

FIBRAMQ

MACQUIRE MEXICO REAL EST. MANAG., S.A. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
Activo Total	49,701	53,604	72,268	67,034	-7.2%
Activo Circulante	610	766	5,406	2,328	-66.9%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	429	532	4,981	2,044	-59.0%
Cientes	27	67	98	141	43.6%
Otras Cuentas por cobrar	154	167	327	142	-56.5%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	(0)	-	(0)	0	n.a.
Largo Plazo	49,091	52,838	66,862	64,706	-3.2%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Activos Intangibles (Neto)	842	842	842	837	-0.5%
Otros Activos No Circulantes	48,249	51,996	66,021	63,869	-3.3%
Pasivo Total	17,031	17,113	26,251	24,422	-7.0%
Pasivo Circulante	5,211	511	516	2,982	477.6%
Proveedores	246	100	6	1,195	19873.5%
Créditos Bancarios	4,526	-	-	1,355	n.a.
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	14	20	31	18	-41.3%
Otros Pasivos Circulantes	426	391	480	414	-13.7%
Pasivo Largo Plazo	11,819	16,602	25,735	21,440	-16.7%
Créditos Bancarios	11,429	16,266	25,279	20,309	-19.7%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	391	337	456	1,131	148.0%
Deuda Total	15,955	16,266	25,279	21,663	-14.3%
Deuda Neta	15,526	15,734	20,298	19,619	-3.3%
Capital Contable Consolidado	32,670	36,490	46,017	42,612	-7.4%
Capital Contable Minoritario	232	334	510	603	18.3%
Capital Contable Mayoritario	32,438	36,157	45,507	42,009	-7.7%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	797,311
Precio	06-may-26 44.15
Precio Max. 12m	45.41
Precio Min. 12m	29.42
Dividendo	2.45
Dividend Yield	5.55%
Valor P.M.	35,201
CCM / CC	0.986
Efectivo	2,044
Deuda Total	21,663
Deuda Neta	19,619
Valor de la Empresa	55,326
INFORMACIÓN OPERATIVA	
Ventas 12m	5,044
Utilidad Operativa 12m	3,526
Depr. Y Amort. 12m	-
EBITDA 12 m	-
Margen EBITDA	-
Utilidad Neta 12m	-1,435
Margen Neto	0.28
CAPEX 12m	-1,537
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
V.E. / EBITDA	-
P.M. / EBITDA	-
P.M. / Fon	40.54
P.M. / CC May	0.84
P.M. / Utilidad	-24.53
UPA	-1.80
Deuda Neta / EBITDA	-
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)	-

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES	4,108	4,109	4,794	5,044	VAR
Ventas Netas	4,108	4,109	4,794	5,044	5.2%
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	4,108	4,109	4,794	5,044	5.2%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	969	1,144	1,312	1,518	15.7%
Utilidad de Operación	3,139	2,965	3,482	3,526	1.3%
Margen Operativo	76.4%	72.2%	72.6%	69.9%	-3.7%
Otros Ingresos (Gastos) neto	4	(0)	5	1	-77.1%
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	3,143	2,964	3,487	3,527	1.2%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(1,202)	2,715	7,378	(5,172)	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(88)	262	342	216	-36.9%
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	1,853	5,941	11,207	(1,428)	n.a.
Impuestos a la Utilidad	(1)	(1)	(13)	11	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	1,854	5,942	11,219	(1,439)	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,854	5,942	11,219	(1,439)	n.a.
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(12)	108	194	(4)	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	1,866	5,834	11,026	(1,435)	n.a.
Margen Neto	45.4%	142.0%	230.0%	-28.4%	n.a.

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES	3,139	2,965	3,482	3,526	VAR
Utilidad de Operación	3,139	2,965	3,482	3,526	1.3%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Margen EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Intereses pagados	902	897	1,154	1,248	8.2%
Intereses ganados	34	39	64	139	116.2%
Impuestos a la Utilidad	(1)	(1)	(13)	11	n.a.
CAPEX	(766)	(215)	(420)	(1,537)	266.2%
Flujo Operativo Neto	1,506	1,893	1,985	868	-56.3%
Variación en el Capital de Trabajo	(75)	(339)	(228)	(405)	78.1%



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-24	jun-25	sep-24	sep-25	dic-24	dic-25	mar-25	mar-26	Var
Ventas Netas	1,077	1,281	1,183	1,317	1,260	1,241	1,275	1,206	-5.4%
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	1,077	1,281	1,183	1,317	1,260	1,241	1,275	1,206	-5.4%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	302	362	326	379	354	397	331	380	14.9%
Utilidad de Operación	775	919	858	938	905	844	944	826	-12.5%
Margen Operativo	72.0%	71.7%	72.5%	71.2%	71.9%	68.0%	74.1%	68.5%	-7.5%
EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	3	-	-	-	2	-	-	1	n.a.
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	778	919	858	938	908	844	944	827	-12.4%
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	3,958	(2,869)	2,465	(1,764)	1,792	(737)	(837)	198	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	84	62	118	62	112	21	28	72	152.9%
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	4,819	(1,888)	3,440	(764)	2,812	127	135	1,097	711.3%
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	(13)	11	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	4,819	(1,888)	3,440	(764)	2,824	116	135	1,097	711.3%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	4,819	(1,888)	3,440	(764)	2,824	116	135	1,097	711.3%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	26	(27)	91	(2)	79	14	(2)	11	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	4,793	(1,861)	3,349	(761)	2,746	102	137	1,086	690.2%
Margen Neto	445.1%	-145.3%	283.1%	-57.8%	218.0%	8.2%	10.8%	90.1%	79.3%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
VE/ EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-
P/U	-	-	-	-	-	-	-	-
P/VL	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Neta / EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)	0.48	0.43	0.44	0.46	-	-	-	-
Deuda Neta / C.C.	-	-	-	-	-	-	-	-
Cobertura Intereses	-	-	-	-	-	-	-	-
ROA	3.8%	10.9%	15.3%	-2.1%	-	-	-	-
ROE	5.7%	16.0%	24.0%	-3.4%	-	-	-	-

Subdirección de Análisis

FIBRAMQ

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.