

FIBRAMQ

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

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
Activo Total	49,815	49,701	53,604	72,268	34.8%
Activo Circulante	542	610	766	5,406	605.5%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	402	429	532	4,981	836.5%
Cientes	23	27	67	98	45.9%
Otras Cuentas por cobrar	117	154	167	327	95.8%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	(0)	(0)	-	(0)	n.a.
Largo Plazo	49,273	49,091	52,838	66,862	26.5%
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Activos Intangibles (Neto)	842	842	842	842	0.0%
Otros Activos No Circulantes	48,431	48,249	51,996	66,021	27.0%
Pasivo Total	16,807	17,031	17,113	26,251	53.4%
Pasivo Circulante	709	5,211	511	516	1.0%
Proveedores	108	246	100	6	-94.0%
Créditos Bancarios	200	4,526	-	-	n.a.
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	21	14	20	31	51.3%
Otros Pasivos Circulantes	380	426	391	480	22.8%
Pasivo Largo Plazo	16,098	11,819	16,602	25,735	55.0%
Créditos Bancarios	15,738	11,429	16,266	25,279	55.4%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	359	391	337	456	35.5%
Deuda Total	15,938	15,955	16,266	25,279	55.4%
Deuda Neta	15,536	15,526	15,734	20,298	29.0%
Capital Contable Consolidado	33,008	32,670	36,490	46,017	26.1%
Capital Contable Minoritario	244	232	334	510	52.8%
Capital Contable Mayoritario	32,763	32,438	36,157	45,507	25.9%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	797,311
Precio	06-may-25 31.58
Precio Max. 12m	33.73
Precio Min. 12m	28.62
Dividendo	2.10
Dividend Yield	6.65%
Valor P.M.	25,179
CCM / CC	0.989
Efectivo	4,981
Deuda Total	25,279
Deuda Neta	20,298
Valor de la Empresa	45,759
INFORMACIÓN OPERATIVA	
Ventas 12m	4,794
Utilidad Operativa 12m	3,482
Depr. Y Amort. 12m	-
EBITDA 12 m	-
Margen EBITDA	-
Utilidad Neta 12m	11,026
Margen Neto	2.30
CAPEX 12m	-420
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
V.E. / EBITDA	-
P.M. / EBITDA	-
P.M. / Fon	12.70
P.M. / CC May	0.55
P.M. / Utilidad	2.28
UPA	13.83
Deuda Neta / EBITDA	-
Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)	-

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES	3,898	4,108	4,109	4,794	VAR
Ventas Netas	3,898	4,108	4,109	4,794	16.7%
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	3,898	4,108	4,109	4,794	16.7%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	885	969	1,144	1,312	14.7%
Utilidad de Operación	3,013	3,139	2,965	3,482	17.4%
Margen Operativo	77.3%	76.4%	72.2%	72.6%	0.7%
Otros Ingresos (Gastos) neto	12	4	(0)	5	n.a.
Utilidad (Pérdida) después gastos grales.	3,025	3,143	2,964	3,487	17.6%
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	3,271	(1,202)	2,715	7,378	171.7%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	185	(88)	262	342	30.8%
Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.	6,481	1,853	5,941	11,207	88.6%
Impuestos a la Utilidad	5	(1)	(1)	(13)	1443.5%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas	6,476	1,854	5,942	11,219	88.8%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	6,476	1,854	5,942	11,219	88.8%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(5)	(12)	108	194	79.6%
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	6,481	1,866	5,834	11,026	89.0%
Margen Neto	166.3%	45.4%	142.0%	230.0%	62.0%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES	3,013	3,139	2,965	3,482	VAR
Utilidad de Operación	3,013	3,139	2,965	3,482	17.4%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Margen EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Intereses pagados	892	902	897	1,135	26.6%
Intereses ganados	14	34	39	42	10.1%
Impuestos a la Utilidad	5	(1)	(1)	(13)	1443.5%
CAPEX	-	(766)	(215)	(420)	95.4%
Flujo Operativo Neto	2,130	1,506	1,893	1,983	4.7%
Variación en el Capital de Trabajo	(277)	(75)	(339)	(228)	-32.9%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25	Var
Ventas Netas	1,023	1,077	986	1,183	1,051	1,260	1,049	1,275	21.5%
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Bruta	1,023	1,077	986	1,183	1,051	1,260	1,049	1,275	21.5%
Margen Bruto	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%
Gastos Generales	279	302	265	326	306	354	295	331	12.1%
Utilidad de Operación	744	775	721	858	745	905	754	944	25.2%
Margen Operativo	72.7%	72.0%	73.2%	72.5%	70.9%	71.9%	71.9%	74.1%	3.0%
EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	1	3	4	-	(5)	2	-	-	n.a.
Utilidad (Pérd.) después gastos grales.	745	778	725	858	740	908	754	944	25.2%
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	652	3,958	1,431	2,465	365	1,792	266	(837)	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	35	84	38	118	128	112	61	28	-53.2%
Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.	1,433	4,819	2,194	3,440	1,233	2,812	1,081	135	-87.5%
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	(1)	(13)	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.	1,433	4,819	2,194	3,440	1,234	2,824	1,081	135	-87.5%
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	1,433	4,819	2,194	3,440	1,234	2,824	1,081	135	-87.5%
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	28	26	18	91	17	79	45	(2)	n.a.
Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria	1,405	4,793	2,176	3,349	1,217	2,746	1,036	137	-86.7%
Margen Neto	137.4%	445.1%	220.6%	283.1%	115.8%	218.0%	98.7%	10.8%	-88.0%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	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)								
Deuda Neta / C.C.	0.47	0.48	0.43	0.44				
Cobertura Intereses								
ROA	13.0%	3.8%	10.9%	15.3%				
ROE	19.6%	5.7%	16.0%	24.0%				

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.