

Resultados Trimestrales

Fibra Macquarie



Análisis Bursátil

23 de julio de 2026

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

Sector	Clave pizarra	Precio (al 23/07/2026)	Float	BETA (3a vs. MEXBOL)	Valor mercado (mdp)	Bursatilidad promedio (mdp)	
FIBRAS	FIBRAMQ12 MM	\$45.00	~100%	0.511	36,020	75.30	

- Resultados mixto con sesgo ligeramente negativo.** En el 2T26 Fibra Macquarie presentó un reporte con retrocesos en pesos mexicanos y como consecuencia los márgenes también se vieron afectados. Las variaciones fueron -4.5% en ingresos y -10.7% en FFO.
- Reporte Mixto.** Esperamos que la acción refleje una tendencia ligeramente negativa, ya que reportó por debajo de lo esperado por el consenso en términos de FFO.

Pros y contras del reporte.

La ocupación a nivel consolidado cerró el trimestre en 92.5%, a pesar de lo anterior los ingresos y NOI presentaron caídas durante el trimestre, como resultado de efectos de tipo de cambio. En USD presentaron un incremento de 7.7% a/a. Cabe mencionar que la ocupación consolidada aunque sigue siendo fuerte quedó 206 pb por debajo del 2T25. Aunado a lo anterior, mayores gastos operativos, deterioro de cuentas por cobrar y costos extraordinarios afectaron los márgenes.

Segmento industrial impulsa resultados.

El portafolio industrial continúa siendo el principal motor operativo, el NOI en dólares aumentó 4.4% a/a, mientras que la renta mensual promedio alcanzó USD\$6.8 lo que significa un incremento de 5.5%a/a. La tasa de retención disminuyó a 73.0% desde 80.1% el año anterior. La ocupación industrial cerró en 92.5%.

Portafolio Comercial

Este segmento presentó un incremento en NOI de 4.7% a/a. La ocupación cerró en 92.6% mientras que la renta promedio aumentó 2.5% a/a , la tasa de retención permaneció sólida en 77.9% y se firmaron 100 nuevos contratos y renovaciones.

Rentas.

De los arrendamientos de la fibra 75.1% están ligados a la inflación de México o EE.UU., estos tuvieron un incremento de 390 pb en los últimos doce meses. El portafolio industrial logró un incremento en rentas de 12.5% UDM.

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 31.7Adicionalmente la compañía reafirmó su guía de distribución, la atención se centra en la integración derivada de la oferta pública de adquisición realizada por Fibra MTY.

Tabla 1. Resultados (millones de pesos)

	2T26	2T25	Var. a/a
Ingresos	1,286	1,346	-4.5%
Ingreso Neto Operativo (NOI)	1,082	1,148	-5.7%
FFO	648	725	-10.7%
AFFO	517	593	-12.9%
Distribución por CBFI	0.613	0.613	
Mgn. NOI (%)	84.1	85.3	-114 pb
Mgn. FFO (%)	50.4	53.9	-350 pb
Pay out	94.5%	82.4%	

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.

Tabla 2. Múltiplos y cifras anuales

Resultados (mill. MXN)	2023	2024	2025	UDM
Ingresos	4,090	4,819	5,325	5,196
NOI	3,739	4,114	4,504	4,354
Margen NOI (%)	91.4%	85.4%	84.6%	83.8%
FFO	2,475	2,631	2,820	2,684
Distribución por CBFI	2.0	2.1	3.7	2.5
Dividend Yield	7.2%	6.5%	2.4	5.4%
Apalancamiento (LTV)	29.6%	30.9%	6.4%	32.3%
Múltiplos	2023	2024	2025	UDM
P/FFO	8.6 x	9.4 x	10.0 x	12.8 x
P/NAV	0.6 x	0.6 x	0.7 x	0.8 x
Cap rate implícito	10.3%	9.3%	9.6%	8.0%

Fuente: Análisis Bx+ / Reportes de la compañía.



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, Ariel Méndez Velázquez, Baltasar Montes Guerrero y Elisa Alejandra Añorve Vargas, analistas responsables de la elaboración de este documento están disponibles en www.vepormas.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@vepormas.com
--------------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Económico

Baltasar Montes Guerrero	55 56251500 x 31725	bmontes@vepormas.com
--------------------------	---------------------	----------------------

Analista Bursátil

Ariel Méndez Velázquez	55 56251500 x 31453	amendezv@vepormas.com
------------------------	---------------------	-----------------------

Analista Bursátil

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

ASUNTOS PÚBLICOS Y ATENCIÓN A MEDIOS

Director de Asuntos Públicos

Adolfo Ruiz Guzmán	55 11021800 x 32056	aruiz@vepormas.com
--------------------	---------------------	--------------------

PROMOCIÓN BURSÁTIL

Director Promoción Bursátil

Manuel Ardines Pérez	55 56251500 x 31675	mardines@vepormas.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

