

The logo for FEXI, featuring the letters 'FEXI' in a bold, sans-serif font. The 'X' is stylized with two curved lines that sweep upwards and to the right, suggesting motion or a road.

REPORTE DE RESULTADOS 1T23

Fibra EXI (BMV: FEXI21)

The logo for Mexico Infrastructure Partners (MIP), consisting of the lowercase letters 'mip' in a bold, sans-serif font, followed by a stylized arrow pointing to the right.

mexico
infrastructure
partners

Empresa del grupo Mexico
Infrastructure Partners

<https://fibraexi.com/>

FIBRA EXI REPORTE DE RESULTADOS 1T23

Ciudad de México a 20 de junio del 2023 – Fibra EXI (BMV: FEXI21), (“FEXI21” o “la Compañía”) FIBRA E cuyo principal objetivo es invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles de Infraestructura y distribuir los montos generados de los Tenedores de los Certificados, anunció hoy sus resultados para el primer trimestre de 2023 finalizado el 31 de marzo del 2023.

FEXI21 es una empresa del grupo Mexico Infrastructure Partners (Grupo MIP). La Compañía inició operaciones el 22 de julio del 2021.

FEXI21 ofrece un portafolio diversificado de 5 autopistas, integradas por más de 520 kilómetros y con presencia en 7 estados de la república mexicana. La Compañía tiene 4 títulos de concesión gobierno federal y 1 estatal, los cuales tienen una vida remanente promedio de 26 años. FEXI21 maneja 4 proyectos de demanda real y 1 proyecto mixto de demanda real y PPS (pago por disponibilidad), con un aforo de más de 33,600 vehículos al año.

RESULTADOS DESTACADOS DEL 1T23

- Durante el primer trimestre del 2023, el Tráfico Promedio Diario Anual (**TPDA**) **augmentó en un 12.5%** en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un TPDA de 35,759 vehículos.
- En el transcurso del 1T23, se registraron unos ingresos totales por un monto de **\$996 millones de pesos**.
- Durante el 1T23, se generó un margen **EBITDA consolidado del 81.3%**, en comparación con el **77.5% obtenido en el 1T22**.
- En marzo del 2023, FEXI21 realizó una **distribución de \$581,600 millones de pesos**, lo que eleva el total distribuido desde marzo de 2022 hasta marzo de 2023 **a \$1,392 millones de pesos**. Es importante destacar, que estas distribuciones cumplen con el plan de distribuciones del IPO de la FIBRA.

PRINCIPALES ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS DEL 1T23

- FEXI21 se identificó como la primera FIBRA E en México en instrumentar y operar un Fondo de Recompra y en llevar a cabo la contratación de un *Market Maker*. Lo anterior, propicia la bursatilidad y el intercambio de certificados de FEXI21 en el mercado secundario. A la fecha, FEXI21 ocupa el lugar **69 en el Índice de Bursatilidad** de la BMV.
- Se identificó una **oportunidad para adquirir un porcentaje accionario de un nuevo activo carretero** que cumple con las condiciones para ser adquirido por FEXI 21. Se han iniciado las **negociaciones con el vendedor para formalizar una oferta preliminar (no vinculante)**. Una vez que se complete el proceso de *due diligence* y, en caso de resultar favorable, la operación será sometida a la autorización de los Órganos Colegiados.
- En conjunto con Operadora Quantum, se lograron las siguientes actividades estratégicas en los Activos:
 - Generación de Eficiencias Operativas en los Activos que provocaron un incremento en el EBITDA **consolidado de la Fibra de 77.5% a 81.3%**.

RESULTADOS DEL 1T23

Aforo (TPDA)

Es importante destacar que, durante el 1T23, el TPDA alcanzó los **35,759 vehículos**, lo que representa un significativo **aumento del 12.5%** en comparación con el TPDA del 1T22, que fue de 31,791 vehículos.

Los resultados en la siguiente tabla representan el TPDA de los 5 activos, durante el primer trimestre del 2023 y el mismo periodo del año anterior.

Aforo TPDA*			
CONCESIONES	1T22	1T23	Δ %
AQSA	11,755	13,832	17.7%
MAYAB	3,628	3,748	3.3%
RÍO VERDE	3,209	3,321	3.5%
LIPSA	6,712	7,865	17.2%
TUCA	6,487	6,993	7.8%
TOTAL	31,791	35,759	12.5%

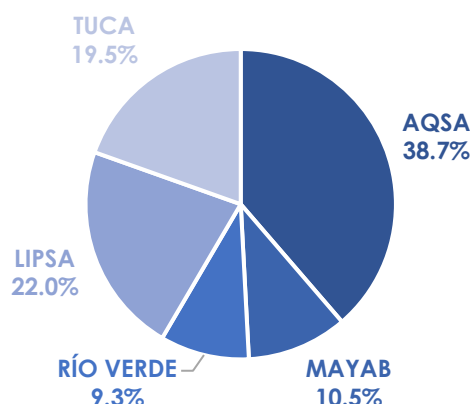
*Los datos equivalen al periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2022 y del 1 de enero al 31 de marzo del 2023

En el primer trimestre del 2023, todas las Concesiones registran un aumento significativo en su TPDA. Entre ellas, AQSA destaca por presentar los mayores números de TPDA en ambos años, representando el 38.7% del TPDA de los 5 activos en el 1T23 y experimentando un incremento del 17.7% en comparación con el 1T22.

Por otro lado, MAYAB y RÍO VERDE presentan números menores de TPDA en comparación con el resto de las Concesiones, equivaliendo a un 10.5% y 9.3% del TPDA de los activos, respectivamente. A pesar de ello, ambas Concesiones registran un aumento significativo en su TPDA en el 1T23, con un incremento del 3.3% para MAYAB y del 3.5% para RÍO VERDE.

Además, es importante destacar que tanto LIPSA como TUCA también experimentan aumentos notables, con incrementos del 17.2% y del 7.8%, respectivamente.

TPDA POR CONCESIÓN 1T23



Ingresos

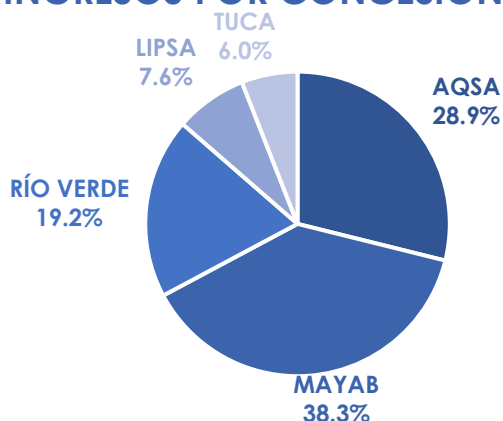
A continuación, se presenta un resumen de los ingresos de cada una de las Concesiones durante el periodo del 1 de enero al 31 de marzo del 2023, así como los ingresos correspondientes al periodo de 2022.

CONCESIONES	INGRESOS*		
	PERIODO		Δ %
	1T22	1T23	
AQSA.	\$288	\$287	-0.3%
MAYAB	\$316	\$382	20.9%
RÍO VERDE	\$186	\$191	2.7%
LIPSA	\$60	\$76	26.7%
TUCA	\$52	\$60	15.4%
TOTAL	\$902	\$996	10.4%

*Total ingresos de peaje y otros ingresos de concesión. Cifras en millones de pesos.

Durante el primer trimestre del 2023, los ingresos totales aumentan un **10.4%** en comparación con el mismo periodo de 2022, alcanzando los **\$996 millones de pesos**. MAYAB experimenta un crecimiento significativo con un incremento del 20.9% respecto al año anterior, representando el 38.3% de los ingresos generados por los 5 activos durante el 1T23 y obteniendo un total de **\$382 millones de pesos** en ingresos. La razón principal detrás del aumento en los ingresos de la concesión MAYAB es el mayor volumen de tráfico generado por el paso de camiones, derivado de la construcción del Tren Maya.

INGRESOS POR CONCESIÓN 1T23



INFORMACIÓN INDICADORES ASG

A continuación, presentamos algunos de nuestros indicadores que nos ayudan a respaldar nuestros análisis de ASG.

Indicadores ámbito social



Durante el primer trimestre del 2023, se llevaron a cabo importantes iniciativas en FEXI21 para reducir el impacto social de sus operaciones. En cuanto a los indicadores, se mostró un **aumento en los empleos directos del 1.1%**, gracias a la contratación de personal administrativo en los Activos

Carreteros. Además, los **empleos indirectos aumentaron un 4.3%**, en comparación con el trimestre anterior, debido a la ejecución de mantenimientos y mejoras en los activos carreteros durante dicho período. Respecto a la equidad de género, el primer trimestre del 2023 presentó una **disminución del 1.3%** en la cantidad de **mujeres empleadas** en puestos directos, en comparación con el trimestre anterior, como resultado de bajas del personal femenino en el área Administrativa. Sin embargo, se continúa trabajando activamente para mantener una proporción equilibrada y se están llevando a cabo esfuerzos continuos para la contratación de mujeres. Por último, la implementación de **programas de responsabilidad social** en todos los activos de FEXI 21 ha tenido un impacto positivo en las comunidades cercanas a los activos, **beneficiando a más de 8,100 personas**.

COBERTURA DE ANALISTAS

Institución	Analista	Recomendación	Contacto
Miranda Global Research	Martín Lara	Comprar	martin.lara@miranda-gr.com

EVENTOS RELEVANTES

- **12 de enero 2023:** Ratificación del Auditor
- **1 de febrero 2023:** Formador de Mercado
- **21 de febrero 2023:** Movimientos Inusitados.
- **12 de marzo 2023:** Ratificación del Auditor
- **14 de marzo 2023:** Pago de Distribuciones

ACERCA DE FEXI21

Fibra EXI (BMV: FEXI21) es una FIBRA E cuyo principal objetivo es invertir en acciones y partes sociales representativas del capital social de Sociedades Elegibles de Infraestructura y energía y distribuir los montos generados de los Tenedores de los Certificados. Es administrada por México Infrastructure Partners (MIP), líder administrador de Fondos de Inversión en Infraestructura y Energía. MIP está formado por un equipo con amplia experiencia regional e internacional en administración de activos, una larga trayectoria en estructurar y levantar fondos de inversión y fuertes relaciones con jugadores clave del sector.

ACERCA DE MEXICO INFRASTRUCTURE PARTNERS

Mexico Infrastructure Partners (Grupo MIP) es el líder administrador de Fondos de Inversión en Infraestructura y Energía en América Latina. Sus fondos incluyen: EXI 1, EXI 2, EXI AL, CIEF, EXI 3, FEXI y FSocial. Está formado por un equipo con experiencia regional e internacional que cuenta con una larga trayectoria en estructurar y levantar fondos de inversión, fuertes relaciones con jugadores clave del sector y extensa experiencia en administración de activos. El objetivo de MIP es invertir en proyectos productivos a largo plazo que generen rendimientos atractivos para sus inversionistas.

AVISO LEGAL

Este reporte ha sido preparado por el Administrador únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, este reporte no otorga y no deberá de ser interpretado como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones incluidas en este reporte están sujetas a cambios sin previo aviso y el Administrador no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. El Administrador, FIBRA EXI y sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) el reporte y la información contenida en el reporte.

ESTADOS FINANCIEROS

Estado consolidado de resultados

Del 1 de enero al 31 de marzo del 2023 y del 1 de enero al 31 de marzo del 2022

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	1T22	1T23
Ingresos:	-	
Servicios de peaje	\$ 722,518	\$ 872,164
Ingresos por financiamiento	\$ 98,172	\$ 93,920
Subvención	\$ 1,416	\$ 1,063
Otros ingresos	\$ 79,912	\$ 28,559
Total Ingresos	\$ 902,018	\$ 995,706
Costos y gastos por:		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 400,555	\$ 435,006
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 100,839	\$ 145,067
Gastos de administración y generales	\$ 86,103	\$ 38,717
Otros gastos	\$ 64,986	\$ 12,890
Gastos por intereses	\$ 609,726	\$ 598,661
Ingresos por intereses	\$ (40,891)	\$ (69,287)
Ganancia por ajuste a los valores de adquisición	\$ (75,899)	\$ (88,727)
Total de costos	\$ 1,145,419	\$ 1,072,327
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo	\$ (243,401)	\$ (76,621)
Utilidad atribuible a:		
% de participación controladora		
Participación de la controladora	\$ (259,222)	\$ (119,984)
Participación no controladora	\$ 15,821	\$ 43,363

Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de marzo del 2023

(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	1T23	PASIVO Y PATRIMONIO	1T23
Activo circulante.		Pasivo a corto plazo.	
Efectivo y equivalentes de efectivo.	\$411,138	Deuda de corto plazo.	\$1,120,416
Efectivo restringido.	\$1,075,769	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo incluyendo intereses.	\$288,456
Cuentas por cobrar.	\$31,963		
Impuestos por recuperar y otras.	\$233,125	TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	\$1,408,872
Activo financiero de concesión.	\$621,415		
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	\$2,373,410	Pasivo a largo plazo.	
Activo no circulante.		Deuda a largo plazo.	\$19,768,811
Efectivo Restringido.	\$1,517,512	Subvención Gubernamentales	\$178,596
Activo Financiero de concesión NC.	\$2,533,392	Aprovisionamiento de mantenimiento mayor	\$96,837
Activo intangible por concesión	\$46,097,419	Otros pasivos a Largo Plazo	\$2,304,369
Activo fijo.	\$22,480	TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	\$22,348,613
TOTAL ACTIVO N.C.	\$50,170,803	TOTAL PASIVO	\$23,757,485
		Patrimonio	
		Participación controladora.	\$21,346,862
		Participación no controladora	\$7,439,866
		TOTAL PATRIMONIO	\$28,786,728
TOTAL ACTIVO	\$52,544,213	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO.	\$52,544,213



Contacto

Tel. +52 55-5292-4772