

# FIBRAMQ

## REPORTE TRIMESTRAL 1T26

Fibra Macquarie México

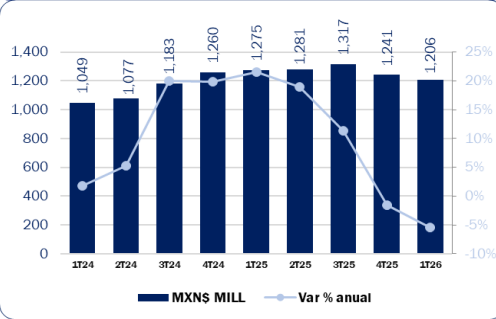
Trimestral

27 de Abril, 2026

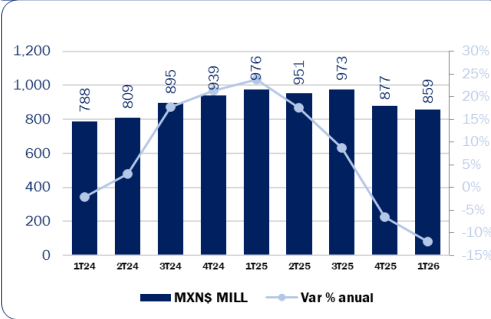


Fibra Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de marzo de 2026, el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 245 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%.

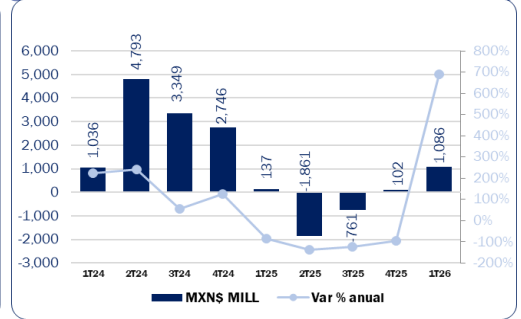
### Ingresos Netos



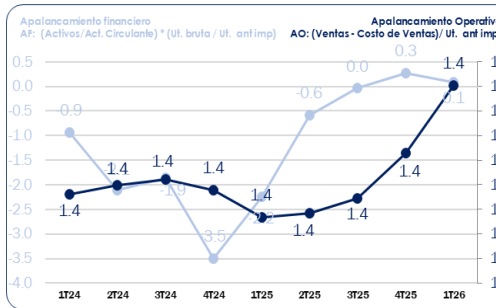
### EBITDA



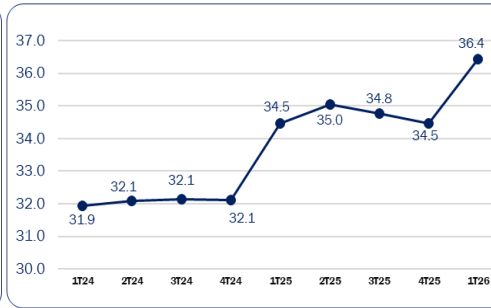
### Utilidad Neta



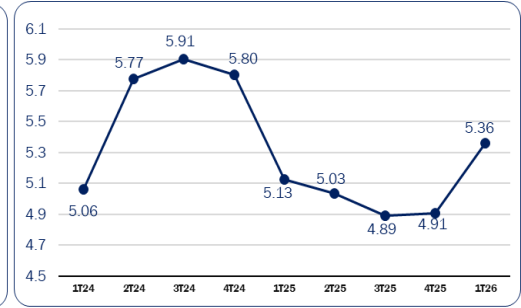
### Apalancamiento (veces)



### Pasivo Total / Activo Total



### Deuda Neta / EBITDA (%)



## Modelo Z Score para explicar trayectoria de solvencia

Utilizamos el modelo de Altman para países emergentes (ALTMAN EM 2005) debido a su utilidad como herramienta de análisis en la trayectoria de razones financieras concernientes a la solvencia de las empresas. Reiteramos el uso del modelo como instrumento de benchmark o punto de referencia.

$$\text{Fórmula: } Z \text{ score} = 3.25 + 6.56 * T1 + 3.26 * T2 + 6.72 * T3 + 1.05 * T4$$

Donde:

Constante exclusiva para países emergentes: 3.25

T1: Capital de Trabajo: ((Activo Corriente - Pasivo Corriente) / Activos Totales)

T2: Utilidad Retenida: (Utilidades no distribuidas 12M / Activos Totales)

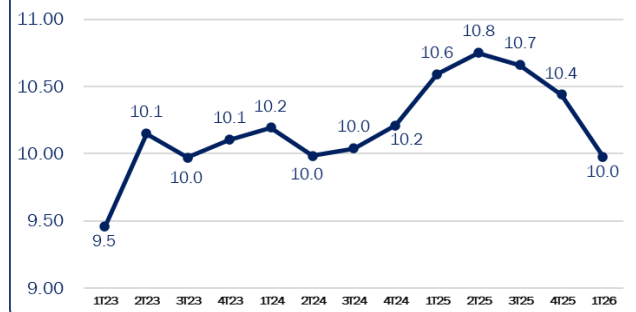
T3: EBITDA: (EBITDA / Activos Totales)

T4: Capital / Deuda: (Pasivo Total / (Capital Contable \* Valor en Libros por Acción))

Sólo para análisis se incluye el rubro de Ventas: (Ventas Netas 12M / Activos Totales), variable incluida en modelos de Altman anteriores.

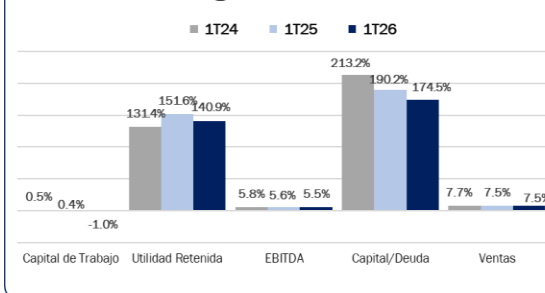
Lectura General: Z > 2.6 Zona Estable. Z Entre 2.6 y 1.1 Zona Neutral. Z < 1.1 Zona de Revisión.

### Altman EM

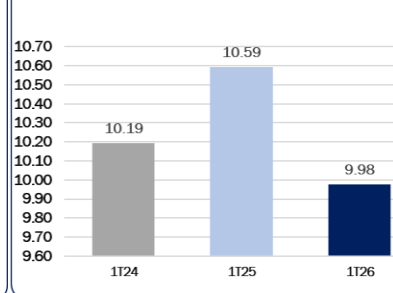


## MODELO Z SCORE. Altman para Países Emergentes (Altman EM 2005)

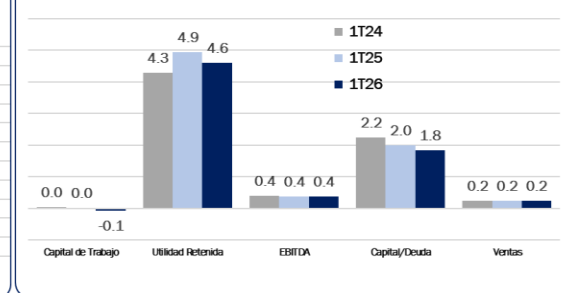
### Desglose Altman EM



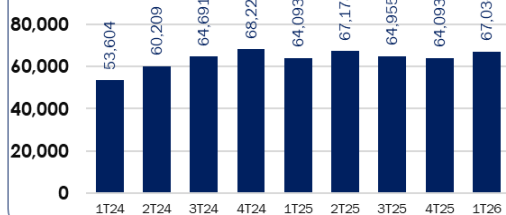
### Altman EM



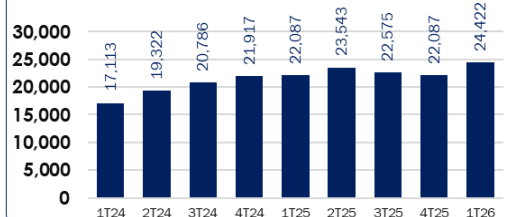
### Ponderado Altman EM



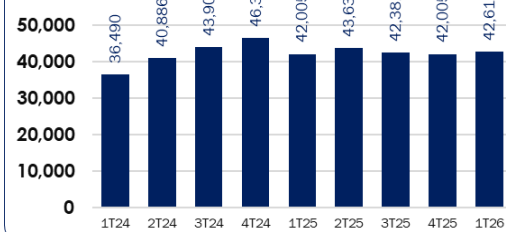
**Activo Total (MXN\$ Millones)**



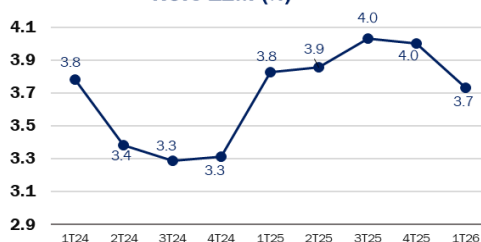
**Pasivo Total (MXN\$ Millones)**



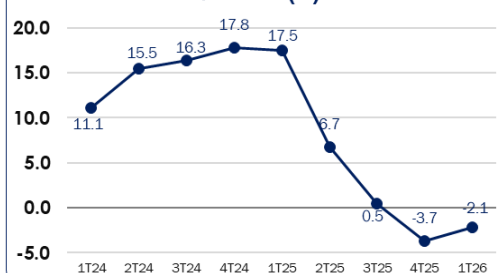
**Capital Contable (MXN\$ Millones)**



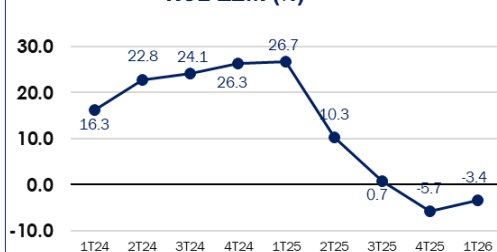
**ROIC 12M (%)**



**ROA 12M (%)**



**ROE 12M (%)**



### Resumen Financiero 1T26

#### Ingresos

#### MXN\$1,206 Millones

En el 1T26 los ingresos mostraron un retroceso del 5.4% anual, situándose en MXN\$1,205.6 millones, afectadas por la fortaleza del peso.

#### Gastos reestructurados

#### Caída del 80.6% anual

Se registró una disminución drástica del 80.6% en los ingresos por gastos refactorados a inquilinos (pasando de MXN\$79.5 millones a MXN\$15.4 millones). Esto sugiere una mayor eficiencia en el gasto o un cambio en la estructura de los contratos operativos.

#### Incremento en rentas reales

#### 6.1% anual

La fibra logró subir las rentas promedio un 6.1% anual en el sector industrial. Sin este incremento operativo, la caída de los ingresos en pesos habría sido mucho más profunda.

#### Ocupación

#### 94.4%

La ocupación se mantuvo en un sólido 94.4%, garantizando que el flujo de rentas no se viera interrumpido por desocupaciones masivas.

#### Renovaciones de Contratos

#### 13.8%

Las renovaciones de contratos industriales se firmaron con rentas un 13.8% superiores a las anteriores, lo que inyectó un flujo de ingresos "nuevo" que compensó parcialmente el golpe cambiario.

#### Utilidad Neta

#### MXN\$1,086 Millones

La utilidad neta consolidada del primer trimestre de 2026 fue de MXN\$1,085.7 millones, lo que representa un incremento extraordinario del 690% en comparación con los MXN\$137.3 millones reportados en el mismo periodo del año anterior por ganancia contable de MXN\$386.9 millones por fluctuación cambiaria en el valor de las inversiones, lo que fortaleció significativamente la utilidad final.

#### CAPEX

#### MXN\$83 Millones

El CAPEX total del 1T26 ascendió a MXN\$688.8 millones, enfocados principalmente a la adquisición de terrenos (MXN\$535.5 millones) corresponde principalmente al pago inicial o parcial por la reserva de tierra estratégica en Tijuana.

#### Deuda

#### USD\$1,256 Millones

Al 16 de abril de 2026, FIBRAMQ cuenta con US\$1,256.3 millones de deuda en circulación y más de US\$700.0 millones disponibles en sus líneas de crédito revolventes no dispuestas (comprometidas y no comprometidas), así como US\$125.6 millones de efectivo no restringido disponible. La deuda de FIBRAMQ es 98.8% a tasa fija, con un plazo promedio ponderado de vencimiento de 3.5 años.

### Desempeño con la BMV

FIBRAMQ12	Precio	Cap. Bursátil (MXNMXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	ROE	Bursatilización Participación %	Tasa de Dividendo 12M	Correlación	Beta
	44.27	35,296,976	-24.60	0.80	9.60	-1.80	-3.40	100.00	5.53	0.56	0.69

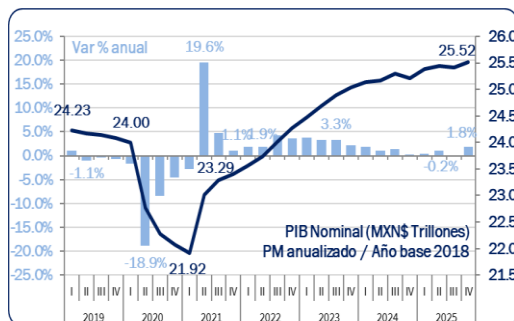


TradingView

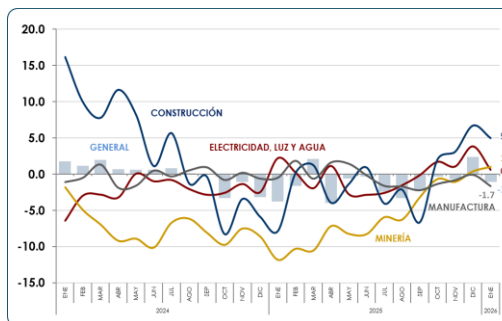
Fuente: hubinfofosl

### Indicadores Económicos seleccionados

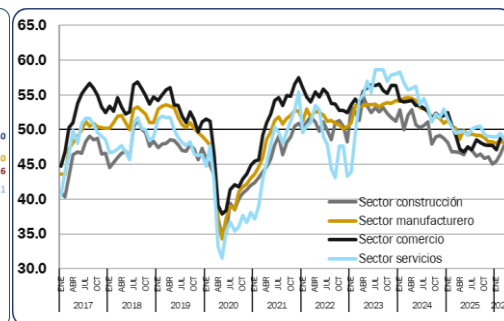
México – PIB Nominal (MXN\$ Trillones)



México – Producción Industrial Sectorial (anual)



México - Confianza Empresarial (pts)



El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.