

# FIBRAMQ

MACQUIRE MEXICO REAL EST. MANAG., S.A. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>45,430</b>	<b>49,815</b>	<b>49,701</b>	<b>53,604</b>	<b>7.9%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>413</b>	<b>542</b>	<b>610</b>	<b>766</b>	<b>25.6%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>275</b>	<b>402</b>	<b>429</b>	<b>532</b>	<b>24.0%</b>
Cientes	30	23	27	67	147.1%
Otras Cuentas por cobrar	108	117	154	167	8.5%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	(0)	(0)	(0)	-	n.a.
<b>Largo Plazo</b>	<b>45,017</b>	<b>49,273</b>	<b>49,091</b>	<b>52,838</b>	<b>7.6%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Activos Intangibles (Neto)	842	842	842	842	0.0%
Otros Activos No Circulantes	44,175	48,431	48,249	51,996	7.8%
<b>Pasivo Total</b>	<b>17,445</b>	<b>16,807</b>	<b>17,031</b>	<b>17,113</b>	<b>0.5%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>708</b>	<b>709</b>	<b>5,211</b>	<b>511</b>	<b>-90.2%</b>
Proveedores	147	108	246	100	-59.2%
Créditos Bancarios	-	200	4,526	-	n.a.
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	5	21	14	20	47.5%
Otros Pasivos Circulantes	556	380	426	391	-8.2%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>16,736</b>	<b>16,098</b>	<b>11,819</b>	<b>16,602</b>	<b>40.5%</b>
Créditos Bancarios	16,205	15,738	11,429	16,266	42.3%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	531	359	391	337	-13.8%
<b>Deuda Total</b>	<b>16,205</b>	<b>15,938</b>	<b>15,955</b>	<b>16,266</b>	<b>1.9%</b>
Deuda Neta	15,930	15,536	15,526	15,734	1.3%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>27,986</b>	<b>33,008</b>	<b>32,670</b>	<b>36,490</b>	<b>11.7%</b>
Capital Contable Minoritario	249	244	232	334	43.6%
Capital Contable Mayoritario	27,736	32,763	32,438	36,157	11.5%

ULTIMA VALUACION	
No. Acciones	797,311
Precio	07-may-24 31.00
Precio Max. 12m	34.60
Precio Min. 12m	25.46
Dividendo	4.36
<b>Dividend Yield</b>	<b>14.06%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>24,717</b>
CCM / CC	0.991
Efectivo	532
Deuda Total	16,266
Deuda Neta	15,734
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>40,678</b>
INFORMACION OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>4,109</b>
Utilidad Operativa 12m	2,965
Depr. Y Amort. 12m	0
<b>EBITDA 12 m</b>	
Margen EBITDA	
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>5,834</b>
Margen Neto	1.42
CAPEX 12m	-215
MULTIPLIOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>N.D.</b>
P.M. / EBITDA	N.D.
P.M. / Fon	13.06
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.68</b>
P.M. / Utilidad	4.24
UPA	7.32
Deuda Neta / EBITDA	N.D.
<b>Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)</b>	<b>-73.25</b>

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES	3,968	3,898	4,108	4,109	VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>3,968</b>	<b>3,898</b>	<b>4,108</b>	<b>4,109</b>	<b>0.0%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>3,968</b>	<b>3,898</b>	<b>4,108</b>	<b>4,109</b>	<b>0.0%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	904	885	969	1,144	18.1%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>3,064</b>	<b>3,013</b>	<b>3,139</b>	<b>2,965</b>	<b>-5.6%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>77.2%</b>	<b>77.3%</b>	<b>76.4%</b>	<b>72.2%</b>	<b>-5.6%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	-	12	4	(0)	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>3,064</b>	<b>3,025</b>	<b>3,143</b>	<b>2,964</b>	<b>-5.7%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(4,623)	3,271	(1,202)	2,715	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(233)	185	(88)	262	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>(1,793)</b>	<b>6,481</b>	<b>1,853</b>	<b>5,941</b>	<b>220.5%</b>
Impuestos a la Utilidad	(0)	5	(1)	(1)	7.6%
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>(1,792)</b>	<b>6,476</b>	<b>1,854</b>	<b>5,942</b>	<b>220.5%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(1,792)</b>	<b>6,476</b>	<b>1,854</b>	<b>5,942</b>	<b>220.5%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(10)	(5)	(12)	108	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>(1,782)</b>	<b>6,481</b>	<b>1,866</b>	<b>5,834</b>	<b>212.6%</b>
Margen Neto	-44.9%	166.3%	45.4%	142.0%	212.5%



RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES	3,064	3,013	3,139	2,965	VAR
Utilidad de Operación	3,064	3,013	3,139	2,965	-5.6%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
<b>EBITDA</b>					<b>n.a.</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Intereses pagados	983	892	902	897	-0.6%
Intereses ganados	18	14	34	39	13.1%
Impuestos a la Utilidad	(0)	5	(1)	(1)	7.6%
<b>CAPEX</b>					<b>-72.0%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>2,099</b>	<b>2,130</b>	<b>1,506</b>	<b>1,893</b>	<b>25.6%</b>
Variación en el Capital de Trabajo	349	(277)	(75)	(339)	355.1%

ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-22	jun-23	sep-22	sep-23	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>993</b>	<b>1,023</b>	<b>1,034</b>	<b>986</b>	<b>1,051</b>	<b>1,051</b>	<b>1,030</b>	<b>1,049</b>	<b>1.9%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>993</b>	<b>1,023</b>	<b>1,034</b>	<b>986</b>	<b>1,051</b>	<b>1,051</b>	<b>1,030</b>	<b>1,049</b>	<b>1.9%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	228	279	232	265	260	306	249	295	18.5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>765</b>	<b>744</b>	<b>802</b>	<b>721</b>	<b>791</b>	<b>745</b>	<b>781</b>	<b>754</b>	<b>-3.4%</b>
Margen Operativo	77.0%	72.7%	77.6%	73.2%	75.3%	70.9%	75.8%	71.9%	-5.2%
<b>EBITDA</b>									<b>n.a.</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%
Otros Ingresos (Gastos) Neto	2	1	1	4	1	(5)	0	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>767</b>	<b>745</b>	<b>803</b>	<b>725</b>	<b>792</b>	<b>740</b>	<b>781</b>	<b>754</b>	<b>-3.5%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	1,035	652	295	1,431	(890)	365	(1,643)	266	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(7)	35	(64)	38	(39)	128	22	61	170.8%
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>1,795</b>	<b>1,433</b>	<b>1,034</b>	<b>2,194</b>	<b>(137)</b>	<b>1,233</b>	<b>(839)</b>	<b>1,081</b>	<b>n.a.</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>1,795</b>	<b>1,433</b>	<b>1,034</b>	<b>2,194</b>	<b>(136)</b>	<b>1,234</b>	<b>(839)</b>	<b>1,081</b>	<b>n.a.</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>1,795</b>	<b>1,433</b>	<b>1,034</b>	<b>2,194</b>	<b>(136)</b>	<b>1,234</b>	<b>(839)</b>	<b>1,081</b>	<b>n.a.</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(0)	28	2	18	(6)	17	(8)	45	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>1,795</b>	<b>1,405</b>	<b>1,032</b>	<b>2,176</b>	<b>(130)</b>	<b>1,217</b>	<b>(831)</b>	<b>1,036</b>	<b>n.a.</b>
Margen Neto	180.8%	137.4%	99.8%	220.6%	-12.4%	115.8%	-80.7%	98.7%	179.4%

MULTIPLIOS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>								
P/U								
P/VL								
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.57	0.47	0.48	0.43				
Cobertura Intereses								
<b>ROA</b>	<b>-3.9%</b>	<b>13.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>10.9%</b>				
<b>ROE</b>	<b>-6.4%</b>	<b>19.6%</b>	<b>5.7%</b>	<b>16.0%</b>				

Subdirección de Análisis

FIBRAMQ

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.