

FibraMQ

Reporte Trimestral 2T26

HSBC México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, Grupo Financiero
HSBC.

Trimestral

13 de Agosto, 2026



FIBRA Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México, con enfoque en activos estabilizados y generadores de ingresos. Al 30 de junio de 2026, su portafolio consta de 246 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales ubicadas en 20 ciudades de 16 estados de la República Mexicana.

FIBRA · Industrial, Comercial y Oficinas

BMV: FIBRAMQ12

263 propiedades · 20 ciudades

INGRESOS RELACIONADOS
A PROPIEDADES

MXN\$1,222.0

▼ -4.6% vs 2T25

Equiv. US\$74.6m (récord trimestral, +7.7% A/A en dólares)

NOI CONSOLIDADO (EXCL.
RENTAS LINEALES)

MXN\$1,081.9

▼ -5.7% vs 2T25

Equiv. US\$62.2m (récord trimestral, +5.9% A/A)

FFO

MXN\$647.8

▼ -10.7% vs 2T25

Equiv. US\$37.2m (+0.3% A/A) · Ps. 0.8125 por certificado

AFFO

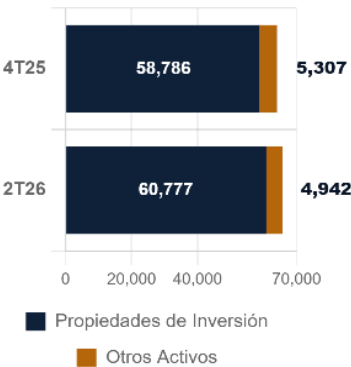
MXN\$516.5

▼ -12.9% vs 2T25

Equiv. US\$29.7m (-2.2% A/A) · Ps. 0.6479 por certificado

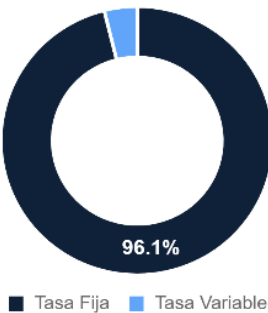
2T26 vs 4T25 · Composición del Activo

Millones de pesos



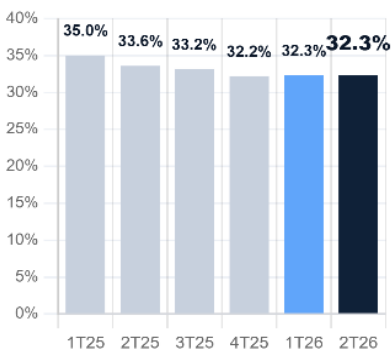
Deuda Dispuesta por Tipo de Tasa

% del saldo dispuesto · 23-jul-2026



Deuda Bruta / Activo Total

% · 1T25 a 2T26



El activo total se ubicó en MXN\$65,719.1 millones al 2T26, 2.5% por encima del cierre de 2025 (MXN\$64,092.7 millones). Las Propiedades de Inversión pasaron de representar 91.7% del activo total en el 4T25 a 92.5% en el 2T26, tras la adquisición del terreno en Tijuana y la revaluación trimestral del portafolio. "Otros Activos" agrupa efectivo, efectivo restringido, cuentas por cobrar, inversiones en negocios conjuntos, crédito mercantil e instrumentos financieros derivados.

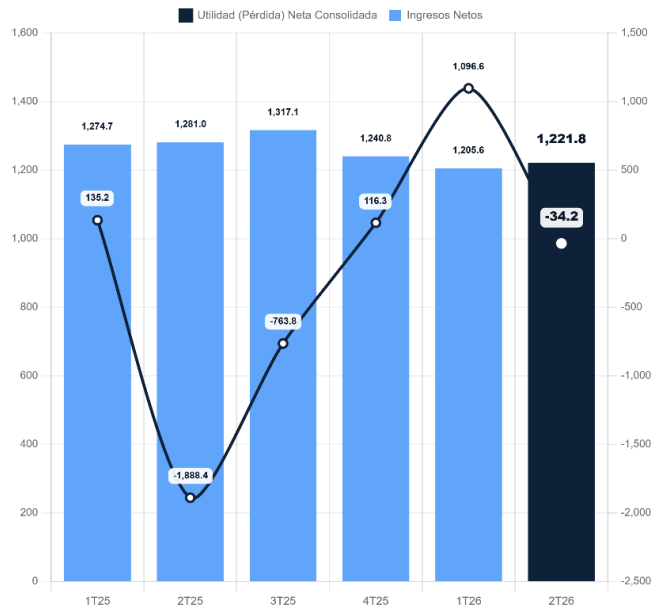
La deuda dispuesta de FIBRAMQ es 96.1% a tasa fija, principalmente mediante instrumentos de cobertura de tasas de interés contratados sobre los créditos a plazo en dólares, lo que limita la exposición del servicio de deuda a movimientos futuros en tasas de referencia como la SOFR.

La razón Deuda Bruta / Activo Total se ubicó en 32.3% al 2T26, dentro del rango de 32.2% a 35.0% observado desde el 1T25, y es consistente con el índice de endeudamiento regulatorio de la CNBV de 32.3% reportado por la Compañía al 30 de junio de 2026.

La utilidad neta consolidada del trimestre estuvo determinada principalmente por dos partidas no monetarias de naturaleza cambiaria: una pérdida no realizada por fluctuación cambiaria de las propiedades de inversión de MXN\$1,794.6 millones, parcialmente compensada por una ganancia cambiaria neta de MXN\$738.8 millones y una ganancia no realizada por revaluación de propiedades de inversión de MXN\$495.2 millones.

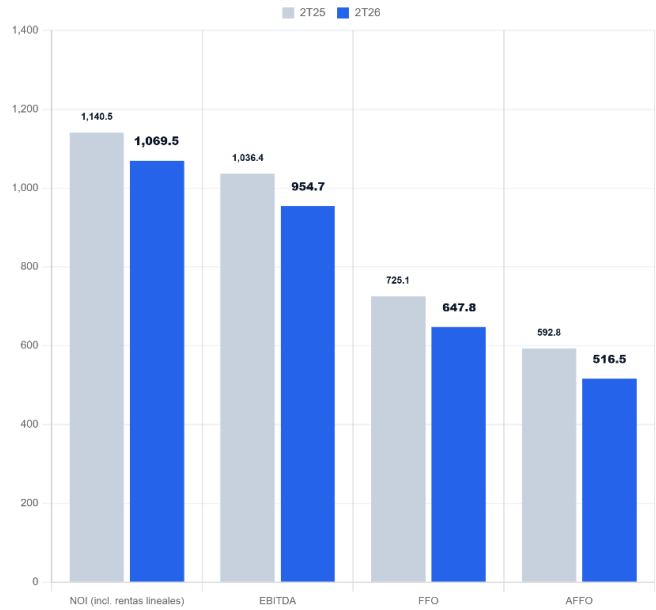
Ingresos Netos vs. Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada

Millones de pesos - 1T25 a 2T26



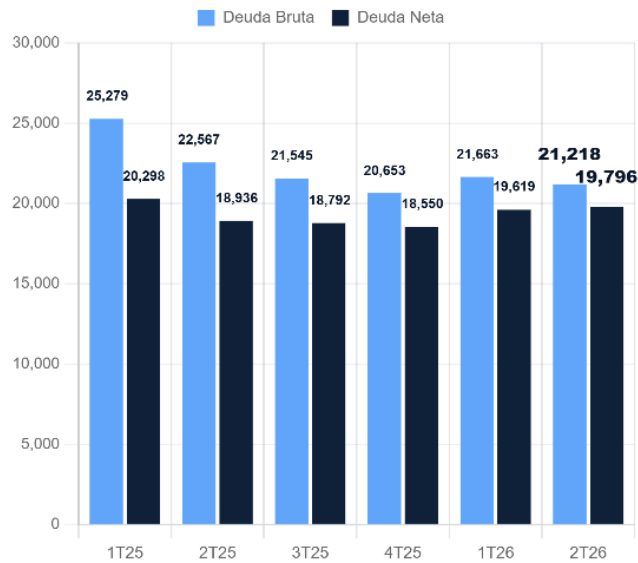
NOI, EBITDA, FFO y AFFO

Millones de pesos - 2T25 vs 2T26 (incl. rentas lineales donde aplica)



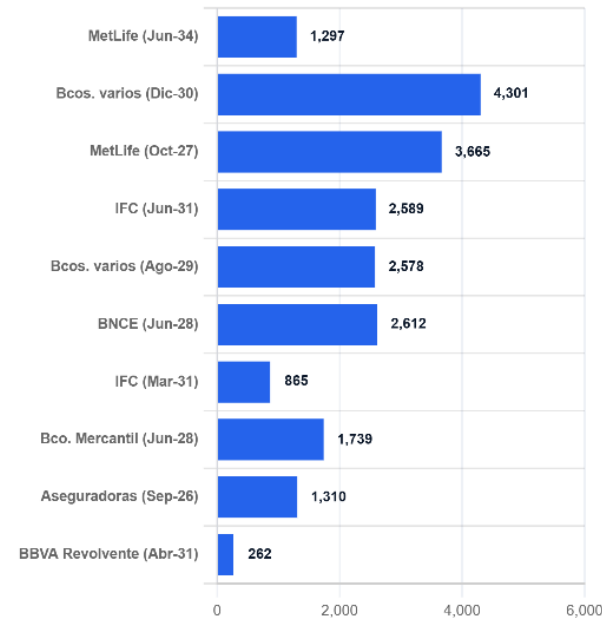
Deuda Bruta y Deuda Neta - Evolución Trimestral

Millones de pesos - 1T25 a 2T26

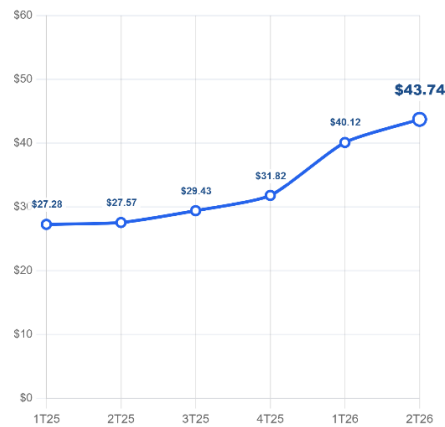


Líneas de Crédito Dispuestas por Acreedor

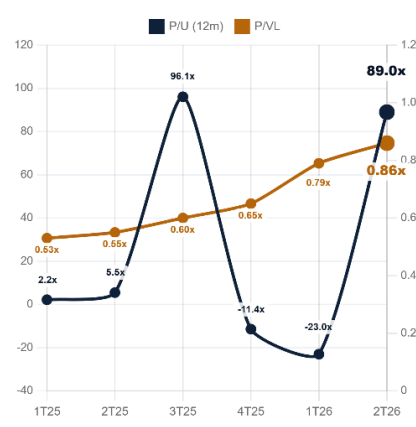
Valor en libros, millones de pesos - 30-jun-2026



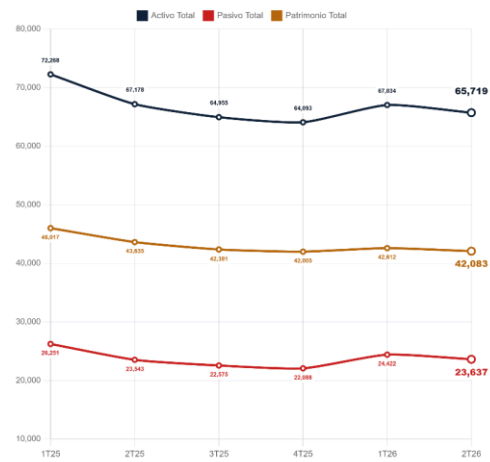
Precio de Cierre por Trimestre
Pesos por CBFi - 1T25 a 2T26



Múltiplos P/U y P/VL (12 meses)
Veces - 1T25 a 2T26



Activo Total, Pasivo Total y Patrimonio Total
Millones de pesos - 1T25 a 2T26



PRECIO DE CIERRE
MXN\$44.25
Por CBFi

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN\$35,281.0
797.3 millones de CBFIs en circulación

P/VL
0.9x
P/EBITDA (12 meses): 10.5x

RENDIMIENTO POR DISTRIBUCIÓN (DIV. YIELD)
7.38%
Beta (3 años): 0.74



Fuente: HubInfofel

FIBRA
Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces; vehículo mexicano listado en bolsa que invierte en inmuebles generadores de renta.

CBFI
Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario; representa la participación de los tenedores en el patrimonio de la FIBRA.

NOI
Ingreso Neto Operativo: ingresos por arrendamiento menos gastos operativos de las propiedades, antes de gastos corporativos y financieros.

FFO
Fondos por Operación: utilidad neta ajustada por partidas no monetarias. Métrica no-IFRS propia de la industria de FIBRAS.

AFFO
FFO ajustado por mantenimiento recurrente y, este trimestre, por costos de la Transacción con FIBRA MTY.

ABA
Área Bruta Arrendable: superficie disponible para arrendamiento del portafolio, en pies² o m².

Disclaimer

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.