



# REPORTE DE RESULTADOS 4T23 & 2023

Fibra EXI (BMV: FEXI21)



mexico  
infrastructure  
partners

Empresa del grupo Mexico  
Infrastructure Partners

<https://fibraexi.com/>

## MENSAJE DEL DIRECTOR DE FINANZAS

Estimados Inversionistas:

Me complace poder compartir con ustedes los resultados obtenidos por FEXI21 en el cuarto trimestre y año completo de 2023. A pesar de los desafíos enfrentados durante el ejercicio de 2023, los Activos Carreteros lograron obtener resultados récord en cuanto a los niveles de tráfico e ingresos.

Durante el ejercicio de 2023, FEXI21 logró varios hitos relevantes. En primer lugar, FEXI21 incrementó su patrimonio a través de la adquisición del 24.99% de los Activos Carreteros del Paquete OVT(MAYAB, ICASAL, LIPSA y TUCA). En segundo lugar, al 31 de diciembre de 2023, FEXI se identificó como la segunda FIBRA E con mayor bursatilidad en México, según el Índice de Bursatilidad de la Bolsa Mexicana de Valores. Por último, cabe destacar que FEXI21 se identificó como la única FIBRA E en México que ha sido capaz de obtener un financiamiento a nivel corporativo.

Complementando a lo anterior, los Activos Carreteros que integran el Patrimonio de la FIBRA obtuvieron, entre otros, los siguientes logros: (i) Se optimizó la estructura de los Activos al obtener cartas de crédito durante el ejercicio de 2023, por aproximadamente \$900 millones de pesos, (ii) Se solventó de manera diligente y puntual la contingencia causada por el Huracán OTIS en el TUCA, y (iii) Se continuó reduciendo costos e implementando eficiencias en la operación de los activos.

En términos del Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) al cierre del ejercicio de 2023, los Activos Carreteros registraron un total de 37,297 vehículos, un aumento del 11.1% en comparación con el TPDA obtenido en 2022, el cual fue de 33,567 vehículos. En este sentido, destacan los resultados de AQSA y LIPSA, los cuales, al cierre del mes de diciembre de 2023, presentaron incrementos en términos de TPDA con respecto al mismo periodo del ejercicio de 2022, de 16.4% y 11.5%, respectivamente.

Como consecuencia de los resultados del TPDA, durante 2023, los ingresos por peaje consolidados de FEXI21 alcanzaron los \$3,765 millones de pesos, un aumento del 21.5% en comparación con los ingresos por peaje consolidados obtenidos en 2022.

Por otro lado, al cierre de 2023, FEXI21 se posicionó en el puesto 81 del Índice de Bursatilidad publicado por la BMV. Adicionalmente, a lo largo del ejercicio de 2023, el precio del certificado de FEXI presentó un precio máximo de \$20.35 pesos por certificado y, al cierre del 2023, presentó una cotización de \$19.50 pesos, la cual representó un incremento de 1.6% respecto del precio de cierre observado al 31 de diciembre de 2022 (\$19.20).

Durante el ejercicio de 2023, FEXI21 llevó a cabo dos distribuciones de recursos por un total de \$772 millones de pesos. Dichas distribuciones, equivalen a una distribución de \$0.662 pesos por certificado y un *Dividend Yield* de 3.49% para dicho ejercicio.

Gracias a la ejecución de una puntual y eficiente estrategia de defensa legal, el 17 de noviembre, FEXI21 logró concretar la adquisición del 24.99% de la tenencia accionaria de los activos OVT. Esta acción resultó en la resolución completa de la demanda y recursos legales interpuestos por el Vendedor para anular la Opción de Compra de la tenencia accionaria. La adquisición de la Opción se llevo a cabo en tiempo y forma y conforme a los términos y condiciones de precio y fechas acordados en el IPO de FEXI.

Finalmente, es fundamental mencionar que, tras el paso del Huracán OTIS en octubre de 2023, el Túnel de Acapulco no sufrió daños mayores ni estructurales. Gracias a una eficiente operación y rápida respuesta por parte de Operadora Quantum, a la fecha, el Túnel de Acapulco se encuentra en completa operación y cobrando tarifa completa tanto a residentes como a turistas. Según los niveles de tráfico identificados desde el reinicio del cobro del peaje (el 22 de enero de 2024), se estima que los ingresos proyectados para el Túnel en 2024 no se verán afectados por la contingencia causada por el Huracán.

En resumen, el ejercicio de 2023 presentó retos importantes para FEXI2, sin embargo se lograron resultados históricos gracias a un desempeño excepcional de los activos. En cuanto al año 2024, FEXI21 se enfocará principalmente en: (i) concretar la adquisición de un nuevo activo para incrementar el patrimonio de la FIBRA, con la expectativa de contar con el Programa de Emisor Recurrente de Certificados aprobado por la CNBV en el primer trimestre de 2024, (ii) continuar implementando y concretando nuevas estrategias para potenciar el tráfico en los Activos Carreteros y (iii) analizar las opciones de mercado para optimizar la estructura de capital de la FIBRA.

**Raúl Martínez**, *Director de Finanzas, Fibra EXI*

## FIBRA EXI REPORTE DE RESULTADOS 4T23 Y AÑO COMPLETO 2023

**Ciudad de México a 26 de febrero del 2024 – 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 cuarto trimestre y año completo del 2023 finalizado el 31 de diciembre del 2023.

FEXI21 es un Fideicomiso Administrado por MIP F1, S.A.P.I de C.V., una Empresa perteneciente al 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 37,000 vehículos al año.

Para efectos del presente reporte y asegurar la comparabilidad de las cifras, debido a la contingencia identificada en el Puerto de Acapulco en el ejercicio de 2023 por el Huracán “Otis”, tanto el TPDA como los ingresos reportados del 4T23 y el mismo periodo en 2022 no incluyen datos del TUCA. Cabe mencionar que los ingresos generados por el TUCA del 1 al 22 de octubre ascendieron a \$14 millones de pesos.

**VIDEOCONFERENCIA:** viernes 1 de marzo del 2023, a las 10:00 am (Hora CDMX). Regístrate aquí: [https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_ht2wS7R8RMesTcK\\_v5\\_s\\_Q#/registration](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_ht2wS7R8RMesTcK_v5_s_Q#/registration)

## RESULTADOS DESTACADOS DEL 4T23 Y AÑO COMPLETO 2023

- Durante el 4T23, el **TPDA aumentó en un 7.9%** en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un TPDA de **31,629 vehículos**.
- En el transcurso del 4T23, se registraron ingresos totales por peaje por un monto de **\$966 millones de pesos**.
- Durante el **ejercicio 2023**, el **TPDA** aumentó un **11.1%** en comparación con el año anterior, alcanzando un TPDA de 37,297 vehículos. Los ingresos totales por peaje incrementaron un 21.5%, totalizando **\$3,765 millones de pesos**.

- En el año 2023, se generó un margen **EBITDA consolidado del 73.7%**. Dicho margen fue 5.9% menor que en 2022, derivado de los costos asociados a la línea de crédito obtenida a nivel Corporativo para la adquisición del 24.99% de los Activos OVT.
- Durante el ejercicio 2023 se llevaron a cabo distribuciones por \$772 millones de pesos equivalentes a una distribución de \$0.662 pesos por certificado y un *Dividend Yield* de 3.49% para dicho ejercicio. Lo anterior, genera que desde la emisión de la Fibra se hayan realizado distribuciones por el un monto total de \$1,582 millones de pesos. Es importante destacar, que estas distribuciones cumplen a cabalidad con el plan de distribuciones del IPO de la FIBRA.

## PRINCIPALES ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS DEL 2023

- 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, ha propiciado la bursatilidad y el intercambio de certificados de FEXI21 en el mercado secundario. Al cierre de 2023, FEXI21 ocupó el **lugar 81 del Índice de Bursatilidad** de la BMV. De esta manera, la FIBRA se identifica como la segunda FIBRA E con mayor bursatilidad dentro del mercado mexicano.
- Durante el 4T23, FEXI21 formalizó la adquisición del **24.99% de la participación accionaria** de otro accionista **de los Activos OVT** (Mayab, Icasal, Lipsa y Tuca). Con esta transacción, FEXI21 actualmente posee **el 75.99%** de la tenencia accionaria de dichos Activos. El financiamiento de esta operación se llevó a cabo mediante un crédito obtenido por FEXI21 en junio de 2023, el cual fue otorgado por un sindicato de cuatro instituciones bancarias.
- En conjunto con Operadora Quantum, se lograron las siguientes actividades **estratégicas en los Activos**:
  - Obtención de las **Cartas de Crédito en los Activos (AQSA, MAYAB e ICASAL)** por un monto aproximado a los \$900 millones de pesos. Lo anterior, permitió a los Activos dar un uso más eficiente de sus recursos.

## RESULTADOS DEL 4T23

### Aforo (TPDA)

Es importante destacar que, durante el 4T23, el TPDA alcanzó **31,629 vehículos**, lo que representa un **aumento significativo del 7.9%** en comparación con el TPDA del 4T22, que fue de 29,318 vehículos.

En la siguiente tabla, se muestra el TPDA de los 5 activos correspondiente al 4T23, en comparación con el mismo período del año anterior.

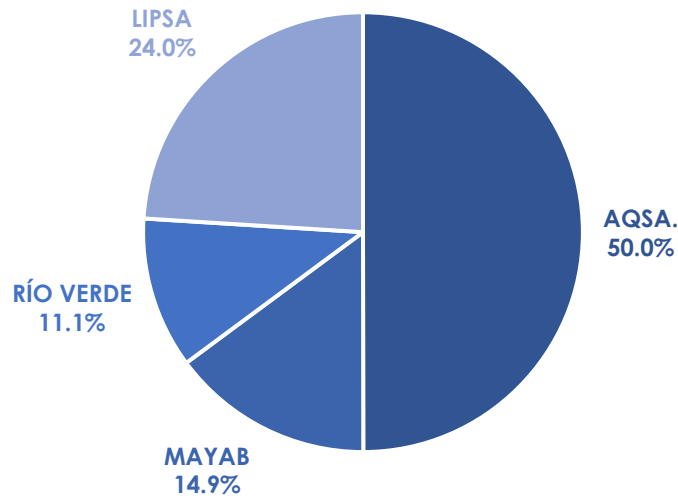
CONCESIONES	AFORO TPDA		
	4T22*	4T23*	Δ %
AQSA	14,253	15,808	10.9%
MAYAB	3,775	4,707	24.7%
RÍO VERDE	3,434	3,521	2.5%
LIPSA	7,856	7,593	-3.4%
TUCA	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>29,318</b>	<b>31,629</b>	<b>7.9%</b>

\*Los datos equivalen al periodo del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2022 y del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2023

En el 4T23, la mayoría de las Concesiones registraron un aumento significativo en su TPDA. Entre ellas, destacan MAYAB y AQSA, las cuales mostraron aumentos notables en comparación con el TPDA registrado en el 4T22, alcanzando un crecimiento del 24.7% y 10.9%, respectivamente.

Por otro lado, LIPSA experimentó una ligera desaceleración en su TPDA durante este periodo, disminuyendo 3.4% respecto al 4T22. Esto se debe a la finalización de las obras que se estaban llevando a cabo en el Centro de la Piedad. Actualmente, se están gestionando medidas para garantizar que el Gobierno Municipal de la Piedad continúe aplicando la restricción vehicular implementada durante los primeros nueve meses del 2023.

## TPDA POR CONCESIÓN 4T23



### Ingresos

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos por peaje generados por cada una de las Concesiones durante el 4T23, junto con los ingresos del mismo periodo en 2022.

INGRESOS POR PEAJE*			
CONCESIONES	4T22	4T23	Δ %
AQSA.	\$263	\$309	17.7%
MAYAB	\$363	\$476	31.3%
RÍO VERDE	\$93	\$113	21.6%
LIPSA	\$67	\$68	0.3%
TUCA	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>\$786</b>	<b>\$966</b>	<b>22.9%</b>

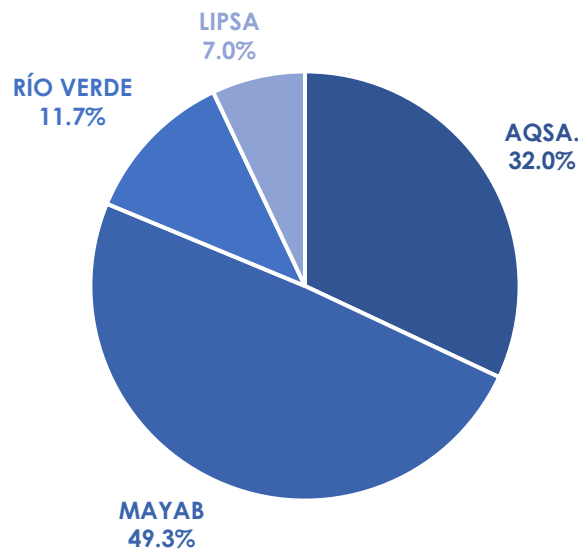
\*Total ingresos por peaje. Cifras en millones de pesos.

Durante el 4T23, los ingresos por peaje aumentaron un **22.9%**, en comparación con el mismo periodo del 2022, alcanzando los **\$966 millones de pesos**. La razón principal detrás del aumento en los ingresos por peaje fue el mayor volumen de tráfico generado por el paso de camiones, derivado de la construcción del tramo 5 del Tren Maya en el MAYAB. En este sentido, se prevé que dicho paso de camiones se mantenga durante todo el ejercicio de 2024.

Asimismo, durante este trimestre, RIO VERDE y AQSA también lograron un notable incremento en comparación con los ingresos registrados en el mismo trimestre del año anterior, registrando un crecimiento del 21.6% y 17.7% respectivamente.

Durante los meses de noviembre y diciembre del 2023, la operación de TUCA se vio afectada debido al impacto del Huracán "Otis" en el Estado de Guerrero, particularmente en el municipio de Acapulco de Juárez. Aunque el tránsito de vehículos continuó, la Concesión no se encontraba en posibilidades de mantener su operación por la falta de energía eléctrica, lo que imposibilitó cobrar los peajes, resultando en una disminución de los ingresos. Es importante destacar que, actualmente TUCA se encuentra en condiciones operativas normales con plena capacidad para llevar a cabo la totalidad de sus actividades. El pasado 22 de enero de 2024, se reinició el cobro de peaje para vehículos foráneos y residentes de conformidad con la última tarifa aprobada por el Gobierno del Estado de Guerrero.

### INGRESOS POR PEAJE PARA CADA CONCESIÓN 4T23





## RESULTADOS CONSOLIDADOS

### Aforo (TPDA)

Durante el año 2023, el TPDA fue de 37,297, lo que representa un aumento del 11.1% en comparación con el TPDA del año anterior, de 33,567 vehículos. Es importante destacar que el aumento en el TPDA en 2023 con respecto al 2022 se debió principalmente al aumento de vehículos de Clase C, que complementariamente son la clase que paga una mayor tarifa.

Los resultados presentados en la siguiente tabla muestran el TPDA consolidado para los años 2022 y 2023.

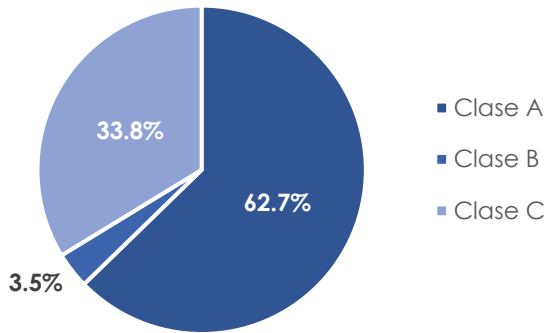
PERIODO	TPDA* TOTAL	Porcentaje del total	Δ %
<b>2022</b>	<b>33,567</b>	<b>100%</b>	-
Clase A	21,032	62.7%	-
Clase B	1,178	3.5%	-
Clase C	11,357	33.8%	-
<b>2023</b>	<b>37,297</b>	<b>100%</b>	<b>11.1%</b>
Clase A	23,117	62.0%	9.9%
Clase B	1,522	4.1%	29.2%
Clase C	12,658	33.9%	33.4%

\*Aforo (TPDA ).

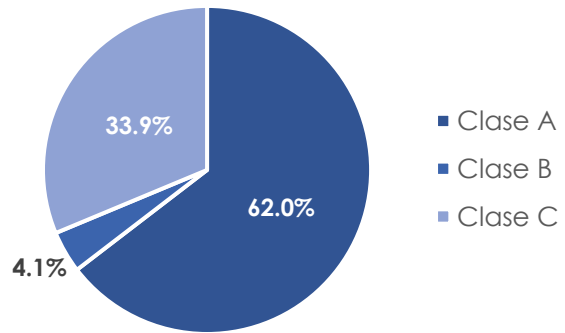
El incremento en el TPDA consolidado del 2023 fue impulsado por el incremento de vehículos en las tres clases. Destacan, los vehículos de la Clase A, los cuales continuaron siendo el componente principal del tráfico, representando el **62.0%** del tráfico total de este año.

En el año 2023, el TPDA de vehículos de Clase A aumentó en un 9.9% en comparación con el año anterior, mientras los vehículos de Clase C experimentaron un aumento del 33.4% en tráfico, en el mismo periodo. Por otro lado, aunque el tráfico de vehículos de Clase B tuvo un notable aumento del 29.2% en 2023, estos vehículos han mantenido una participación relativamente baja en ambos años, representando el 4.1% y el 3.5% del tráfico total en 2023 y 2022, respectivamente.

### TPDA POR VEHÍCULO 2022



### TPDA POR VEHÍCULO 2023

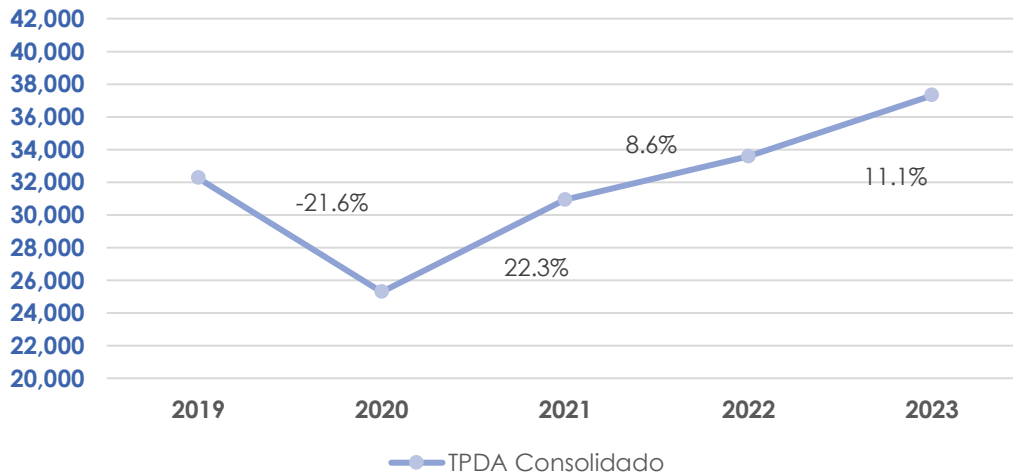


La pandemia del COVID-19 afectó negativamente la movilidad de las personas durante gran parte del 2020, lo que resultó en una disminución del TPDA de finales de 2019 hasta el año 2020. El TPDA consolidado disminuyó un 21.6% durante este período, tal como se muestra en la tabla de TPDA consolidado.

A pesar de ello, los datos de tráfico correspondientes a los años posteriores, 2021 y 2022, reflejaron una importante recuperación en el TPDA en comparación con el año 2020, marcando un retorno gradual a niveles pre-pandemia. Durante 2023, el TPDA ha continuado creciendo, mostrando un aumento sustancial sobre los niveles normalizados y alcanzando máximos históricos. Este crecimiento del 47.5% desde 2020, refleja una mejora sostenida en la actividad vehicular en los últimos años.

PERIODO	TPDA TOTAL	Δ %
2019	32,233	-
2020	25,277	-21.6%
2021	30,907	22.3%
2022	33,567	8.6%
2023	37,297	11.1%

## TPDA Consolidado



### Desempeño anual (Ingresos)

Al cierre del ejercicio de 2023, FEXI21 registró ingresos totales por **\$4,238 millones de pesos**, con **\$3,765 millones de pesos** provenientes de ingresos por peaje.

La tabla presentada a continuación, presenta un resumen de los ingresos totales consolidados e ingresos por peaje correspondientes tanto al año completo 2023 como al mismo período del año anterior.

PERIODO	INGRESOS TOTALES*	Δ %	INGRESOS POR PEAJE	Δ %
2022	\$3,775	-	\$3,099	-
2023	\$4,238	12.3%	\$3,765	21.5%

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

Los ingresos totales de Fexi21 incrementaron un 12.3% durante el período de 2022 a 2023, alcanzando **\$4,238 millones de pesos** en 2023 frente a los **\$3,775 millones** de pesos registrados en el año anterior. Este crecimiento se debe principalmente a un aumento en los ingresos por peajes del **21.5%** año contra año, impulsado por una mayor actividad vehicular en las carreteras y un incremento en la cantidad de camiones en las Concesiones, llevando los ingresos por peaje a **\$3,765 millones de pesos**. Entre otros elementos, el incremento en los ingresos es consecuencia de las restricciones vehiculares implementadas en algunas Concesiones y del aumento en el tráfico de camiones ocasionado por la construcción del Tren Maya en el derecho de vía del MAYAB.

## RESULTADOS POR CONCESIÓN 2023

### Aforo (TPDA)

Durante el ejercicio 2023, el TPDA alcanzó los **37,297 vehículos**, lo que representa un **aumento significativo del 11.1%** en comparación con el TPDA del 2022, que fue de 33,567 vehículos.

Los resultados en la siguiente tabla representan el TPDA de los 5 activos, durante los dos ejercicios analizados.

AFORO TPDA			
CONCESIONES	2022*	2023*	Δ %
AQSA	12,761	14,856	16.4%
MAYAB	3,751	4,141	10.4%
RÍO VERDE	3,480	3,563	2.4%
LIPSA	7,083	7,895	11.5%
TUCA**	6,492	6,842	5.4%
<b>TOTAL</b>	<b>33,567</b>	<b>37,297</b>	<b>11.1%</b>

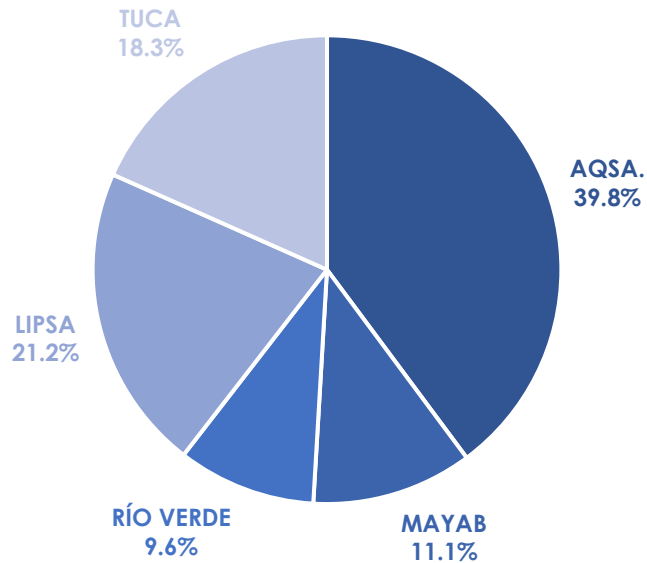
\*Los datos equivalen al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2022 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2023

\*\*Hasta el 30 de septiembre del 2023 y 30 de septiembre de 2022

En los años 2022 y 2023, todas las Concesiones registran un aumento significativo en su TPDA. Entre ellas, destaca AQSA por presentar los mayores números de TPDA en ambos años, representando el 39.8% del TPDA total en 2023 y experimentando un incremento del 16.4% desde el año anterior.

Por otro lado, es importante destacar que LIPSA, MAYAB y RÍO VERDE también experimentaron incrementos en su TPDA durante este periodo, con aumentos del 11.5%, 10.4% y 2.4%, respectivamente.

## TPDA POR CONCESIÓN 2023



### 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 diciembre de 2023, así como los ingresos correspondientes al ejercicio de 2022.

INGRESOS POR PEAJE*			
CONCESIONES	2022	2023	Δ %
AQSA.	\$939	\$1,156	23.1%
MAYAB	\$1,367	\$1,689	23.5%
RÍO VERDE	\$387	\$443	14.3%
LIPSA	\$247	\$302	22.4%
TUCA**	\$159	\$175	10.5%
<b>TOTAL</b>	<b>\$3,099</b>	<b>\$3,765</b>	<b>21.5%</b>

\*Total ingresos por peaje. Cifras en millones de pesos.

\*\*Hasta el 30 de septiembre del 2023 y 30 de septiembre de 2022

Durante el año 2023, los ingresos por peaje incrementaron un 21.5% en comparación con el año 2022, alcanzando **\$3,765 millones de pesos**. El aumento en los ingresos por peaje se debe entre otros elementos, al sobresaliente desempeño del MAYAB, ya que es la Concesión con mayor volumen de tráfico generado por el paso de camiones, la reapertura de la totalidad de la autopista y del cruce de camiones derivado de la construcción del tramo 5 del Tren Maya.

MAYAB tuvo el mayor crecimiento con un aumento del 23.5% con respecto al año anterior, representando el 44.9% de los ingresos generados por los 5 activos durante el ejercicio de 2023 y obteniendo un total de **\$1,689 millones de pesos** en ingresos por peaje. Además, AQSA, LIPSA y RÍO VERDE, también destacaron al registrar incrementos año contra año del 23.1%, 22.4% y 14.3%, respectivamente, en sus ingresos por peaje.



## INFORMACIÓN POR CARRETERA

### AQSA

En 2023, se concluyó la construcción del Entronque Coroneo en el Macrolibramiento Sur de Querétaro. Gracias a esto, el Macrolibramiento se identificará como una alternativa real, altamente eficiente y segura para acceder al Sur de la Ciudad de Querétaro a través de la Carretera 413, sin necesidad de transitar por la Carretera federal 57 de San Juan del Río a Querétaro. Durante el cuarto trimestre, se llevaron a cabo distintas diligencias con la SICT para lograr la apertura del Entronque, el cual estará operativo durante el 1S24.

Complementario a lo anterior, la seguridad se ha identificado como una prioridad absoluta en la operación de AQSA. Por ellos, se ha llevado a cabo un proceso para la instalación de distintos elementos de alta tecnología (ITS), tales como cámaras, sensores y radares. Además, se está desarrollando una aplicación gratuita para que los usuarios estén en posibilidad de reportar cualquier tipo de asistencia vial que requieran durante el uso de AQSA. Se estima que la aplicación esté lista para ser descargada por el usuario previo al cierre del 1S24.

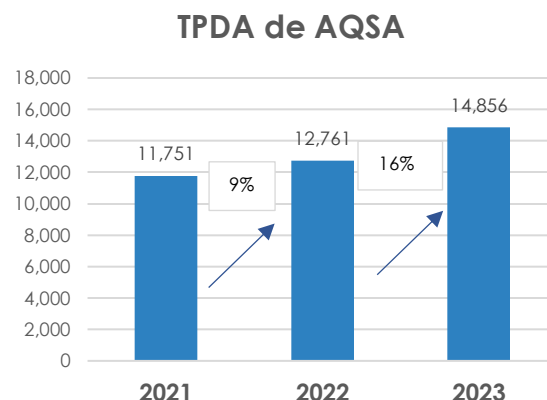
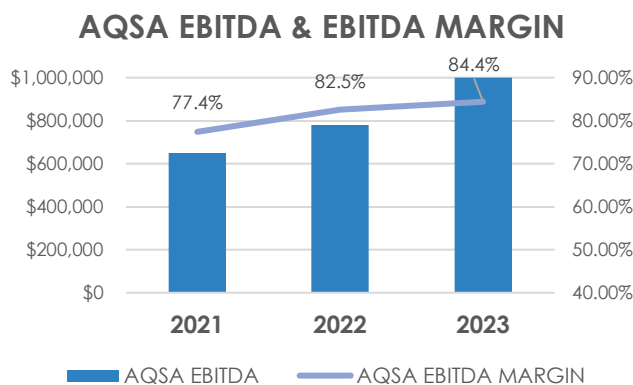
Durante el 4T23, se finalizó el proceso del diseño para aumentar la oferta de servicios comerciales en el Parador Huimilpan. Previo al cierre del 1S24, el Parador estará operando en su totalidad para consolidarse como una referencia comercial de la zona.



AQSA			
PERIODO	EBITDA *	EBITDA MARGIN	TPDA
2021**	\$651,172	77.4%	11,751
2022	\$779,387	82.5%	12,761
2023	\$998,477	84.4%	14,856

\* No incluye los Ingresos y Gastos por Construcción

\*\*Los datos son anuales, pero es importante tener en cuenta que Fibra EXI reporta información a partir del 22 de julio de 2021



## MAYAB

El proyecto se encuentra entre los Estados de Yucatán y Quintana Roo, con una longitud de 304 km y cuenta con más de 30 años de operación e historial de tráfico. A raíz de la construcción del Tren Maya, se ha llevado a cabo la reconstrucción de la Autopista MAYAB. En este sentido, FONATUR y la SICT están realizando las revisiones técnicas y administrativas necesarias para validar que las condiciones de la nueva construcción del MAYAB cumplen con los requisitos mínimos establecidos por la Autoridad y que dicho tramo carretero es equivalente al previo. Se estima que dicho proceso de revisión y recepción se concrete previo al cierre de la presente Administración Federal.



MAYAB			
PERIODO	EBITDA	EBITDA MARGIN	TPDA
2021*	\$827,146	76.3%	3,351
2022	\$1,160,889	83.9%	3,751
2023	\$1,435,508	84.0%	4,142

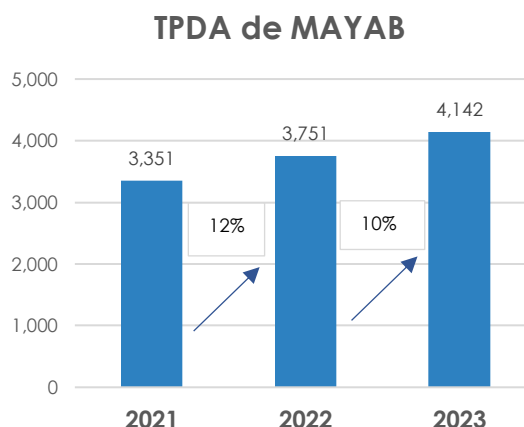
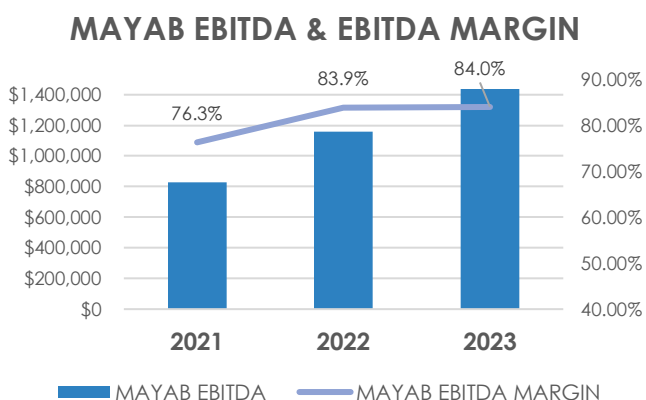
\* Los datos son anuales, pero es importante tener en cuenta que Fibra EXI reporta información a partir del 22 de julio de 2021

### TREN MAYA

La construcción del Tramo 4 del Tren Maya se encuentra prácticamente terminada y en pruebas finales para su inicio de operaciones. Es importante mencionar que dadas las características finales con las cuales fue construido el tren, no se identifica que éste sea un sustituto o alternativa para los usuarios que actualmente utilizan el MAYAB.

Según la información oficial proporcionada, se prevé que el Tramo 5 del Tren Maya finalice durante el 4T24. Se prevé que los camiones que transportan materiales para la construcción de los tramos restantes del recorrido seguirán utilizando MAYAB, al menos hasta diciembre de 2024, por lo anterior se estima que el MAYAB continuará generando resultados sobresalientes en términos de tráfico e ingreso.

Complementariamente, se está trabajando en ampliar la oferta comercial actual del Activo.





## RÍO VERDE

Durante el ejercicio 2023, se ha mantenido el cumplimiento de la restricción de paso de camiones articulados (CA I y CA II) por la concesión libre, lo cual ha obligado a los camiones de carga a transitar por la Autopista Río Verde-Ciudad Valles. Como resultado de esta medida, los niveles de tráfico en la carretera han mantenido un desempeño óptimo, registrando ingresos máximos históricos.



Además, gracias a la implementación de la estrategia destinada a reducir el número de incidentes en la carretera, se logró alcanzar un índice de accidentabilidad de 0.01 MVK<sup>1</sup>, demostrando una mejora en la seguridad vial y prevención de incidentes. Durante el 2024 se continuarán realizando gestiones necesarias

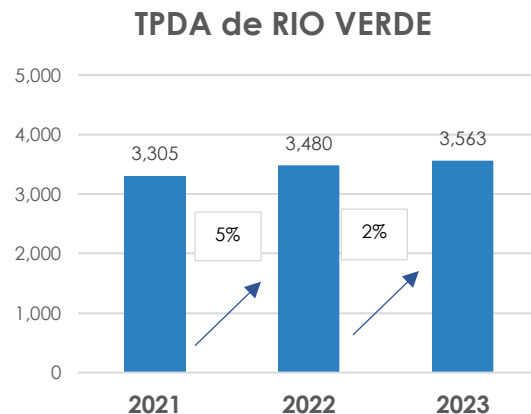
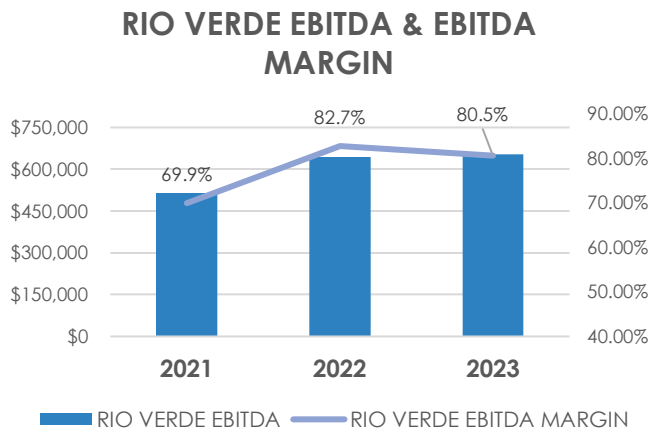
RÍO VERDE			
PERIODO	EBITDA	EBITDA MARGIN	TPDA
2021*	\$515,459	69.9%	3,305
2022	\$642,818	82.7%	3,480
2023	<b>\$652,597</b>	<b>80.5%</b>	<b>3,563</b>

\* Los datos son anuales, pero es importante tener en cuenta que Fibra EXI reporta información a partir del 22 de julio de 2021

para garantizar la seguridad de los usuarios que transitan por el Activo. Ésta se ha definido como una prioridad dentro de la operación del Activo.

Complementariamente, se está trabajando en ampliar la oferta comercial actual del Activo.

<sup>1</sup> Millones de vehículos por kilómetro



## LIPSA

En el transcurso de 2023, LIPSA ha alcanzado ingresos máximos históricos desde el inicio sus operaciones.

Durante el 4T23, se finalizaron las obras que se estaban llevando a cabo en el Centro de la Piedad, como consecuencia de lo anterior, durante el último trimestre del ejercicio 2023, se identificó una disminución en el TPDA del Activo. Actualmente, se están llevando a cabo las gestiones para garantizar que el Gobierno Municipal de la Piedad continúe aplicando la restricción vehicular implementada durante los primeros nueve meses del 2023.



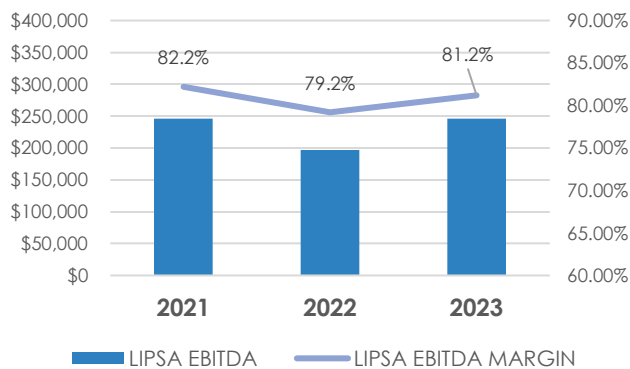
Por otro lado, es importante resaltar que la implementación de la estrategia para disminuir incidentes viales ha tenido un impacto significativo, reflejado en un índice de accidentabilidad de 0.04 MVK<sup>1</sup>.

1 Millones de vehículos por kilómetro

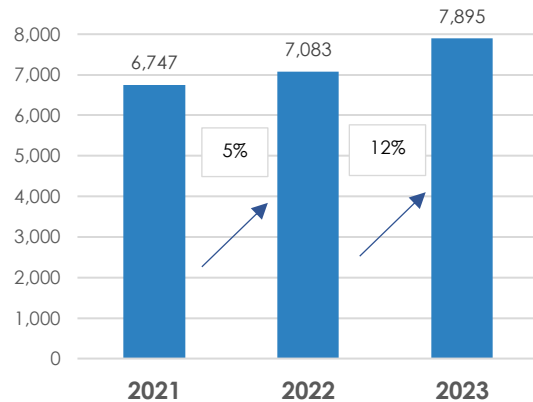
LIPSA			
PERIODO	EBITDA	EBITDA MARGIN	TPDA
2021*	\$246,461	82.2%	6,747
2022	\$196,935	79.2%	7,083
2023	<b>\$245,949</b>	<b>81.2%</b>	<b>7,895</b>

\* Los datos son anuales, pero es importante tener en cuenta que Fibra EXI reporta información a partir del 22 de julio de 2021

LIPSA EBITDA & EBITDA MARGIN



TPDA de LIPSA



## TUCA

El 25 de octubre de 2023, un evento meteorológico pronosticado como una tormenta tropical, sufrió una acelerada transformación, convirtiéndose un huracán de categoría 5 en la escala Saffir-Simpson, mismo que impactó en el municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero y tras su paso dejó una escena de catástrofe e incertidumbre, miles de personas quedaron incomunicadas, sin acceso a alimentos ni servicios básicos. Por tal motivo, el 26 de octubre de 2023 el Gobierno Federal emitió la “Declaración de Emergencia para el Estado de Guerrero”. Desde esta fecha y al cierre del ejercicio 2023 el Túnel permitió el paso libre sin cobro de peaje, en apoyo a la reconstrucción del Puerto.



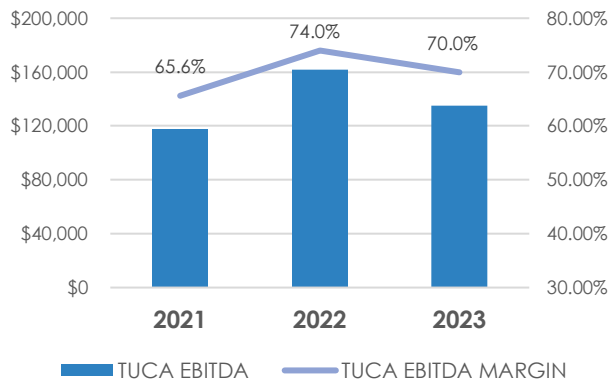
TUCA			
PERIODO	EBITDA	EBITDA MARGIN	TPDA
2021*	\$117,593	65.6%	5,752
2022	\$161,574	74.0%	6,492**
2023	<b>\$134,947</b>	<b>70.0%</b>	<b>6,842**</b>

\* Los datos son anuales, pero es importante tener en cuenta que Fibra EXI reporta información a partir del 22 de julio de 2021

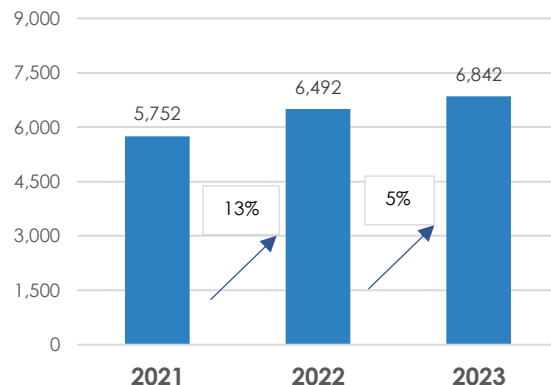
\*\*Hasta el 30 de septiembre del 2023 y 30 de septiembre 2022

A partir de enero de este año, la Concesión ha vuelto a operar bajo condiciones normales y llevando a cabo el cobro de peaje conforme a la última tarifa establecida por el Estado de Guerrero.

TUCA EBITDA & EBITDA MARGIN



TPDA de TUCA



## Información Indicadores ASG

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

### Indicadores ámbito ambiental

Durante el 2S23, se llevaron a cabo importantes iniciativas en FEXI21 para reducir el impacto ambiental de sus operaciones. El uso de los Activos de FEXI21 permitió una **reducción de 1,586 toneladas de dióxido de carbono**



equivalente a gases de efecto invernadero. Además, el **ahorro de agua en las Áreas Operativas y Servicios fue del 0.5%**. FEXI21 también logró un **ahorro del 3%** en el consumo absoluto de **energía** gracias a la implementación de nuevos programas ambientales, el cambio de luminarias y mantenimiento y reparación de paneles solares. Por último, en cada uno de los Activos de FEXI21, se puso en marcha un programa de separación primaria avanzada de residuos que permitió **reciclar el 70% del total de residuos** generados en el 2S23.

### Indicadores ámbito social



En cuanto a los indicadores en el ámbito social, durante el último trimestre del 2023, FEXI21 mostró un **aumento en los empleos directos de 7.2%**, en comparación con el 4T22, gracias a la contratación de personal administrativo en los Activos Carreteros. Además, los **empleos indirectos aumentaron 37.0%**, en comparación con el 4T22, debido a la ejecución de mantenimientos y mejoras en los activos carreteros durante dicho periodo. Respecto a la equidad de género, el 4T23 presentó un **aumento del 8.7%** en la cantidad de **mujeres empleadas** en puestos directos, en comparación con el 4T22, como resultado de la contratación de personal femenino en el área Administrativa. Por último, la implementación de **programas de responsabilidad social** en todos los activos de FEXI21 ha tenido un impacto positivo en las comunidades cercanas a los activos, **beneficiando a más de 1,122 personas**.

## COBERTURA DE ANALISTAS

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

## DETALLES DE LA LLAMADA CON INVERSIONISTAS

**Fecha y Hora:** viernes 1 de marzo del 2023, a las 10:00 horas (Ciudad de México)

**Regístrese aquí:** [https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_hT2wS7R8RMesTcK\\_v5\\_s\\_Q#/registration](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_hT2wS7R8RMesTcK_v5_s_Q#/registration)

## EVENTOS RELEVANTES

- **12 de enero 2023:** Ratificación del Auditor
- **1 de febrero 2023:** Renovación del Contrato de Prestación de Servicios de Formador del mercado
- **21 de febrero 2023:** Movimientos Inusitados
- **14 de marzo 2023:** Pago de Distribuciones
- **5 de junio 2023:** Celebración de Contrato de Apertura de Crédito Simple y en Cuenta Corriente
- **9 de junio 2023:** Ejercicio de la Opción para adquirir el 24.99% de la Tenencia Accionaria de los Activos OVT
- **8 de agosto 2023:** Formador de Mercado
- **25 de agosto 2023:** Pago de Distribuciones
- **6 de noviembre 2023:** Informe sobre la Situación de Tuca
- **17 de noviembre 2023:** Adquisición tenencia accionaria OVTs
- **8 de diciembre 2023:** Ratificación del Auditor

## 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 MIP F.1., S.A. de C.V., Empresa miembro de Mexico 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 octubre al 31 de diciembre del 2022 y del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2023

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	4T22	4T23
<b>Ingresos:</b>		
Servicios de peaje	\$ 842,318	\$ 979,507
Ingresos por financiamiento	\$ 99,664	\$ 88,685
Subvención	\$ 1,021	\$ 1,063
Otros ingresos	\$ 75,148	\$ 38,030
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 1,018,151</b>	<b>\$ 1,107,285</b>
<b>Costos y gastos por:</b>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 426,278	\$ 435,264
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 206,872	\$ 234,419
Gastos de administración y generales	\$ 32,810	\$ 41,899
Otros gastos	\$ 62,372	\$ 19,432
Gastos por intereses	\$ 592,957	\$ 664,506
Ingresos por intereses	\$ (102,863)	\$ (111,374)
Pérdida (Ganancia) por valor razonable	\$ 340,414	\$ 57,137
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>\$ 1,558,840</b>	<b>\$ 1,341,283</b>
<b>Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo</b>	<b>\$ (540,689)</b>	<b>\$ (233,998)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) atribuible a:</b>		
<b>% de participación controladora</b>		
Participación de la controladora	\$ (544,185)	\$ (332,051)
Participación no controladora	\$ 3,496	\$ 275,213

## Estado consolidado de resultados

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

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos	2022	2023
<b>Ingresos:</b>		
Servicios de peaje	\$ 3,155,977	\$ 3,778,876
Ingresos por financiamiento	\$ 391,257	\$ 364,626
Subvención	\$ 4,086	\$ 4,253
Otros ingresos	\$ 280,625	\$ 103,655
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 3,831,945</b>	<b>\$ 4,251,410</b>
<b>Costos y gastos por:</b>		
Amortización de activo intangible por concesión	\$ 1,679,387	\$ 1,741,057
Operación y mantenimiento del activo por concesión	\$ 630,068	\$ 730,631
Gastos de administración y generales	\$ 144,770	\$ 273,688
Otros gastos	\$ 226,942	\$ 46,182
Gastos por intereses	\$ 2,504,913	\$ 2,121,412
Ingresos por intereses	\$ (234,280)	\$ (364,283)
Ganancia por valor razonable	\$ (427,928)	\$ (6,748)
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>\$ 4,523,872</b>	<b>\$ 4,541,939</b>
<b>Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo</b>	<b>\$ (691,927)</b>	<b>\$ (290,529)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) atribuible a:</b>		
<b>% de participación controladora</b>		
Participación de la controladora	\$ (1,060,459)	\$ (604,244)
Participación no controladora	\$ 368,532	\$ 313,715



## Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre del 2022 y 31 de diciembre del 2023

(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2022	2023
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$660,477	\$1,199,540
Efectivo restringido	\$1,021,601	\$1,764,473
Cuentas por cobrar	\$184,063	\$236,796
Impuestos por recuperar y otras	\$202,995	\$212,536
Activo financiero de concesión	\$621,415	\$621,415
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>\$2,690,551</b>	<b>\$4,034,760</b>
Efectivo Restringido	\$1,598,849	\$1,300,077
Activo Financiero de concesión NC	\$2,579,138	\$2,374,369
Activo intangible por concesión	\$46,518,316	\$44,830,260
Activo fijo	\$27,930	\$79,419
<b>TOTAL ACTIVO N.C.</b>	<b>\$50,724,233</b>	<b>\$48,584,125</b>

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$53,414,784</b>	<b>\$52,618,885</b>
---------------------	---------------------	---------------------

PASIVO Y PATRIMONIO	2022	2023
<b>Pasivo a corto plazo</b>		
Deuda de corto plazo	\$1,081,816	\$1,362,368
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo incluyendo intereses	\$342,037	\$635,461
<b>TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO</b>	<b>\$1,423,853</b>	<b>\$1,997,829</b>
<b>Pasivo a largo plazo</b>		
Deuda a largo plazo	\$19,598,144	\$22,004,163
Subvenciones Gubernamentales	\$179,660	\$175,407
Provisiones de mantenimiento mayor	\$131,298	\$19,082
Otros pasivos a Largo Plazo	\$2,393,095	\$54,451
<b>TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>\$22,302,197</b>	<b>\$22,253,103</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$23,726,050</b>	<b>\$24,250,932</b>

Patrimonio	2022	2023
Participación controladora	\$22,052,472	\$20,657,724
Participación no controladora	\$7,636,262	\$7,710,229
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>\$29,688,734</b>	<b>\$28,367,953</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$53,414,784</b>	<b>\$52,618,885</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------



## Contacto

Tel. +52 55-5292-4772