FIBRAMQ

Reporte Trimestral 3T26

HSBC Mexico, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC

Trimestral

28 de Octubre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

HSBC Mexico, S.A., Institución de Banca Multiple, Grupo Financiero HSBC

Reporte Trimestral 3T26

FIBRA MQ

FIBRA Macquarie México es un fideicomiso de inversión en bienes raíces listado en la Bolsa Mexicana de Valores, enfocado en propiedades industriales y comerciales estabilizadas. Su portafolio suma 246 propiedades industriales y 17 comerciales en 20 ciudades de 16 estados; nueve de las comerciales forman parte de una coinversión al 50%.

BMV · FIBRAMQ12 | ABA 36.8 millones de pies² | Ocupación 92.6%

NOI DEL TRIMESTRE POR PORTAFOLIO



● Industrial MXN$920.8 ● Comercial MXN$155.2

NOI (EXCL. RENTAS LINEALES)

MXN$1,076.0

▼ -2.7% vs 3T25

-0.5% vs 2T26 · US$62.4, +5.2% en dólares

3T25	1,105.4
3T26	1,076.0

EBITDA

MXN$963.0

▼ -4.8% vs 3T25

+0.9% vs 2T26 · US$55.8, +3.0% en dólares

3T25	1,011.1
3T26	963.0

FFO

MXN$641.5

▼ -9.0% vs 3T25

-1.0% vs 2T26 · Ps. 0.8046 por CBFI

3T25	705.2
3T26	641.5

AFFO

MXN$495.2

▼ -10.6% vs 3T25

-4.1% vs 2T26 · Ps. 0.6211 por CBFI

3T25	554.1
3T26	495.2

OCUPACIÓN CONSOLIDADA

92.6%

▼ -211 pb vs 3T25

92.5% en 2T26 · al cierre del periodo

3T25	94.7%
3T26	92.6%

RENTA INDUSTRIAL POR M²

US$6.92

▲ +5.6% vs 3T25

US$6.80 en 2T26 · renta mensual promedio

3T25	6.55
3T26	6.92

SPREAD DE RENOVACIÓN INDUSTRIAL

17.5%

▲ vs 8.0% en 2T26

14.8% en los últimos doce meses

2T26	8.0%
3T26	17.5%

UTILIDAD CONSOLIDADA (NIIF)

MXN$914.4

▲ vs -MXN$763.8 en 3T25

-MXN$34.2 en 2T26 · Ps. 1.11 por CBFI

3T25	-MXN$763.8
3T26	MXN$914.4

Contexto del Trimestre

En dólares, el NOI y el EBITDA alcanzaron máximos trimestrales, apoyados en rentas industriales 5.6% más altas y un spread de renovación de 17.5%; en pesos, las mismas métricas fueron menores que en el 3T25. En lo corporativo, los tenedores aprobaron la sustitución del administrador y FIBRA MTY lanzó una segunda oferta pública.

- NOI récord: US$62.4 millones
- % Spread de renovación 17.5%
- Distribuciones mensuales desde septiembre
- Segunda oferta pública de FIBRA MTY

Fuente: Reporte Trimestral 3T26

Indicadores Trimestrales

Ingresos
-2.1% anual

MXN$1,233.8 · -2.1% anual · +1.0% trimestral

Ingresos por arrendamiento de MXN$1,114.2, estacionamiento de MXN$16.9 y gastos refacturados de MXN$102.8. En dólares, los ingresos consolidados fueron récord de US$75.5 millones, 6.9% más que en el 3T25.

EBITDA
-4.8% anual

MXN$963.0 · US$55.8 · +3.0% en dólares

EBITDA trimestral récord en dólares. En pesos se ubicó 4.8% debajo del 3T25 y 0.9% arriba del 2T26.

AFFO
-10.6% anual

MXN$495.2 · margen 38.1% (41.7% en 3T25)

Ps. 0.6211 por CBFI. Excluye los costos de la transacción con FIBRA MTY y ciertos gastos no recurrentes de una propiedad en Tijuana.

Utilidad Consolidada (NIIF)
vs pérdida en 3T25

MXN$914.4 · vs -MXN$763.8 en 3T25

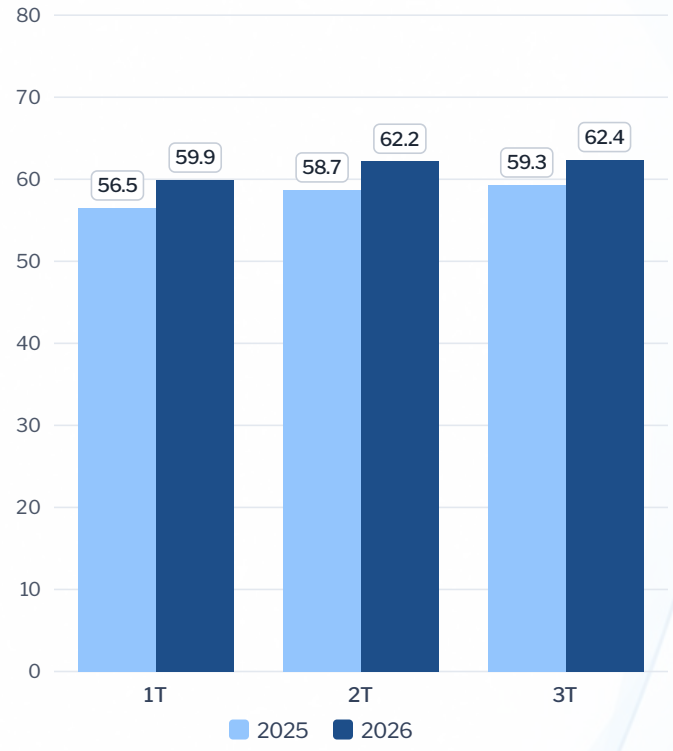
La explica una ganancia cambiaria no realizada en propiedades de MXN$1,135.4 y una ganancia en coberturas de tasa de MXN$392.4, frente a una revaluación negativa de MXN$685.3 y una pérdida cambiaria neta de MXN$509.0.

NOI (excl. rentas lineales)
-2.7% anual

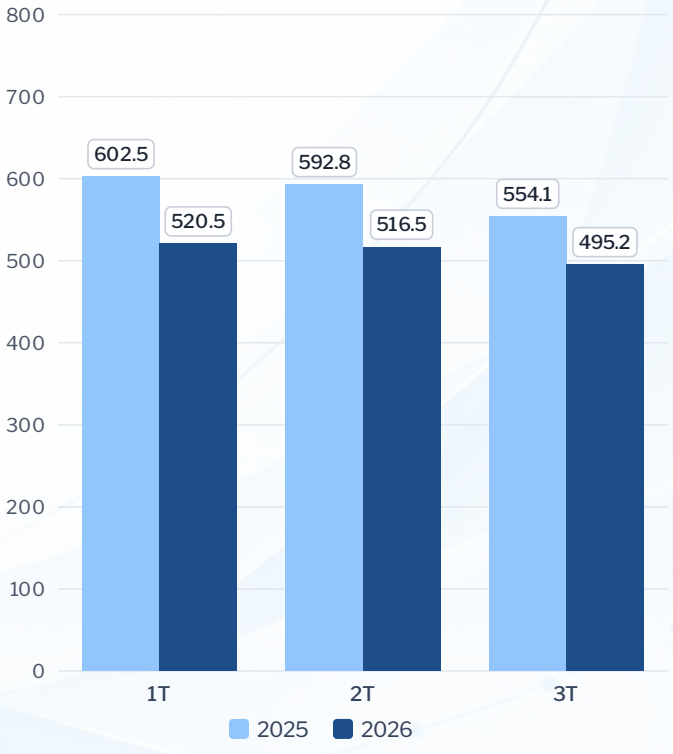
MXN$1,076.0 · margen 82.6% (83.9% en 3T25)

El NOI industrial fue récord de US$53.4 millones (+4.8% en dólares), con NOI mismas tiendas de US$52.8 millones (+3.4%). El NOI comercial fue de MXN$155.2, 0.5% menor que un año antes.

NOI (excl. rentas lineales)
Millones de dólares · 2025 vs 2026



AFFO
Millones de pesos · 2025 vs 2026



Fuente: Reporte Trimestral 3T26

NOI por Portafolio · 3T26

Mezcla del NOI del trimestre

% del NOI consolidado excluyendo rentas lineales (MXN$1,076.0)



● Industrial MXN$920.8 ● Comercial MXN$155.2

NOI INDUSTRIAL
MXN$920.8
▼ -3.0% vs 3T25
US$53.4 · +4.8% en dólares · margen 86.1%

NOI COMERCIAL
MXN$155.2
▼ -0.5% vs 3T25
MXN$153.2 en 2T26 · margen 66.6%

ABA CONSOLIDADA
36,810
▲ +0.8% vs 3T25
Miles de pies^2 · 3,420 miles de m^2

Qué explica cada portafolio

Industrial
NOI US$53.4 · +4.8% en dólares

Rentas 5.6% más altas y un spread de renovación de 17.5%. La ocupación pasó de 94.9% a 92.6% y la retención UDM, de 83.1% a 72.0%.

Comercial
NOI MXN$155.2 · -0.5%

La renta por m^2 subió 3.8%, a Ps. 200.49, y el plazo remanente promedio aumentó a 4.0 años. El ABA bajó 3.1%, a 4,488 mil pies^2.

Indexación de Rentas
75.5% de la renta base anualizada

Esa proporción de los contratos está ligada a la inflación de México o de EE.UU., con un incremento anual de 394 pb.

Tenedores de CBFIs

CBFIS EN CIRCULACIÓN
797.3
Millones de certificados al 30-sep-26 · sin recompras en 2026

CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL
MXN$37,218.5
Precio de Ps. 46.68 por CBFI al 26-oct-26

PRECIO / VALOR EN LIBROS
0.9x
Valor en libros por CBFI de Ps. 51.92

RENDIMIENTO POR DISTRIBUCIONES
6.56%
Últimos 12 meses al 26-oct-26

Fuente: Reporte Trimestral 3T26



Fuente: Infosel

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 más 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 del 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 asume 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.