del período	1,062,422	(1,753,258)
Ajustes por:		
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	1,407,749	3,851,659
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(708,086)	399,769
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	(512)	10,444
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	257	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	61,550	61,768
Amortización de comisiones de arrendamiento	60,881	60,756
Depreciación para los activos por derecho de uso*	2,321	2,287
Ingresos por intereses	(43,084)	(71,953)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	52,504	39,502
Ganancia cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	(551,887)	(1,717,740)
Costos financieros	598,273	667,782
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	(123,913)	(90,109)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	(246,015)	265,489
Movimientos de capital de trabajo:		
Incremento en cuentas por cobrar	(92,742)	(332,905)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar	174,540	(63,982)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación	1,654,258	1,329,509
Actividades de inversión:		
Adquisición de terrenos	(835,533)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	(82,039)	(71,079)
Inversiones recibidas por participación no controlada	11,405	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables	(685,830)	(528,444)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	55,702	61,002
Intereses recibidos	43,084	71,953
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1,493,211)	(466,568)
Actividades de financiamiento:		
Pago de deuda	-	(959,660)
Intereses pagados	(565,264)	(574,398)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	1,150,500	4,665,560
Pagos por arrendamientos	(2,518)	(2,525)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	(1,465,060)	(1,325,530)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento	(882,342)	1,803,447
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(721,295)	2,666,388
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2,102,349	653,348
Ganancia por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	40,369	311,332
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**	1,421,423	3,631,068

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

** Incluye efectivo restringido de \$14.7 millones (2025: \$15.9 millones) al 30 de junio de 2026.

FIBRA MACQUARIE MÉXICO

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

FIBRA
Macquarie
México



MACQUARIE

FIBRA
Macquarie México

TABLA DE CONTENIDOS

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

1. ENTIDAD INFORMANTE
 8

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN
 9

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES
 11

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO
 13

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS
 14

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES
 18

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS
 18

8. (PÉRDIDA)/UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS POR CBFÍ
 19

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS
 19

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN
 22

11. DEUDA
 24

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
 25

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO
 26

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA
 26

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS
 27

16. ARRENDAMIENTOS
 29

17. PARTES RELACIONADAS
 29

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE
 30

Aviso

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

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

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

Introducción

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

Alcance de la Revisión

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

(Continúa)



FIBRA Macquarie México

2

Conclusión

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Lopez Lara', written over a faint, light blue rectangular stamp.

C.P.C. R. Sergio Lopez Lara

Monterrey, Nuevo León, México,
23 de julio de 2026.

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

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

	Nota	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo		1,406,720	2,087,228
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	15	95,436	254,436
Otros activos		327,247	178,241
Total de activos circulante		1,829,403	2,519,905
Activo no circulante			
Efectivo restringido		14,703	15,121
Propiedades de inversión	10,15	60,777,367	58,785,946
Inversiones en negocios conjuntos	9	1,820,319	1,670,069
Crédito mercantil		837,330	837,330
Otros activos		261,005	264,281
Instrumentos financieros derivados	12,15	178,991	-
Total de activos no circulante		63,889,715	61,572,747
Total de activos		65,719,118	64,092,652
Pasivo a corto plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		1,251,117	838,576
Deuda	11	1,310,163	1,347,237
Depósitos de inquilinos		114,175	112,555
Otros pasivos		6,758	6,274
Total de pasivos a corto plazo		2,682,213	2,304,642
Pasivo a largo plazo			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		596,615	171
Deuda	11	19,907,543	19,305,478
Depósitos de inquilinos		422,694	380,559
Instrumentos financieros derivados	12,15	-	67,024
Otros pasivos		4,328	6,352
Impuesto sobre la renta diferido		23,234	23,234
Total de pasivos a largo plazo		20,954,414	19,782,818
Total de pasivos		23,636,627	22,087,460
Activos netos		42,082,491	42,005,192
Patrimonio			
Patrimonio contribuido	13	18,506,916	18,506,916
Utilidades acumuladas		22,977,019	22,899,883
Total de participación controladora		41,483,935	41,406,799
Participación no controlada	14	598,556	598,393
Total del patrimonio		42,082,491	42,005,192

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

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

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

	Nota	3 meses terminados		6 meses terminados	
		Jun 30, 2026	Jun 30, 2025	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
		\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Ingresos relacionados a las propiedades	4(a)	1,221,961	1,280,958	2,427,587	2,555,677
Gastos relacionados a las propiedades	4(b)	(285,718)	(254,675)	(538,607)	(486,211)
Ingresos de las propiedades después de los gastos relacionados		936,243	1,026,283	1,888,980	2,069,466
Honorarios de administración	17(c)	(75,809)	(62,625)	(137,171)	(124,739)
Gastos relacionados con transacciones		(212,155)	(2,576)	(234,848)	(3,996)
Honorarios profesionales, legales y gastos generales	4(c)	(41,944)	(42,295)	(84,868)	(77,760)
Total de gastos operativos		(329,908)	(107,496)	(456,887)	(206,495)
Otros ingresos		2,890	-	3,992	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	(1,794,599)	(3,992,606)	(1,407,749)	(3,851,659)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	495,187	82,752	708,086	(399,769)
Costos financieros	4(d)	(304,099)	(344,546)	(598,273)	(667,782)
Ingresos por intereses		19,193	50,857	43,084	71,953
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	52,323	61,804	123,913	90,109
Ganancia cambiaria neta	4(e)	738,770	1,426,398	511,518	1,406,408
Pérdida por disposición de propiedades de inversión		(190)	-	(257)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		149,983	(91,876)	246,015	(265,489)
(Pérdida)/utilidad consolidada del período		(34,207)	(1,888,430)	1,062,422	(1,753,258)
(Pérdida)/utilidad total consolidada del período atribuible a:					
Participación controladora		(26,968)	(1,861,121)	1,058,742	(1,723,726)
Participación no controlada		(7,239)	(27,309)	3,680	(29,532)
(Pérdida)/utilidad total del período		(34,207)	(1,888,430)	1,062,422	(1,753,258)
(Pérdida)/utilidad por CBFI*					
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	8	(0.03)	(2.33)	1.33	(2.16)

*Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o "CBFI".

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

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

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

	Nota	Patrimonio contribuido \$'000	Utilidades acumuladas \$'000	Total participación controladora \$'000	Total participación no controlada \$'000	Total \$'000
Patrimonio total al 1 de enero de 2025	13	18,506,916	27,281,518	45,788,434	519,304	46,307,738
Pérdida total del período		-	(1,723,726)	(1,723,726)	(29,532)	(1,753,258)
Pérdida total del período		-	(1,723,726)	(1,723,726)	(29,532)	(1,753,258)
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(906,942)	(906,942)	-	(906,942)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(13,037)	(13,037)
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(906,942)	(906,942)	(13,037)	(919,979)
Patrimonio total al 30 de junio de 2025		18,506,916	24,650,850	43,157,766	476,735	43,634,501
Patrimonio total al 1 de enero de 2026	13	18,506,916	22,899,883	41,406,799	598,393	42,005,192
Utilidad total del período		-	1,058,742	1,058,742	3,680	1,062,422
Utilidad total del período		-	1,058,742	1,058,742	3,680	1,062,422
Transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores:						
-Distribuciones a los tenedores de los CBFI	7	-	(976,706)	(976,706)	-	(976,706)
-Distribución a la participación no controlada		-	-	-	(14,921)	(14,921)
-Capital (diluido)/incrementado en la participación no controlada		-	(9,693)	(9,693)	9,693	-
-Contribución de capital de la participación no controlada		-	-	-	1,711	1,711
-Contribución de capital de la participación controlada		-	4,793	4,793	-	4,793
Total de las transacciones con los tenedores en su capacidad de tenedores		-	(981,606)	(981,606)	(3,517)	(985,123)
Patrimonio total al 30 de junio de 2026		18,506,916	22,977,019	41,483,935	598,556	42,082,491

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

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

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

	Nota	6 meses terminados	
		Jun 30, 2026 \$'000	Jun 30, 2025 \$'000
		Entradas/(Salidas)	Entradas/(Salidas)
Actividades de operación:			
Utilidad/(pérdida) del período		1,062,422	(1,753,258)
Ajustes por:			
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	10,15	1,407,749	3,851,659
(Ganancia)/pérdida no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	10,15	(708,086)	399,769
Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos		(512)	10,444
Pérdida por disposición de propiedades de inversión		257	-
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	4(b)	61,550	61,768
Amortización de comisiones de arrendamiento	4(b)	60,881	60,756
Depreciación para los activos por derecho de uso*		2,321	2,287
Ingresos por intereses		(43,084)	(71,953)
Pérdida por deterioro en cuentas por cobrar	4(b)	52,504	39,502
Ganancia cambiaria neta no realizada en partidas monetarias	4(e)	(551,887)	(1,717,740)
Costos financieros	4(d)	598,273	667,782
Participación en la utilidad de inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(123,913)	(90,109)
(Ganancia)/pérdida neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés		(246,015)	265,489
Movimientos de capital de trabajo:			
Incremento en cuentas por cobrar		(92,742)	(332,905)
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar		174,540	(63,982)
Flujos netos de efectivo en actividades de operación		1,654,258	1,329,509
Actividades de inversión:			
Adquisición de terrenos		(835,533)	-
Contribución de capital en inversiones en negocios conjuntos	9(b)	(82,039)	(71,079)
Inversiones recibidas por participación no controlada		11,405	-
Mantenimiento y otros gastos capitalizables		(685,830)	(528,444)
Distribuciones recibidas de las inversiones en negocios conjuntos	9(b)	55,702	61,002
Intereses recibidos		43,084	71,953
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,493,211)	(466,568)
Actividades de financiamiento:			
Pago de deuda	11	-	(959,660)
Intereses pagados		(565,264)	(574,398)
Recursos obtenidos de la deuda, neta de costos	11	1,150,500	4,665,560
Pagos por arrendamientos		(2,518)	(2,525)
Distribuciones a los tenedores de CBFIs	7	(1,465,060)	(1,325,530)
Flujos netos de efectivo (usados)/generados en actividades de financiamiento		(882,342)	1,803,447
(Disminución)/incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(721,295)	2,666,388
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		2,102,349	653,348
Ganancia por fluctuación cambiaria en efectivo y equivalentes de efectivo	4(e)	40,369	311,332
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período**		1,421,423	3,631,068

* La depreciación es con respecto a los activos por derecho de uso registrados a nivel de la plataforma interna integrada verticalmente del Grupo, calculada de acuerdo con la NIIF16. Este monto es incluido como parte de los gastos de honorarios de administración en la nota 4.

** Incluye efectivo restringido de \$14.7 millones (2025: \$15.9 millones) al 30 de junio de 2026.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS INTERMEDIOS NO AUDITADOS

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

1. ENTIDAD INFORMANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ENTIDAD INFORMANTE (CONTINUACIÓN)

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN

a) Declaración de cumplimiento

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

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

Estos estados financieros consolidados condensados intermedios no auditados fueron aprobados por el Comité Técnico de FIBRA Macquarie el 22 de julio de 2026.

b) Criterio del costo histórico

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

c) Juicios y estimaciones contables críticas

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

(i) Juicios

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

(ii) Supuestos y estimaciones críticas

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

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

- Estimación del valor razonable de propiedades de inversión: los juicios críticos se hacen con respecto al valor razonable de las propiedades de inversión. El valor razonable de las propiedades de inversión es revisado regularmente por la Administración con referencia a la valuación independiente de las propiedades y las condiciones de mercado existentes a la fecha del reporte, utilizando prácticas de mercado generalmente aceptadas. Los valuadores independientes tienen experiencia, son reconocidos a nivel nacional y están calificados en valorar profesionalmente edificios industriales y comerciales en sus respectivas áreas geográficas. FIBRA Macquarie ha realizado valuaciones trimestrales independientes. Ver notas 10 y 15 para más detalle.

- Estimación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados: los datos para esta estimación se toman de mercados observables donde es posible, pero cuando esto no es factible, se requiere un grado de juicio para establecer valores razonables. Los juicios incluyen consideraciones como el riesgo de crédito y volatilidad. Los cambios en los supuestos sobre estos factores podrían afectar materialmente el valor razonable informado dentro de los instrumentos financieros. Ver nota 15 para más detalle.

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

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

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

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN (CONTINUACIÓN)

d) Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

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

a) Normas de contabilidad emitidas no vigentes

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

- Ausencia de convertibilidad – Modificaciones a la NIC 21
- Presentación e información a revelar en los estados financieros – NIIF 18
- Modificaciones a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9, Instrumentos Financieros y NIIF 7, Instrumentos Financieros: Información a revelar

b) Bases de consolidación

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

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

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

3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES (CONTINUACIÓN)

b) Bases de consolidación (continuación)

(i) Subsidiarias

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

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

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

4. INGRESO/(GASTO) DEL PERÍODO

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
a) Ingresos relacionados a las propiedades				
Ingresos por arrendamiento	1,109,910	1,172,766	2,220,336	2,353,489
Ingresos por estacionamiento	16,355	15,418	31,764	29,864
Gastos refacturados a los inquilinos	95,696	92,774	175,487	172,324
Total ingresos relacionados a las propiedades¹	1,221,961	1,280,958	2,427,587	2,555,677
b) Gastos relacionados a las propiedades				
Honorarios de administración	(28,647)	(30,981)	(58,774)	(62,032)
Seguros sobre la propiedad	(7,794)	(8,390)	(15,516)	(17,062)
Impuesto predial	(34,615)	(30,667)	(69,330)	(61,949)
Reparaciones y mantenimiento	(48,600)	(50,055)	(82,831)	(78,717)
Mantenimiento de áreas comunes de parques industriales	(13,225)	(14,681)	(26,962)	(28,915)
Servicios de seguridad	(14,546)	(11,010)	(27,296)	(21,948)
Honorarios legales y otros honorarios profesionales	(18,956)	(7,722)	(26,537)	(13,491)
Amortización de mejoras realizadas por el inquilino	(30,999)	(31,382)	(61,550)	(61,768)
Amortización de comisiones de arrendamiento	(30,225)	(30,624)	(60,881)	(60,756)
Gastos de servicios generales	(18,544)	(10,800)	(33,681)	(18,902)
Gastos de mercadotecnia	(3,524)	(4,425)	(7,450)	(9,720)
Honorarios por operación de estacionamiento	(4,285)	(3,291)	(7,868)	(6,973)
Pérdida por deterioro en las cuentas por cobrar	(27,003)	(18,234)	(52,504)	(39,502)
Otros gastos para la propiedad	(4,755)	(2,413)	(7,427)	(4,476)
Total de gastos relacionados a las propiedades	(285,718)	(254,675)	(538,607)	(486,211)
c) Honorarios profesionales, legales y gastos generales				
Honorarios de asesoría fiscal	(214)	(624)	(870)	(1,283)
Honorarios de contabilidad	(4,937)	(6,414)	(10,977)	(10,535)
Honorarios de valuación	(1,787)	(1,773)	(3,647)	(3,654)
Honorarios de auditoría	(1,797)	(1,551)	(3,594)	(3,102)
Otros honorarios profesionales	(15,947)	(17,307)	(30,531)	(27,932)
Otros gastos	(17,262)	(14,626)	(35,249)	(31,254)
Total honorarios profesionales, legales y gastos generales	(41,944)	(42,295)	(84,868)	(77,760)
d) Costos Financieros				
Gastos por intereses de deuda	(292,873)	(337,499)	(577,097)	(654,102)
Costos financieros bajo método de interés efectivo	(11,128)	(6,916)	(20,968)	(13,408)
Gastos por intereses de pasivos por arrendamiento	(98)	(131)	(208)	(272)
Total de costos financieros	(304,099)	(344,546)	(598,273)	(667,782)
e) Ganancia cambiaria neta				
Ganancia cambiaria no realizada en partidas monetarias	767,242	1,745,801	575,021	1,701,222
Pérdida por fluctuación cambiaria realizada	(28,472)	(319,403)	(63,503)	(294,814)
Total de ganancia cambiaria neta	738,770	1,426,398	511,518	1,406,408

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

Al 30 de junio de 2026, el Grupo tenía 93 empleados (2025: 84 empleados) dentro de su plataforma de administración interna integrada verticalmente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

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

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

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

3 meses terminados 30 de junio de 2026	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	376,030	288,711	221,670	184,281	28,961	196,813	1,296,466
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>351,328</i>	<i>261,477</i>	<i>207,386</i>	<i>172,949</i>	<i>24,057</i>	<i>158,939</i>	<i>1,176,136</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,273</i>	<i>18,319</i>	<i>19,592</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>24,702</i>	<i>27,234</i>	<i>14,284</i>	<i>11,332</i>	<i>3,631</i>	<i>19,555</i>	<i>100,738</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(109,296)	(71,640)	(62,639)	(47,114)	25,124	113,030	(152,535)
<i>Incluida en la pérdida del período:</i>							
Ganancia cambiaria	54,516	30,102	99,179	35,088	-	22	218,907
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(615,435)	(471,840)	(421,729)	(290,809)	-	-	(1,799,813)
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	188,359	144,234	111,114	78,745	12,822	(6,687)	528,587
Costos financieros ³	(21,962)	(14,726)	(16,188)	(14,105)	(6,379)	(10,099)	(83,459)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$29.0 millones y de \$45.5 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$25.1 millones y de \$40.0 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$6.4 millones y de \$10.1 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

3 meses terminados 30 de junio de 2025	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	395,475	304,433	239,702	202,464	23,552	188,531	1,354,157
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>372,004</i>	<i>278,098</i>	<i>227,896</i>	<i>189,803</i>	<i>19,763</i>	<i>151,740</i>	<i>1,239,304</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>987</i>	<i>17,491</i>	<i>18,478</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>23,471</i>	<i>26,335</i>	<i>11,806</i>	<i>12,661</i>	<i>2,802</i>	<i>19,300</i>	<i>96,375</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(1,024,900)	(660,214)	(522,223)	(507,522)	22,040	159,343	(2,533,476)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	122,509	64,059	89,498	81,210	-	20	357,296
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,472,603)	(974,207)	(796,409)	(749,387)	-	-	(3,992,606)
Ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	39,911	7,882	207	15,400	11,721	44,453	119,574
Costos financieros ³	(25,318)	(14,990)	(18,149)	(16,477)	(5,234)	(11,030)	(91,198)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$23.6 millones y de \$49.6 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$22.0 millones y de \$46.8 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$5.2 millones y de \$11.0 millones, respectivamente.

6 meses terminados 30 de junio de 2026	Industrial				Comercial ^{1,2,3}		Total
	Noreste \$'000	Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Sur \$'000	Centro \$'000	
Ingresos de clientes externos ¹	746,386	562,941	439,319	366,275	47,815	414,118	2,576,854
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>697,889</i>	<i>516,140</i>	<i>414,593</i>	<i>343,089</i>	<i>39,592</i>	<i>337,109</i>	<i>2,348,412</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,148</i>	<i>36,321</i>	<i>38,469</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>48,497</i>	<i>46,801</i>	<i>24,726</i>	<i>23,186</i>	<i>6,075</i>	<i>40,688</i>	<i>189,973</i>
Utilidad neta del segmento ²	406,319	293,691	210,313	177,506	40,891	151,609	1,280,329
<i>Incluida en la utilidad del período:</i>							
Ganancia/(pérdida) cambiaria	41,558	24,776	9,273	27,660	-	(56)	103,211
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades	(512,048)	(393,566)	(263,380)	(241,612)	-	-	(1,410,606)
Ganancia/(pérdida) no realizada en propiedades	335,565	227,448	160,307	133,475	20,677	(104,837)	772,635
Costos financieros ³	(44,750)	(28,773)	(32,620)	(28,524)	(10,452)	(22,176)	(167,295)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$47.8 millones y de \$101.4 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$40.9 millones y de \$86.8 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$20.7 millones y de \$43.9 millones, respectivamente.

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

6 meses terminados 30 de junio de 2025	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial ^{1,2,3} Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Ingresos de clientes externos ¹	794,815	589,500	479,727	406,405	45,995	385,039	2,701,481
<i>Ingresos por arrendamiento</i>	<i>750,990</i>	<i>542,470</i>	<i>458,238</i>	<i>379,741</i>	<i>38,517</i>	<i>312,439</i>	<i>2,482,395</i>
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2,056</i>	<i>34,326</i>	<i>36,382</i>
<i>Gastos refacturados a los inquilinos</i>	<i>43,825</i>	<i>47,030</i>	<i>21,489</i>	<i>26,664</i>	<i>5,422</i>	<i>38,274</i>	<i>182,704</i>
(Pérdida)/utilidad neta del segmento ²	(860,243)	(546,719)	(394,427)	(426,026)	37,270	341,645	(1,848,500)
<i>Incluida en la (pérdida)/utilidad del período:</i>							
Ganancia cambiaria	128,146	66,871	92,345	83,655	-	20	371,037
Pérdida cambiaria neta no realizada en propiedades de inversión	(1,420,596)	(939,712)	(768,489)	(722,862)	-	-	(3,851,659)
(Pérdida)/ganancia no realizada en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(159,435)	(144,857)	(81,487)	(80,238)	16,852	102,816	(346,349)
Costos financieros ³	(51,720)	(30,680)	(37,386)	(33,730)	(10,268)	(22,282)	(186,066)

¹ El segmento comercial sur y centro incluyen ingresos de clientes externos relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$45.9 millones y de \$99.8 millones, respectivamente.

² El segmento comercial sur y centro incluyen utilidades operativas relacionadas con los negocios conjuntos por un total de \$37.3 millones y de \$80.9 millones, respectivamente.

³ El segmento comercial sur y centro incluyen costos financieros relacionados con los negocios conjuntos por un total de \$10.3 millones y de \$22.3 millones, respectivamente.

Al 30 de junio de 2026	Noreste \$'000	Industrial Centro \$'000	Noroeste \$'000	Norte \$'000	Comercial Sur \$'000	Centro \$'000	Total \$'000
Activos totales del segmento	19,641,281	15,268,256	13,705,097	9,254,404	735,000	6,267,076	64,871,114
Pasivos totales del segmento	(1,913,368)	(1,335,647)	(2,637,424)	(1,172,880)	(198,300)	(541,906)	(7,799,525)
Al 31 de diciembre de 2025							
Activos totales del segmento	20,333,141	14,694,581	10,718,187	9,638,521	715,613	6,582,325	62,682,368
Pasivos totales del segmento	(1,974,139)	(1,310,069)	(1,366,281)	(1,201,731)	(199,562)	(518,516)	(6,570,298)

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
Total de ingresos del segmento	1,296,466	1,354,156	2,576,854	2,701,480
Participación atribuible a la inversión en método de participación	(74,505)	(73,198)	(149,267)	(145,803)
Total de ingresos del período	1,221,961	1,280,958	2,427,587	2,555,677
(Pérdida)/utilidad por segmento	(152,535)	(2,533,475)	1,280,329	(1,848,505)
Importes no asignados en segmentos:				
Gastos relacionados a las propiedades no incluidos en el segmento reportable	1,024	1,130	2,111	2,200
Costos financieros no incluidos en el segmento reportable ¹	(237,118)	(269,613)	(463,606)	(514,269)
Ingresos por intereses	19,193	50,857	43,084	71,953
Partidas atribuibles al método de participación	(5,613)	(5,722)	1,608	(26,689)
Otros ingresos	2,890	-	3,992	-
Ganancia cambiaria neta ²	518,067	1,069,102	406,035	1,035,371
Pérdida por disposición de propiedades de inversión	(190)	-	(257)	-
Ganancia/(pérdida) neta no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	149,983	(93,207)	246,015	(266,820)
Honorarios de administración ³	(75,809)	(62,626)	(137,171)	(124,739)
Gastos relacionados con transacciones ⁴	(212,155)	(2,576)	(234,850)	(3,996)
Honorarios profesionales, legales y otros gastos	(41,944)	(42,300)	(84,868)	(77,764)
(Pérdida)/ganancia del período	(34,207)	(1,888,430)	1,062,422	(1,753,258)

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

² Ganancia cambiaria neta en partidas monetarias como resultado de la revaluación de la deuda no garantizada al tipo de cambio de cierre al final del período.

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

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

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

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

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS (CONTINUACIÓN)

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

	Período/Año terminado	
	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Activos por segmento	64,871,114	62,682,368
<i>Partidas no incluidas en los activos por segmento:</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido ¹	994,837	1,789,939
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	149	(3,303)
Otros activos ¹	295,295	243,031
Activos atribuibles a inversión en método de participación ¹	(2,441,587)	(2,289,452)
Inversiones en negocios conjuntos a método de participación ¹	1,820,319	1,670,069
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	178,991	-
Total de activos	65,719,118	64,092,652
Pasivos por segmento	(7,799,525)	(6,570,298)
<i>Partidas no incluidas en los pasivos por segmento:</i>		
Deuda ¹	(16,255,827)	(15,551,690)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar ¹	(174,981)	(488,302)
Pasivos atribuibles a la inversión en método de participación ¹	621,268	619,441
Otros pasivos ¹	(4,328)	(6,352)
Impuesto diferido pasivo ¹	(23,234)	(23,234)
Instrumentos financieros derivados no incluidos en el segmento reportable ¹	-	(67,025)
Total de pasivos	(23,636,627)	(22,087,460)

¹ Activos y pasivos mantenidos a nivel fondo.

6. ESTACIONALIDAD DE LAS OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DECRETADAS

Durante el trimestre terminado al 30 de junio de 2026, FIBRA Macquarie pagó tres distribuciones por un monto de \$1,465.2 millones (2025: \$1,325.6 millones) de la siguiente forma:

Período de distribución	Fecha de pago	Distribución pagada por CBFI	Distribución Pagada ¹
3T25 ²	Ene 30, 2026	0.6125	488.4
4T25	Mar 12, 2026	0.6125	488.4
1T26	Jun 18, 2026	0.6125	488.4
Distribuciones pagadas durante el período			1,465.2

¹ Montos expresados en millones de pesos.

² Distribución provisionada al 31 de diciembre de 2025 y pagada el 30 de enero de 2026.

El total de distribuciones aprobadas y registradas en el patrimonio por el período terminado el 30 de junio de 2026 ascendió a \$976.8 millones (2025: \$907.0 millones).

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

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

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

	3 meses terminados		6 meses terminados	
	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
	\$'000	\$'000	\$'000	\$'000
(Pérdida)/utilidad después de impuestos por CBFI				
(Pérdida)/utilidad básica y diluida por CBFI (\$)	(0.03)	(2.33)	1.33	(2.16)
(Pérdida)/utilidad básica y diluida utilizada en el cálculo de utilidades por CBFI				
(Pérdida)/utilidad neta después de impuestos atribuible al interés mayoritario para la ganancia básica por CBFI (\$'000)	(26,968)	(1,861,121)	1,058,742	(1,723,726)
Número de promedio ponderado de CBFI's usados como denominador al calcular la ganancia básica por CBFI ('000)	797,311	797,311	797,311	797,311

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

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

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

a) Valores en libros

Nombre de la entidad	País de establecimiento / Actividad principal	Participación del propietario	Participación del propietario	Jun 30, 2026	Dic 31, 2025
		Jun 30, 2026	Dic 31, 2025	\$'000	\$'000
Fideicomiso conjunto CIB/589	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	408,293	446,422
Fideicomiso conjunto F/1896 ¹	México / Propiedades comerciales propias y arrendadas	50%	50%	1,267,129	1,155,406
Fideicomiso conjunto F/311170	México / Terreno industrial propio	28%	15%	144,897	68,241
Total inversiones en negocios conjuntos				1,820,319	1,670,069

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

b) Movimiento de valores en libros

	Jun 30, 2026	Dic 31, 2025
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,670,069	1,529,360
Aportaciones de capital durante el período/año ¹	82,039	79,949
Distribuciones recibidas durante el período/año	(55,702)	(111,947)
Participación en el resultado de inversiones en negocio conjunto	62,217	100,115
Pérdida en participación no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(2,852)	(4,294)
Participación en la ganancia por revaluación de las propiedades de inversión a valor razonable	64,548	76,886
Valor en libros al cierre del período/año	1,820,319	1,670,069

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

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

c) Información financiera resumida de los negocios conjuntos

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

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Jun 30, 2026 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 \$'000	Fid F/1896 Jun 30, 2026 \$'000	Fid F/1896 Dic 31, 2025 \$'000
Total de activos - circulante ¹	58,733	53,880	53,764	43,225
Total de activos - no circulante ²	764,572	845,360	3,759,315	3,544,267
Total de pasivos - a corto plazo ³	-	-	(89,904)	(82,568)
Total de pasivos - a largo plazo ³	(6,719)	(6,396)	(1,188,917)	(1,194,111)
Activos netos	816,586	892,844	2,534,258	2,310,813

¹ Incluye efectivo y equivalentes de efectivo por \$34.9 millones (2025: \$35.3 millones).

² Incluye efectivo restringido como activo-no circulante por \$00.0 millones (2025: \$52.5 millones).

³ Pasivos financieros – corto y largo plazo (excluyendo cuentas por pagar y otras cuentas por pagar y provisiones) por \$1,124.0 millones (2025: \$1,129.0 millones).

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid CIB/589 Jun 30, 2026 \$'000	Fid CIB/589 Dic 31, 2025 \$'000	Fid F/1896 Jun 30, 2026 \$'000	Fid F/1896 Dic 31, 2025 \$'000
Conciliación de valor en libros:				
Activos netos al inicio del período/año ¹	892,844	922,104	2,310,813	2,136,616
Movimientos netos del período/año	(76,258)	(29,260)	223,445	174,197
Activos netos	816,586	892,844	2,534,258	2,310,813
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	408,293	446,422	1,267,129	1,155,406
Valor en libros de FIBRA Macquarie	408,293	446,422	1,267,129	1,155,406

¹ Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2026, FIBRA Macquarie pagó IVA a nombre de los fideicomisos en participación conjunta por un total de \$14.3 millones (2025: \$29.1 millones). Estos montos recuperables han sido liquidados contra las distribuciones recibidas por FIBRA Macquarie de los fideicomisos en participación conjunta.

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

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

Estado de Resultado Condensado	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2026 \$'000	Fid CIB/589 6 meses terminados Jun 30, 2025 \$'000	Fid F/1896 6 meses terminados Jun 30, 2026 \$'000	Fid F/1896 6 meses terminados Jun 30, 2025 \$'000
Ingresos:				
Ingresos relacionados a las propiedades y otros ingresos	49,921	62,800	248,610	228,805
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	1,948	-
Ganancia no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	-	27,374	210,498	79,470
Ingresos por intereses	118	354	2,773	3,987
Total de ingresos	50,039	90,528	463,829	312,262
Gastos:				
Costos financieros	-	-	(65,255)	(65,100)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura de tasas de interés	-	-	-	(56,076)
Otros gastos	(24,608)	(21,826)	(84,001)	(76,877)
Pérdida no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	(81,402)	-	-	-
Total de gastos	(106,010)	(21,826)	(149,256)	(198,053)
(Pérdida)/utilidad del período	(55,971)	68,702	314,573	114,209
Participación de FIBRA Macquarie (%)	50%	50%	50%	50%
Participación de FIBRA Macquarie	(27,985)	34,351	157,287	57,105

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid F/311170 Jun 30, 2026 \$'000	Fid F/311170 Dic 31, 2025 \$'000
Total de activos - circulante	74,086	68,693
Total de activos - no circulante	434,368	368,914
Total de pasivos - a corto plazo	(7,910)	-
Activos netos	500,544	437,607

Estado de Posición Financiera Condensado	Fid F/311170 Jun 30, 2026 \$'000	Fid F/311170 Dic 31, 2025 \$'000
Conciliación de valor en libros:		
Activos netos al inicio del período/año	437,607	-
Movimientos netos del período/año	62,937	437,607
Activos netos	500,544	437,607
Participación de FIBRA Macquarie en (%)	28%	15%
Participación de FIBRA Macquarie en (\$)	144,897	68,186
Valor en libros de FIBRA Macquarie	144,897	68,186

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

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

9. INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS (CONTINUACIÓN)

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

Estado de Resultado Condensado*	Fid F/311170	Fid F/311170
	6 meses terminados	6 meses terminados
	Jun 30, 2026	Jun 30, 2025
	\$'000	\$'000
Gastos:		
Otros gastos	(931)	(106)
Pérdida neta por fluctuación cambiaria en instrumentos monetarios	(8,051)	-
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(10,119)	(8,699)
Total de gastos	(19,101)	(8,805)
Pérdida del período	(19,101)	(8,805)
Participación de FIBRA Macquarie (%)	28%	15%
Participación de FIBRA Macquarie	(5,389)	(1,347)

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

d) Participación en los pasivos contingentes de los negocios conjuntos

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Nota	Jun 30, 2026	Dic 31, 2025
		\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año		58,785,946	64,341,328
<i>Adiciones durante el período/año:</i>			
Adquisición de terreno ¹		1,954,782	-
Adquisición de propiedades de inversión ²		-	1,001,080
Gastos capitalizables (incluyendo mejoras del inquilino)		196,372	193,270
Transferencia de propiedades de inversión en proceso de construcción		396,489	374,390
Propiedades de inversión en proceso de construcción	10(a)	148,948	178,159
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión		(1,407,749)	(6,466,077)
Disposición de propiedad de inversión ³		-	(199,979)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable		708,086	(655,468)
Comisión por arrendamiento, neto de amortización		(5,507)	19,243
Valor en libros al final del período/año		60,777,367	58,785,946

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

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

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

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

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (CONTINUACIÓN)

a) Propiedades de inversión en proceso de construcción*

	Jun 30, 2026	Dic 31, 2025
	\$'000	\$'000
Valor en libros al inicio del período/año	1,308,656	1,130,497
Gastos capitalizables	545,437	552,549
Transferencia de propiedades de inversión concluidas	(396,489)	(374,390)
Valor en libros al final del período/año	1,457,604	1,308,656

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

b) Valuación activo por activo

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

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

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

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

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

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

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

- La tasa de vacantes aplicadas fueron entre 2.00% y 5.00% (2025: 2.00% y 5.00%), con un valor medio ponderado de 4.61% (2025: 4.48%), para las propiedades industriales y entre 5.00% y 15.00% (2025: 5.00% y 30.00%), con un valor medio ponderado de 10.54% (2025: 11.49%) para las propiedades comerciales.

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

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

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

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

11. DEUDA

Deuda – corto plazo

Al 30 de junio de 2026, el Grupo clasificó una parte de la deuda con varias instituciones de seguros por US\$75.0 millones, equivalentes a \$1,310.2 millones (31 de diciembre de 2025: \$1,347.2 millones). Dichas notas fueron clasificadas como deuda a corto plazo debido a que el vencimiento de estos pagarés es dentro de los siguientes doce meses.

	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
El Grupo tiene acceso a:		
<i>Líneas de crédito no utilizadas</i>		
Línea de crédito disponible en US\$	11,530,200	11,049,521
Línea de crédito disponible en MXN	899,625	899,625
Financiamiento con deudas disponibles	12,429,825	11,949,146
<i>Líneas de crédito utilizadas</i>		
Financiamiento a plazo en US\$	20,090,500	19,493,870
Financiamiento con notas en US\$	1,310,250	1,347,503
Costos de transacción no amortizados	(183,044)	(188,658)
Total de líneas de crédito dispuestas, neto de los costos por amortizar	21,217,706	20,652,715

Las líneas de crédito dispuestas se resumen como sigue:

Prestamistas/ Tipo de Crédito	Moneda	Límite de Crédito \$'millones	Monto Dispuesto \$'millones	Tasa de Interés Anual*	Fecha de vencimiento	Valor en libros Jun 30, 2026 \$'000
Varias instituciones de seguros - mediante pagarés ¹	US\$	75.0	75.0	5.71%	Sep-26	1,310,163
MetLife - a plazo ³	US\$	210.0	210.0	5.38%	Oct-27	3,665,263
Banco Mercantil del Norte - a plazo	US\$	100.0	100.0	5.73% ²	Jun-28	1,739,162
Banco Nacional de Comercio Exterior - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.62% ²	Jun-28	2,612,263
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.06% ²	Ago-29	2,577,563
Varios bancos a través de la línea de crédito - a plazo	US\$	250.0	250.0	4.84% ²	Dic-30	4,300,547
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	50.0	50.0	5.13% ²	Mar-31	865,409
BBVA México - Línea de crédito revolviente ⁴	US\$	200.0	15.0	90-días SOFR + 1.05%	Apr-31	261,474
International Finance Corporation (IFC) - a plazo	US\$	150.0	150.0	5.65% ²	Jun-31	2,589,247
MetLife - a plazo ⁵	US\$	75.0	75.0	5.23%	Jun-34	1,296,615
Saldo al cierre del período		1,410.0	1,225.0			21,217,706
Deuda a largo plazo		1,335.0	1,150.0			19,907,543

¹ Clasificada como deuda a corto plazo al 31 de diciembre de 2025. ² Tasa fija mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés. Referirse a nota 12. ³ Cuarenta y nueve propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo. ⁴ El 16 de abril de 2026, FIBRA Macquarie dispuso US\$15.0 millones de la nueva línea de crédito revolviente no comprometida con BBVA México. ⁵ Dieciséis propiedades industriales están garantizadas de conformidad a este préstamo.

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

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

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

11. DEUDA (CONTINUACIÓN)

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

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

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

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

	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Saldo al inicio del período/año	20,652,715	20,568,886
Cambios por los flujos de efectivo de financiamiento:		
Pagos a la deuda	-	(2,953,752)
Recursos obtenidos de la deuda, neto de costos	1,150,500	5,926,960
Total de cambios por actividades de financiamiento	1,150,500	2,973,208
Total de efectos por tipos de cambio	(586,103)	(2,811,733)
Otros costos relacionados con la deuda:		
Costos de transacción de los préstamos	(20,374)	(121,682)
Costos de transacción amortizados	20,968	44,036
Saldo al cierre del período/año	21,217,706	20,652,715

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

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

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

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

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS (CONTINUACIÓN)

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

Contrapartes	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Monto Nocional	Tasa fija efectiva	Jun 30, 2026	Dic 31, 2025
				Jun 30, 2026	\$'000	\$'000
Bancos varios	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$150.0 million	3.82%	6,870	(34,450)
Banorte	Jun 23, 2023	Jun 30, 2028	US\$100.0 million	3.83%	3,405	(23,475)
Bancos varios	Ago 25, 2025	Sep 28, 2029	US\$150.0 million	3.38%	41,347	(2,046)
Bancos varios	Dic 19, 2025	Dic 19, 2030	US\$250.0 million	3.24%	111,956	39,072
BNP Paribas	Ene 15, 2026	Mar 15, 2031	US\$ 25.0 million	3.55%	5,892	-
J.P. Morgan SA	Mar 26, 2026	Mar 15, 2031	US\$ 25.0 million	3.71%	2,878	-
Bancos varios	Jul 22, 2024	Jun 27, 2031	US\$150.0 million	3.80%	6,643	(46,125)
Valor razonable estimado			US\$850.0 millones		178,991	(67,024)

13. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

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

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

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

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA

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

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

	Proporción de la participación no controlada	Participación no controlada \$'000	Total Activos \$'000	Total Pasivos \$'000
Al 30 de junio de 2026				
Fideicomiso F/3493	25%	598,556	2,832,398	(137,398)
		598,556	2,832,398	(137,398)

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

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

14. PARTICIPACIÓN NO CONTROLADA (CONTINUACIÓN)

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

15. VALORES RAZONABLES DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

- Propiedades de inversión, (nota 10).
- Instrumentos financieros derivados, (nota 12).

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

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

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

- Flujos de efectivo futuros: basado en la ubicación, el tipo y la calidad de las propiedades y soportado por los términos de los contratos de arrendamiento vigentes o por otros contratos o por evidencia externa como rentas pagadas en el mercado para propiedades similares;
- Tasas de descuento: reflejan las evaluaciones actuales del mercado sobre la incertidumbre en el monto y las fechas exactas de los flujos de efectivo;
- Tasas de vacantes: basada en las condiciones actuales y futuras esperadas del mercado después de la expiración de cualquier contrato de arrendamiento vigente;
- Costos de mantenimiento: incluyendo inversiones necesarias para que se mantenga la funcionalidad de la propiedad por su vida útil esperada;
- Tasas de capitalización: basado en la ubicación, el tamaño y la calidad de la propiedad y también tomando en cuenta la información en el mercado a la fecha de la valuación; y
- Valor terminal: tomando en cuenta supuestos respecto a gastos de mantenimiento, tasas de vacante y rentas en el mercado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nivel 2 \$'000	Valor razonable \$'000	Valor en libros \$'000
Al 30 de junio de 2026			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	95,436	95,436	95,436
Deuda*	(20,902,670)	(20,902,670)	(21,217,706)
Al 31 de diciembre de 2025			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto	254,436	254,436	254,436
Deuda*	(20,453,567)	(20,453,567)	(20,652,715)

* Al 30 de junio de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el costo de transacción no amortizado de la deuda fue de \$183.0 millones y \$188.6 millones respectivamente.

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

	Nivel 1 \$'000	Nivel 2 \$'000	Nivel 3 \$'000	Total \$'000
Al 30 de junio de 2026				
Instrumentos financieros derivados, neto	-	178,991	-	178,991
Propiedades de inversión	-	-	60,777,367	60,777,367
Al 31 de diciembre de 2025				
Instrumentos financieros derivados, neto	-	(67,024)	-	(67,024)
Propiedades de inversión	-	-	58,785,946	58,785,946

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

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

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

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

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

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

	Jun 30, 2026 \$'000	Dic 31, 2025 \$'000
Saldo al inicio del período/año	58,785,946	64,341,328
Gastos capitalizables/comisiones de arrendamiento, neto de amortización	736,302	765,062
Adquisición de terreno	1,954,782	-
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,001,080
Disposición de propiedad de inversión	-	(199,979)
Pérdida neta no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión	(1,407,749)	(6,466,077)
Ganancia/(pérdida) no realizada por revaluación en propiedades de inversión valuadas a valor razonable	708,086	(655,468)
Saldo al final del período/año	60,777,367	58,785,946

16. ARRENDAMIENTOS

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

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

Al 30 de junio de 2026	<1 año US\$'000	1-5 años US\$'000	>5 años US\$'000	Total US\$'000
Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominadas en \$US	188,914	389,806	57,271	635,991
*Cobros futuros mínimos de arrendamiento denominados en MXN	32,369	54,620	29,819	116,808

*Importes convertidos en dólares solo para fines de presentación.

17. PARTES RELACIONADAS

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

a) Transacciones con personal administrativo clave

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

b) Fiduciario

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

El fiduciario de los Fideicomisos de Inversión es HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria ("Administrador Fiduciario del Fideicomiso de Inversión"). Los otros dos fiduciarios en el Grupo son Banco Nacional de México, S.A.; integrante del Grupo Financiero Banamex y Banco Monex, S.A. Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero. Por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026, los honorarios del Fiduciario para el Grupo fueron de \$1.4 millones (2025: \$1.3 millones) y \$3.1 millones (2025: \$2.6 millones), respectivamente.

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

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

17. PARTES RELACIONADAS (CONTINUACIÓN)

c) Administrador

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

Conforme a los términos del contrato de administración, MAM México, tiene derecho a recibir un honorario base por administración de \$75.8 millones (2025: \$62.6 millones) y \$137.2 millones (2025: \$124.7 millones) por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026. El honorario base por administración se calcula por el 1% anual del valor de la capitalización de mercado de FIBRA Macquarie por el período del cálculo correspondiente. El honorario es calculado el 01 de abril y el 01 de octubre respectivamente para el período de seis meses siguientes. La capitalización de mercado se calcula como el producto de: (i) el precio promedio de cierre por CBFi durante las últimas 60 jornadas de cotización previas a la fecha de cálculo y, (ii) el número total de CBFis en circulación al cierre de las operaciones a la fecha de cálculo.

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

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

d) Otras entidades asociadas

Durante los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2026, el Grupo provisionó gastos por \$0.5 millones (2025: \$1.5 millones) y \$3.1 millones (2025: \$3.6 millones) respectivamente, respecto a los gastos incurridos por entidades afiliadas de MAM México en el desempeño de sus funciones como Administrador.

Al 30 de junio de 2026, Macquarie Infrastructure And Real Assets Holdings Pty Limited, una entidad afiliada de MAM México, tiene 38,597,476 CBFis y recibió un total de distribución equivalente a \$70.9 millones durante el período terminado el 30 de junio de 2026 (2025: \$64.2 millones).

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

18. EVENTOS RELEVANTES POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

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

