

Resultados Trimestrales

Fibra Macquarie



Análisis Bursátil

13 de febrero de 2026

Por: E. Alejandra Vargas Añorve | elvargas@veformas.com

Sector	Clave pizarra	Precio (al 12/02/2026)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FIBRAMQ12 MM	\$36.87	~100%	0.569	28,157	30.45	

- Caída generalizada.** En el 4T25 Fibra Macquarie presentó un reporte con retrocesos y como consecuencia los márgenes también se vieron afectados. Las variaciones fueron -0.6% en ingresos y -9.4% en FFO.
- Reporte Mixto.** Esperamos que la acción refleje una tendencia ligeramente negativa, ya que reportó por debajo de lo esperado por el consenso. Cabe mencionar que a nivel anual lograron un AFFO récord y superaron Guía.

Pros y contras del reporte.

La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 95.4%, a pesar de lo anterior los ingresos y NOI presentaron caídas durante el trimestre, como resultado de mayores gastos.

Segmento industrial impulsa resultados.

El desempeño del portafolio industrial se mantiene sólido con una ocupación estable de 95.5% en el 4T25. Los ingresos netos operativos en USD del portafolio industrial de Macquarie decrecieron 2.5% a/a incluyendo rentas, asimismo presentó un margen NOI de 86.7% a/a, lo que es 87 pb menor al 4T24. Es importante mencionar que se generó una tasa de retención de 80.9% en los últimos doce meses. La tasa de renta mensual del portafolio industrial incrementó 6.5% a/a en USD.

Portafolio Comercial

Este segmento presentó un decremento en NOI de 0.1% a/a y una disminución en margen de 261 pb, la ocupación promedio subió de 93.6% a 94.1% y se tuvo una tasa de retención de 76.4%. La compañía firmó 68 nuevos contratos de arrendamiento y renovaciones durante el trimestre.

Rentas.

De los arrendamientos de la fibra 71.6% están ligados a la inflación de México o EE.UU., estos tuvieron un incremento de 286 pb en los últimos doce meses. El portafolio logró un incremento en rentas de 19.8% a/a.

Valuación

Fibra mq cotiza por arriba de su promedio a 5 años en términos de P/FFO, así como en P/NAV que está por arriba 11.2%. La compañía espera una perspectiva estable en 2026, con un desempeño mismo tiendas sólido, con incremento en renovación de contratos en el portafolio industrial en un rango de 10% a 15%, la guía AFFO USD\$120-124 millones,

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	4T25	4T24	Var. a/a
Ingresos	1,312	1,320	-0.6%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	1,101	1,116	-1.3%
FFO	655	723	-9.4%
AFFO	525	583	-10.1%
Distribución por CBFI	0.613	0.525	16.7%
Mgn. NOI (%)	83.9	84.5	-60 pb
Mgn. FFO (%)	49.9	54.7	-482 pb
Pay out	88.1%	79.4%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mil. MXN)	2022	2023	2024	2025
Ingresos	4,297	4,090	4,819	5,325
NOI	3,753	3,739	4,114	4,504
Margen NOI (%)	87.4%	91.4%	85.4%	84.6%
FFO	2,521	2,475	2,631	2,820
Distribución por CBFI	2.0	2.0	2.1	3.7
Dividend Yield	7.0%	7.2%	6.5%	2.4
Apalancamiento (LTV)	31.8%	29.6%	30.9%	6.4%

Múltiplos	2022	2023	2024	2025
P/FFO	8.6 x	8.6 x	9.4 x	10.0 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.6 x	0.7 x
Cap rate implícito	10.1%	10.3%	9.3%	9.6%

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.



Resultados Trimestrales



Aviso legal y directorio Grupo Financiero Bx+

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN DE REPORTES DE ANÁLISIS DE **CASA DE BOLSA VE POR MÁS, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS**, destinado a los clientes de CONFORME AL ARTÍCULO 47 DE LAS Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades financieras y demás personas que proporcionen servicios de inversión (las "Disposiciones").

Alejandro Javier Saldaña Brito, Luis Pablo López Medrano, Ariel Méndez Velázquez, Baltasar Montes Guerrero y Elisa Alejandra Añorve Vargas, analistas responsables de la elaboración de este documento están disponibles en www.veformas.com, el cual refleja exclusivamente el punto de vista de los analistas quienes únicamente han recibido remuneraciones por parte de Bx+ por los servicios prestados en beneficio de la clientela de Bx+. La remuneración variable o extraordinaria que han percibido está determinada en función de la rentabilidad de **Grupo Financiero Bx+** y el desempeño individual de cada analista.

El presente documento fue preparado para (uso interno/uso personalizado) como parte de los servicios asesorados y de Análisis con los que se da seguimiento a esta Emisora, bajo ningún motivo podrá considerarse como una opinión objetiva sobre la Emisora ni tampoco como una recomendación generalizada, por lo que su reproducción o reenvío a un tercero que no pueda acreditar su recepción directamente por parte de Casa de Bolsa Bx+ libera a ésta de cualquier responsabilidad derivada de su utilización para toma de decisiones de inversión.

Las Empresas de **Grupo Financiero Bx+** no mantienen inversiones arriba del 1% del valor de su portafolio de inversión al cierre de los últimos tres meses, en instrumentos objeto de las recomendaciones. Los analistas que cubren las emisoras recomendadas es posible que mantengan en su portafolio de inversión, la emisora recomendada. Conservando la posición un plazo de por lo menos 3 meses. Ningún Consejero, Director General o Directivo de las Empresas de **Grupo Financiero Bx+**, fungen con algún cargo en las emisoras que son objeto de las recomendaciones.

Banco Bx+ y Casa de Bolsa Bx+ brindan servicios de inversión asesorados y no asesorados a sus clientes personas físicas y corporativas en México y en el extranjero. Es posible que a través de su área de Finanzas Corporativas, Cuentas Especiales, Administración de Portafolios u otras le preste o en el futuro le llegue a prestar algún servicio a las sociedades Emisoras que sean objeto de nuestros reportes. En estos supuestos las entidades que conforman **Grupo Financiero Bx+** reciben contraprestaciones por parte de dichas sociedades por sus servicios antes referidos. La información contenida en el presente reporte ha sido obtenida de fuentes que consideramos fidedignas, aún en el caso de estimaciones, pero no es posible realizar manifestación alguna sobre su precisión o integridad. La información y en su caso las estimaciones formuladas, son vigentes a la fecha de su emisión, están sujetas a modificaciones que en su caso y en cumplimiento a la normatividad vigente señalarán su antecedente inmediato que implique un cambio. Las entidades que conforman **Grupo Financiero Bx+**, no se comprometen, salvo lo dispuesto en las "Disposiciones" en términos de serializar los reportes, a realizar compulsas o versiones actualizadas respecto del contenido de este documento.

Este documento se formula como una recomendación generalizada o personalizada para los destinatarios específicamente señalados en el documento, no podrá ser reproducido, citado, divulgado, utilizado, ni reproducido parcial o totalmente aún con fines académicos o de medios de comunicación, sin previa autorización escrita por parte de alguna entidad de las que conforman **Grupo Financiero Bx+**.

ESTUDIOS ECONÓMICOS Y ANÁLISIS BURSÁTIL

Economista en Jefe

Alejandro Javier Saldaña Brito 55 56251500 x 31767 asaldana@veformas.com

Analista Económico

Luis Pablo López Medrano 55 56251500 x 31709 llopezm@veformas.com

Analista Económico

Baltasar Montes Guerrero 55 56251500 x 31725 bmontes@veformas.com

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez 55 56251500 x 31453 amendezv@veformas.com

Analista Bursátil

Elisa Alejandra Vargas Añorve 55 56251500 x 31508 evargas@veformas.com

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán 55 11021800 x 32056 aruiz@veformas.com

PROMOCIÓN BURSÁTIL

Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez 55 56251500 x 31675 mardines@veformas.com

Grupo Financiero Bx+

Paseo de la Reforma 243 piso 21,
Alcaldía y Col. Cuauhtémoc, 06500, CDMX
Teléfonos 55 1102 1800 y 800 837 676 27

