REPORTE DE RESULTADOS 2024

Fibra EXI (BMV: FEXI21)

mip
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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024. A pesar de los desafíos enfrentados, se ha consolidado una tendencia mayormente positiva en términos de tráfico e ingresos.

En 2024, los Activos Carreteros que conforman el Patrimonio de la FIBRA alcanzaron importantes hitos, entre ellos: (i) Se gestionó de manera oportuna y eficiente la contingencia derivada de los huracanes "OTIS" y "John" en el TUCA; (ii) AQSA y MAYAB lograron, por segundo año consecutivo, un récord histórico en ingresos; (iii) Se formalizó un nuevo convenio de restrición vehicular en LIPSA; y (iv) Se mantuvo un enfoque en la optimización operativa, logrando una continua reducción de costos y mejoras en la eficiencia de los activos.

En términos del Tráfico Promedio Diario Anual (TPDA) al cierre del ejercicio de 2024, los Activos Carreteros registraron un total de 41,346 vehículos, un aumento del 1.4% en comparación con el TPDA obtenido en 2023, el cual fue de 40,782 vehículos. En este sentido, destacan los resultados de MAYAB y AQSA, los cuales, al cierre del mes de diciembre de 2024, presentaron incrementos en términos de TPDA con respecto al ejercicio de 2023, de 14.9% y 6.8%, respectivamente.

Derivado del desempeño del TPDA, en 2024 los ingresos consolidados por peaje de FEXI21 ascendieron a $4,012 millones de pesos, lo que representa un crecimiento del 6.2% respecto al año anterior. Este incremento fue impulsado exclusivamente por el aumento en el tráfico, dado que, la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) autorizó los ajustes tarifarios para los cuatro Activos Carreteros de FEXI 21 con Concesión Federal, a partir del 10 de enero de 2025. Es importante señalar que esta situación no fue exclusiva de los activos de FEXI, sino que impactó a todas las Concesionarias Federales del país.

En relación con los activos carreteros, en la segunda mitad del 2024, se inauguró el Entronque Coroneo en el Macrolibramiento Sur de Querétaro, consolidando a esta vía como una alternativa eficiente, segura y funcional para acceder al sur de la ciudad a través de la Carretera 413. Desde su apertura, el entronque ha registrado un TPDA de 2,202 vehículos, generando ingresos adicionales por $9 millones de pesos.

Por otra parte, tras el paso del Huracán John, en septiembre de 2024, el Túnel de Acapulco no sufrió daños estructurales. Sin embargo, como parte de las medidas para atender la contingencia, el Gobierno del Estado ordenó la suspensión temporal del cobro de peaje, el cual fue restablecido el 12 de noviembre de 2024. Desde la reactivación del cobro al 31 de diciembre de 2024, TUCA generó ingresos por $43 millones de pesos.

En relación con la restricción vehicular en el Centro de La Piedad, se formalizó un nuevo convenio con el Gobierno Municipal, el cual se prevé que contribuya a la estabilización de los resultados del TPDA e Ingresos de LIPSA en 2025.

Adicionalmente, se ha tenido éxito en identificar oportunidades para adquirir un porcentaje accionario mayoritario de un nuevo activo carretero que cumple con las condiciones para ser adquirio por FEXI 21. Dicha adquisición permitirá aumentar la eficiencia operativa y continuar brindando valor a nuestros inversionistas, alineándonos con nuestra estrategia de crecimiento sostenido y nuestro compromiso con el desarrollo de la Fibra.

Por otro lado, al cierre de 2024, FEXI21 se posicionó en el puesto 69 del Índice de Bursatilidad publicado por la BMV. De esta manera, la FIBRA se identificó , en promedio, como la segunda FIBRA E en el sector con mayor bursatilidad dentro del mercado mexicano.

En resumen, el ejercicio de 2024 presentó retos importantes para FEXI2I, sin embargo se lograron resultados históricos gracias a un desempeño excepcional de los activos. En cuanto al año 2025, FEXI21 se enfocará principalmente en: (i) continuar con las negociaciones para concretar la adquisición del nuevo activo por parte de la Fibra, (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 DEL EJERCICIO 2024

Ciudad de México a 25 de febrero del 2025 – **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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

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 del 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 39,000 vehículos al año.

Con el objetivo de asegurar la comparabilidad de las cifras, se enfatiza que durante el 3T24 y 4T23, el TUCA enfrentó contingencias derivadas de los huracanes "John" y "Otis", respectivamente, que afectaron el Puerto de Acapulco.

VIDEOCONFERENCIA: viernes 28 de febrero del 2025, a las 10:00 am (Hora CDMX). Registrase aquí: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_hdLDngHPQAKESFBIL3CX6A

RESULTADOS DESTACADOS DEL EJERCICIO 2024

- Durante el ejercicio 2024, el **TPDA aumentó en un 1.4%** en comparación con el año anterior, alcanzando un TPDA de **41,346 vehículos**.

- En el 2024, se registraron **ingresos totales por peaje de $4,012 millones de pesos**, un incremento de **6.2%**, en comparación con el año anterior.

- En el año 2024, se generó un margen **EBITDA consolidado del 79.3**%, aumentando **3.0%** en comparación con el año anterior.

- Durante el año 2024 se llevaron a cabo **distribuciones por $677 millones de pesos** equivalentes a una distribución de $0.582 pesos por certificado y un *Dividend Yield* de 3.06% para dicho ejercicio. Lo anterior, genera que desde la emisión de la Fibra se hayan realizado distribuciones por un monto total de $2,259 millones de pesos.

PRINCIPALES ACTIVIDADES ESTRATÉGICAS DEL 2024

- 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. De esta manera, la FIBRA se identificó, en promedio, como la segunda FIBRA E con mayor bursatilidad dentro del mercado mexicano.

- En conjunto con Operadora Quantum, se lograron las siguientes actividades **estratégicas en los Activos:**

    - A lo largo de 2024 se realizaron las gestiones necesarias ante la SICT para obtener la aprobación del **ajuste tarifario** de los cuatro Activos Carreteros de FEXI con Concesión Federal. Dicho ajuste fue autorizado el 18 de diciembre y entró en vigor el 10 de enero de 2025, por lo que su impacto se reflejará a partir del primer trimestre del siguiente ejercicio.

    - **LIPSA** ha enfrentado retos durante el ejercicio 2024, derivados de la conclusión de las obras en el Centro de La Piedad en 2023. Para mitigar lo anterior, se realizaron las gestiones pertinentes para formalizar con el Gobierno Municipal un nuevo convenio de restricción vehicular, el cual tiene vigencia hasta el 2027.

    - Se ha logrado identificar oportunidades para adquirir una participación mayoritaria en un nuevo activo carretero que cumple con los criterios de inversión de FEXI21.

RESULTADOS CONSOLIDADOS POR CONCESIÓN 2024

Aforo (TPDA)

Es importante destacar que, durante el 2024, el TPDA alcanzó **41,346 vehículos**, lo que representa un **aumento del 1.4%** en comparación con el TPDA del 2023, que fue de 40,782 vehículos.

En la siguiente tabla, se muestra el TPDA de los 5 activos correspondiente al 2024, en comparación con el año anterior.

AFORO TPDA			
CONCESIONES	**2023***	**2024***	**Δ %**
AQSA	14,856	15,869	6.8%
MAYAB	4,141	4,760	14.9%
RÍO VERDE	3,562	3,529	-0.9%
LIPSA	7,895	6,922	-12.3%
TUCA	10,328**	10,266***	-0.6%
TOTAL	**40,782**	**41,346**	**1.4%**

*Los datos equivalen al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre del 2023 y 2024.
**A partir del 25 de octubre de 2023 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán Otis, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 22 de enero de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a las tarifas aprobadas por el Estado de Guerrero.
***A partir del 27 de septiembre de 2024 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán John, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 12 de noviembre de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a la tarifa aprobada por el Estado de Guerrero.

En el año 2024, AQSA y MAYAB registraron aumentos en su TPDA, las cuales mostraron aumentos notables en comparación con el TPDA registrado en el 2023, alcanzando un crecimiento del 6.8% y 14.9%, respectivamente.

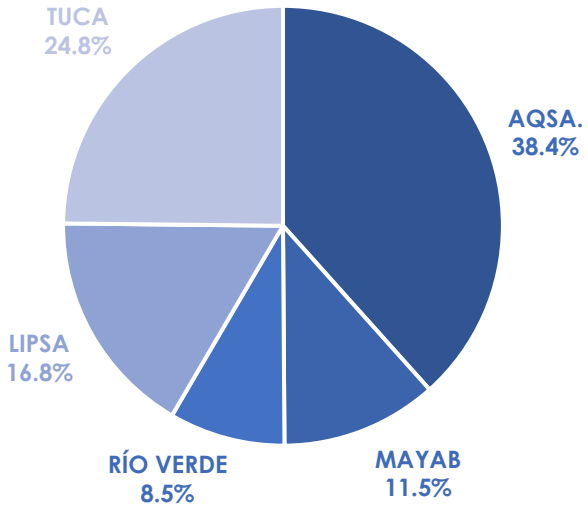
MAYAB registró un crecimiento del 14.9% en comparación con 2023, impulsado por un aumento del 19.7% en el tránsito de vehículos Clase A (automóviles). Sin embargo, el tránsito de vehículos Clase C (camiones) mostró una desaceleración, alcanzando un crecimiento del 0.9% respecto al año anterior, debido a la finalización de las obras del Tren Maya.

En 2024, Río Verde registró una reducción del 0.9% en su TPDA, atribuida principalmente a la disminución en el tránsito de vehículos Clase A, impactada por la menor afluencia turística debido a factores de seguridad en la región. Asimismo, el tránsito de vehículos Clase C mostró un crecimiento nulo, derivado de la reducción en la producción y exportación de automóviles por parte de las plantas armadoras ubicadas en el estado de San Luis Potosí.

Por otro lado, LIPSA registró una desaceleración en su TPDA durante el 2024, disminuyendo 12.3% respecto al año 2023, debido a la finalización de las obras en el Centro de La Piedad. Sin embargo, en el segundo semestre de 2024, se formalizó con el Gobierno Municipal de La Piedad un nuevo convenio de restricción vehicular, por lo que se espera una recuperación del tráfico a lo largo de 2025.

En TUCA se registró una ligera disminución del 0.6% en el TPDA en comparación con el año anterior. Esto se debió, en parte, a la suspensión temporal del cobro de peaje tras el paso del Huracán "John" por el estado de Guerrero en septiembre de 2024, cuya reactivación tuvo lugar el 12 de noviembre del mismo año. No obstante, y a pesar del impacto de esta contingencia, se dio puntual seguimiento a la estrategia de atracción de usuarios locales, lo que permitió un incremento del 0.2% en el tránsito de vehículos Clase A.

TPDA POR CONCESIÓN 2024



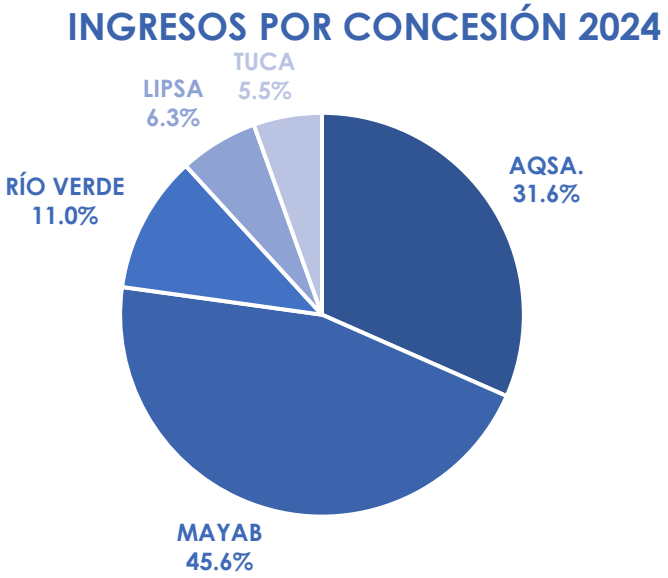
Ingresos

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos por peaje generados por cada una de las Concesiones durante el 2024, junto con los ingresos del año 2023.

INGRESOS POR PEAJE*			
CONCESIONES	**2023***	**2024***	**Δ %**
AQSA.	$1,156	$1,268	9.7%
MAYAB	$1,689	$1,829	8.3%
RÍO VERDE	$443	$442	-0.2%
LIPSA	$302	$253	-16.2%
TUCA	$189**	$220***	16.4%
TOTAL	**$3,779**	**$4,012**	**6.2%**

*Total ingresos por peaje del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Cifras en millones de pesos.
**A partir del 25 de octubre de 2023 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán Otis, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 22 de enero de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a las tarifas aprobadas por el Estado de Guerrero.
***A partir del 27 de septiembre de 2024 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán John, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 12 de noviembre de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a la tarifa aprobada por el Estado de Guerrero.

Durante el año 2024, los ingresos por peaje aumentaron **6.2%,** en comparación con el año 2023, alcanzando los **$4,012 millones de pesos.** Es importante mencionar que, los resultados anteriores, son consecuencia directa del incremento en el tráfico, ya que el ajuste de tarifas para los cuatro Activos Carreteros con Concesión Federal fue aprobado por la SICT el 18 de diciembre, entrando en vigor el 10 de enero de 2025.



RESULTADOS CONSOLIDADOS

Los resultados presentados en la siguiente tabla muestran el TPDA consolidado para los años 2023 y 2024 por clase vehicular.

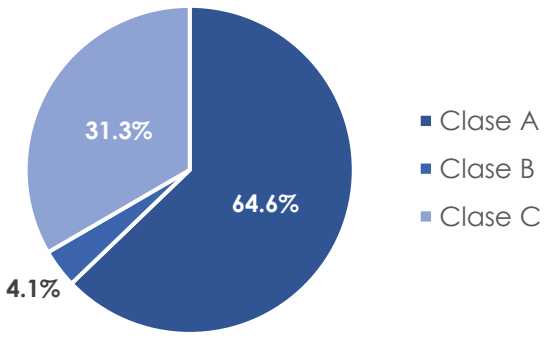
PERIODO	TPDA* TOTAL	Porcentaje del total	Δ %
2023	**40,782**	**100%**	**-**
Clase A	26,340	64.6%	-
Clase B	1,684	4.1%	-
Clase C	12,758	31.3%	-
2024	**41,346**	**100%**	**1.4%**
Clase A	26,522	64.2%	0.7%
Clase B	1,546	3.7%	-8.2%
Clase C	13,277	32.1%	4.1%

*Aforo (TPDA).

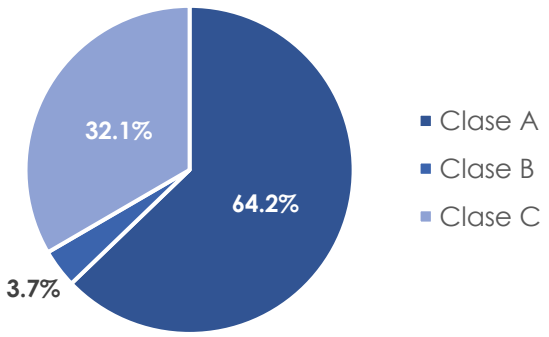
El incremento en el TPDA consolidado de 2024 fue impulsado por el aumento en el tráfico de vehículos de las Clases A y C. Los vehículos de Clase A se mantuvieron como el principal componente del tráfico, representando el 64.2% del tráfico total durante el año.

En 2024, el TPDA de vehículos de Clase A creció un 0.7% en comparación con el año anterior, mientras que los de Clase C registraron un aumento del 4.1% en el mismo periodo. Por otro lado, el tráfico de vehículos de Clase B disminuyó en un 8.2%, por lo que su participación sigue siendo baja, representando el 4.1% y el 3.7% del tráfico total en 2023 y 2024, respectivamente.

TPDA POR VEHÍCULO 2023



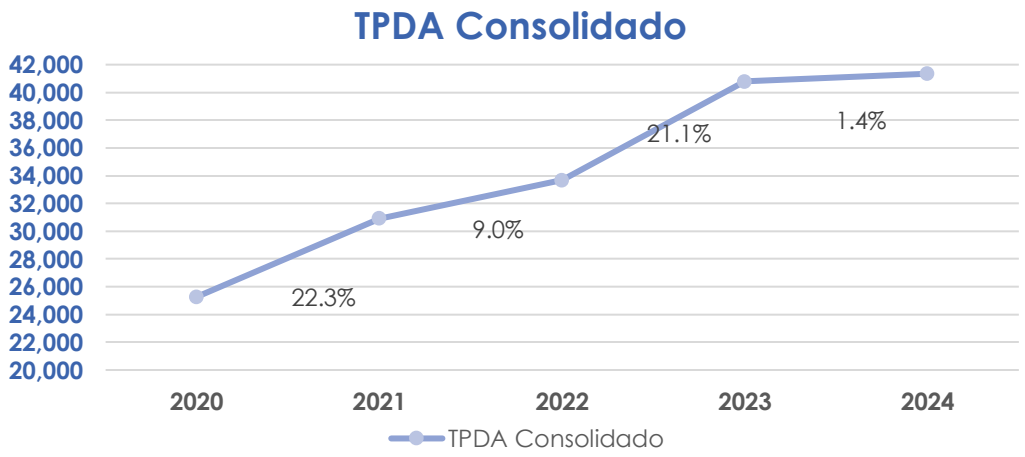
TPDA POR VEHÍCULO 2024



La pandemia de COVID-19 impactó negativamente la movilidad de las personas durante gran parte de 2020, lo que se tradujo en una significativa reducción del TPDA a lo largo de ese año. Sin embargo, en los años siguientes se observó una notable recuperación, con un retorno gradual a los niveles pre-pandemia.

PERIODO	TPDA TOTAL	Δ %
2020	25,277	-
2021	30,907	22.3%
2022	33,679	9.0%
2023	40,782	21.1%
2024	41,346	1.4%

En 2024, el TPDA ha mantenido su tendencia de crecimiento, superando los niveles normalizados y alcanzando máximos históricos. Este aumento, del 63.6% en comparación con 2020, refleja una mejora sostenida en la actividad vehicular en los últimos años.



Desempeño anual (Ingresos)

Al cierre del ejercicio de 2024, FEXI21 registró ingresos totales por **$4,500 millones de pesos,** con **$4,012 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 al año 2023 y 2024.

PERIODO	INGRESOS TOTALES*	Δ %	INGRESOS POR PEAJE	Δ %
2023	$4,295	-	$3,779	-
2024	$4,500	4.8%	$4,012	6.2%

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

Los ingresos totales de FEXI 21 incrementaron un 4.8% durante el período de 2023 a 2024, alcanzando **$4,500 millones de pesos** en 2024 frente a los **$4,295 millones** de pesos registrados en el año anterior. Este crecimiento se atribuye principalmente a un incremento del **6.2%** en los ingresos por peajes, impulsado por una mayor actividad vehicular en las carreteras. Es importante señalar que los **$4,012 millones de pesos** generados por peajes fueron resultado del aumento en el tráfico, ya que la SICT no aprobó el ajuste tarifario para los cuatro Activos Carreteros con Concesión Federal sino hasta finales del ejercicio. Como resultado, se espera que el impacto positivo del ajuste se refleje en los ingresos de 2025.

INFORMACIÓN POR CARRETERA

AQSA

En 2024, se concretó la apertura del Entronque Coroneo en la segunda mitad del año, aplicando las tarifas aprobadas por la SICT. El Macrolibramiento se ha consolidado como una alternativa eficiente, segura y viable para acceder al sur de Querétaro a través de la Carretera 413, evitando el tránsito por la Carretera Federal 57 de San Juan del Río a Querétaro. Se prevé que el Entronque siga impulsando los resultados de la Concesión en el futuro.

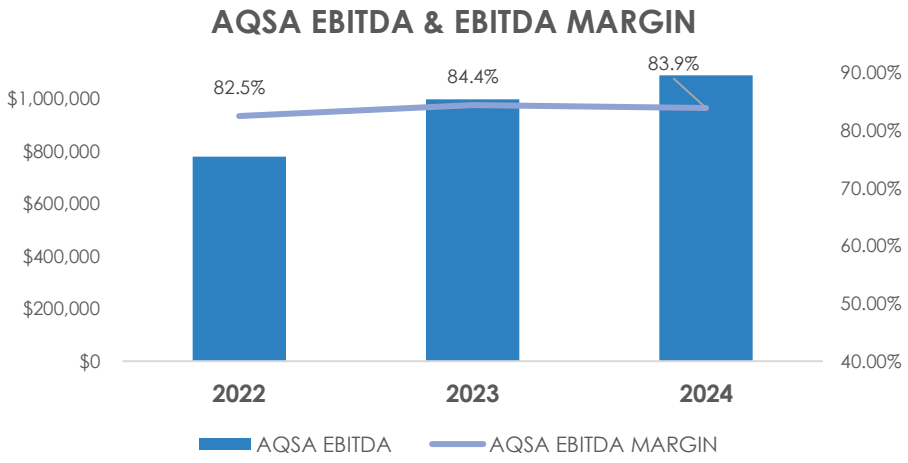
Además durante el ejercicio, se inauguró el Parador Travesía Querétaro en el municipio de Huimilpan, ofreciendo servicios de primer nivel a los usuarios del Macrolibramiento Sur de Querétaro.

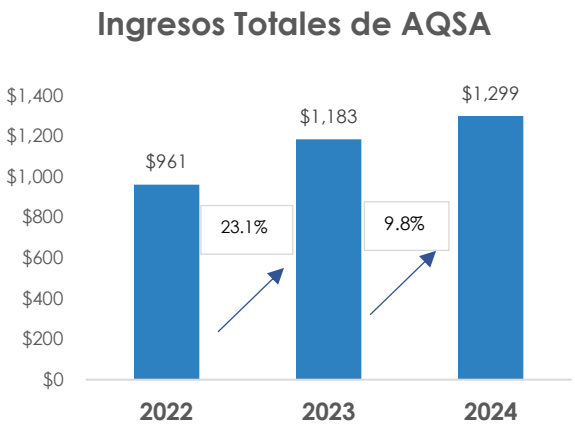
Complementario a lo anterior, la seguridad sigue siendo una prioridad en la operación de AQSA. Por ello, se ha implementado un proceso de instalación de tecnología avanzada (ITS), incluyendo cámaras, sensores y radares. Asimismo, se lanzó una aplicación gratuita que permite a los usuarios solicitar asistencia vial en tiempo real, la cual ya está disponible para su descarga.

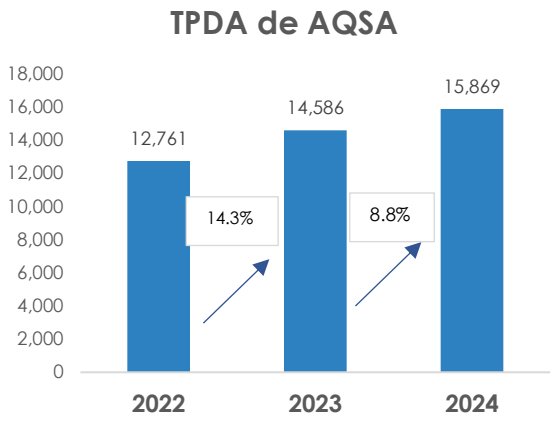
En 2024, el Margen EBITDA registró una contracción del 0.5% respecto a 2023, atribuible principalmente al gasto en mantenimiento mayor, especialmente durante el segundo semestre del año 2024.

AQSA				
PERIODO	**INGRESOS TOTALES***	**EBITDA****	**EBITDA MARGIN**	**TPDA**
2022	$961	$779	82.5%	12,761
2023	$1,183	$998	84.4%	14,586
2024	**$1,299**	**$1,090**	**83.9%**	**15,869**

*No incluye los Ingresos por Construcción
** No incluye los Ingresos y Gastos por Construcción




Ingresos Totales de AQSA
$1,400
$1,200
$1,000
$800
$600
$400
$200
$0
$961
$1,183
$1,299
23.1%
9.8%
2022
2023
2024


TPDA de AQSA
18,000
16,000
14,000
12,000
10,000
8,000
6,000
4,000
2,000
0
12,761
14,586
15,869
14.3%
8.8%
2022
2023
2024

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 continúan 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.

MAYAB				
PERIODO	**INGRESOS TOTALES**	**EBITDA**	**EBITDA MARGIN**	**TPDA**
2022	$1,383	$1,161	83.9%	3,751
2023	$1,709	$1,436	84.0%	4,141
2024	**$1,851**	**$1,625**	**87.8%**	**4,760**

TREN MAYA

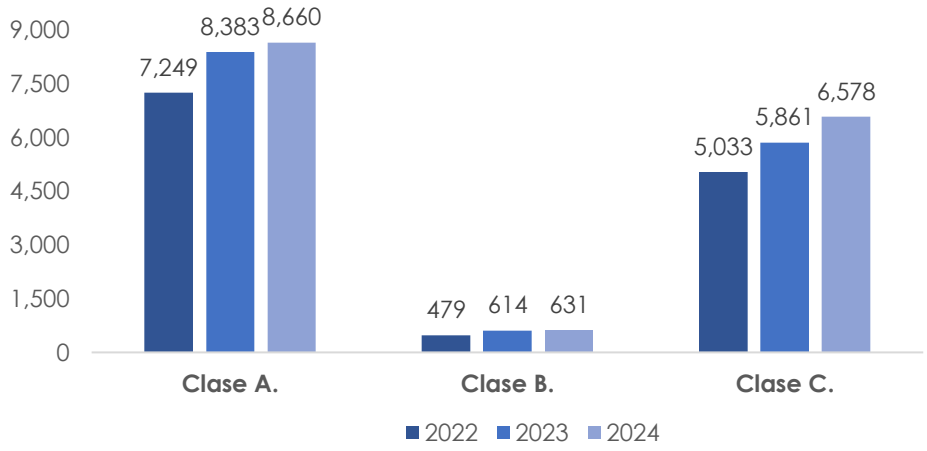
La construcción de los tramos del Tren Maya se encuentra terminada. Es importante mencionar que dadas las características finales con las cuales fue construido el tren, no se identifica que sustituto o alternativa para los usuarios que actualmente utilizan el MAYAB. Prueba de ello es el incremento en el tránsito de vehículos de Clase A durante el 2024.

En los últimos años, el tráfico de camiones ha experimentado un crecimiento notable, impulsado por el desarrollo del Tren Maya. No obstante, tras la conclusión de las obras, la tasa de crecimiento de los vehículos Clase C (camiones) ha mostrado una desaceleración. A pesar de lo anterior, se identificó un aumento significativo en la tasa de crecimiento de cruces de vehículos Clase A, lo que ha contribuido a un aumento del 8.3% en los ingresos del MAYAB, reconocido como el Activo más relevante en el Patrimonio de FEXI 21.

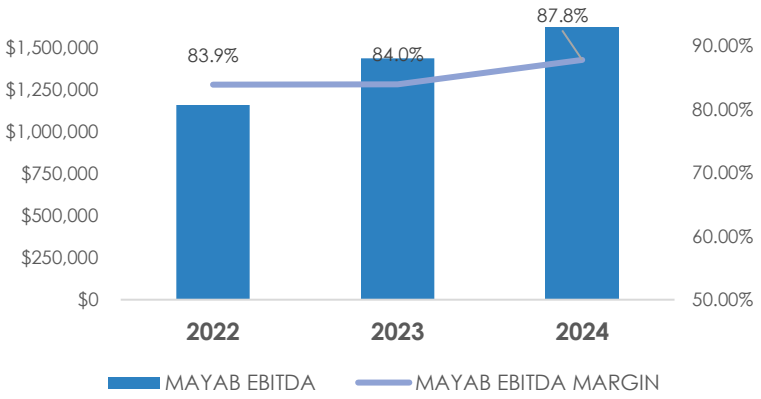
Complementariamente, se está trabajando en ampliar la oferta comercial actual del Activo.

En la siguiente gráfica se presenta la composición del tráfico por clase del MAYAB:

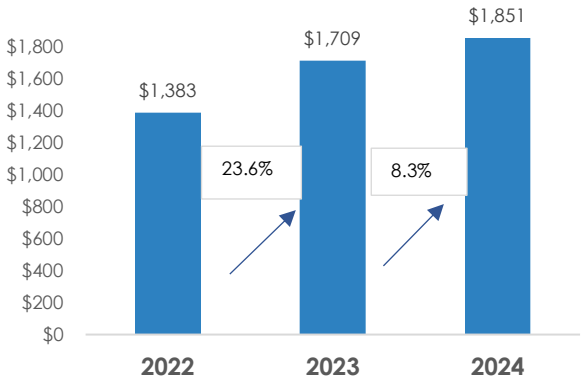
MAYAB TPDA POR CLASE



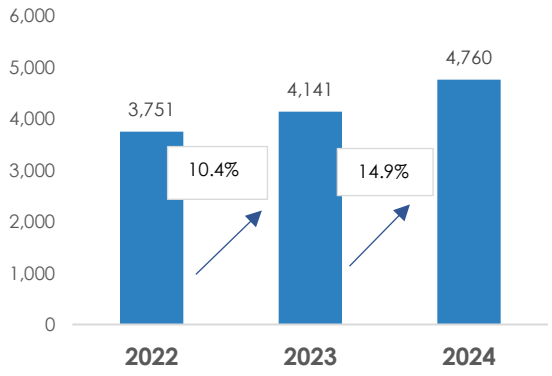
MAYAB EBITDA & EBITDA MARGIN



Ingresos Totales de MAYAB



TPDA de MAYAB



RÍO VERDE

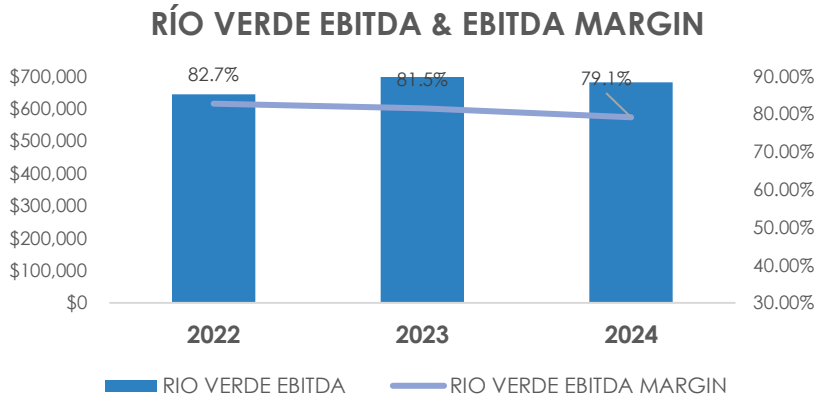
Durante el ejercicio 2024, se ha mantenido el cumplimiento de la restricción de paso de camiones articulados (CA I y CA II) por la concesión libre, lo cual ha obligado a los camiones de carga a transitar por la Autopista Río Verde-Ciudad Valles. No obstante, se identifica una reducción en la producción y exportacion de automóviles, por parte de las plantas armadoras situadas en el Estado de San Luis Potosi, así como un incremento de incidentes de seguridad en la región. Estos factores han afectado el tránsito en la zona, generando un impacto negativo en los ingresos del Activo.

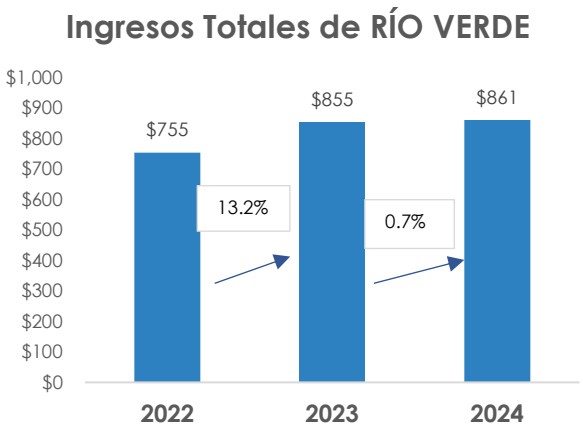
Complementariamente a lo anterior, el paso de la tormenta Alberto, generó lluvias atípicas que provocaron daños a la estructura de Paso Superior Vehicular sobre la vía libre en el km 65. Por lo anterior, se identificó un cierre parcial de la autopista durante dos semanas entre junio y julio de 2024.

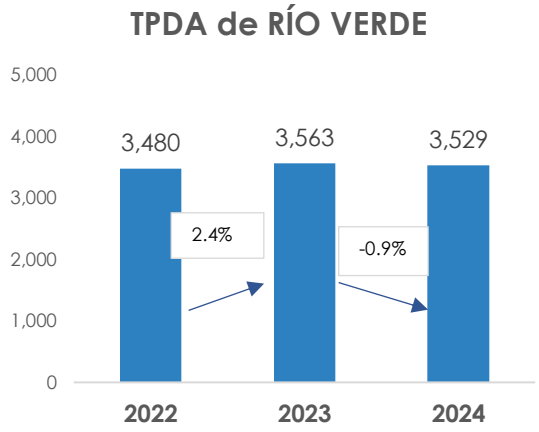
RÍO VERDE				
PERIODO	**INGRESOS TOTALES**	**EBITDA**	**EBITDA MARGIN**	**TPDA**
2022	$777	$643	82.7%	3,480
2023	$855	$697	81.5%	3,563
2024	**$861**	**$681**	**79.1%**	**3,529**

Como consecuencia de la disminución en los ingresos por peaje y los gastos asociados al mantenimiento derivado del paso del Huracán Alberto por el Estado de San Luis Potosi, así como del mantenimiento mayor, el Margen EBITDA se contrajo un 2.4% durante el 2024 en comparación con el 2023.

Sin embargo, se estima que durante 2025, se recupere la tendencia de TPDA e ingresos en función de las gestiones que se están realizando para reforzar la seguridad en el derecho de vía de la autopista.




Ingresos Totales de RÍO VERDE
$1,000
$900
$800
$700
$600
$500
$400
$300
$200
$100
$0
$755
$855
$861
13.2%
0.7%
2022
2023
2024

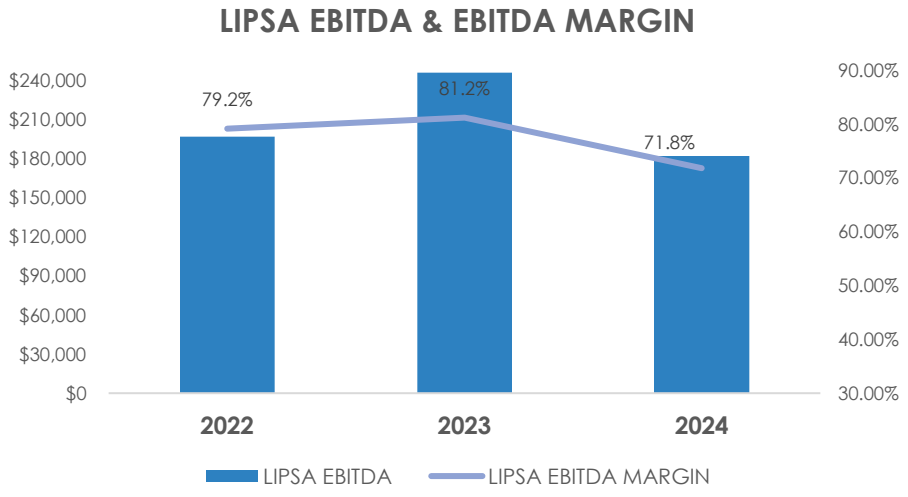

TPDA de RÍO VERDE
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
3,480
3,563
3,529
2.4%
-0.9%
2022
2023
2024

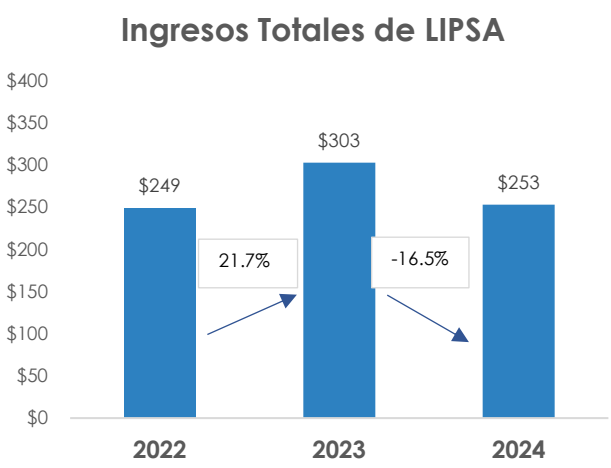
LIPSA

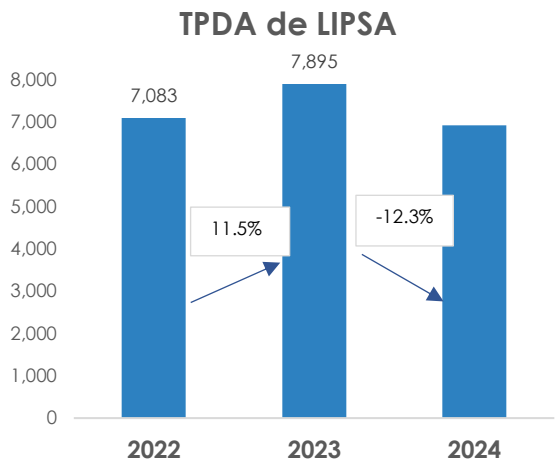
En 2023, LIPSA alcanzó ingresos récord históricos, impulsados por el aumento de tránsito vehicular rerivado de las obras que se realizaron en el Centro de la Piedad. Sin embargo, con la conclusión de éstos trabajos hacia finales del 2023, en 2024 se observó una disminución en el TPDA del activo, lo que resultó en una caída del 16.2% en los ingresos por peaje. A finales de 2024, se formalizó con el Gobierno Municipal de La Piedad el nuevo convenio de restricción vehicular, el cuál tiene una vigencia adicional de 3 años, por lo que se espera una recuperación del tráfico a lo largo de 2025.

Como resultado de la disminución en los ingresos por peaje y un aumento en el mantenimiento mayor, el margen EBITDA de 2024 presentó una contracción del 9.4% en comparación con el año anterior.

LIPSA				
PERIODO	**INGRESOS TOTALES**	**EBITDA**	**EBITDA MARGIN**	**TPDA**
2022	$249	$197	79.2%	7,083
2023	$303	$246	81.2%	7,895
2024	**$253**	**$182**	**71.8%**	**6,922**




Ingresos Totales de LIPSA
$400
$350
$300
$250
$200
$150
$100
$50
$0
$249
$303
$253
21.7%
-16.5%
2022
2023
2024


TPDA de LIPSA
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
7,083
7,895
11.5%
-12.3%
2022
2023
2024

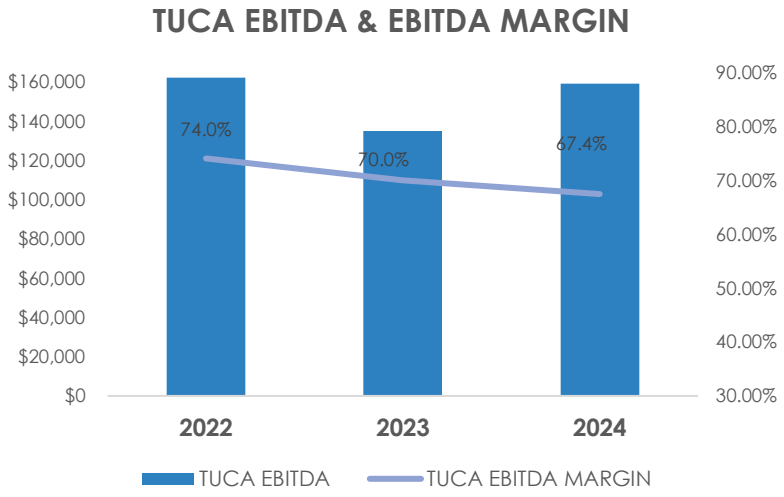
TUCA

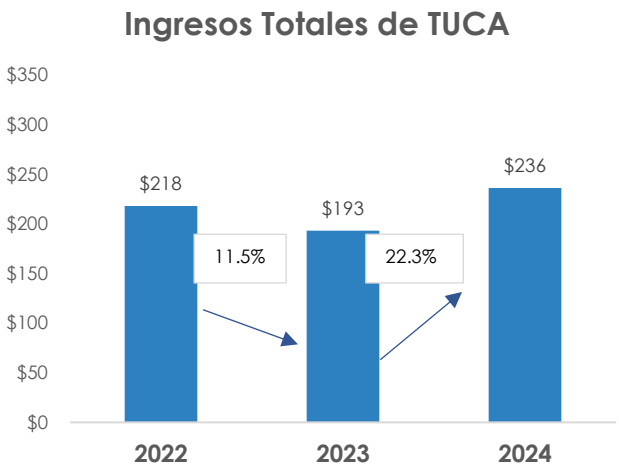
La Concesión mostró una rápida recuperación en 2024 tras el paso del Huracán "Otis" por el Estado de Guerrero en el 4T23, alcanzando niveles máximos históricos de TPDA gracias a las estrategias implementadas para fortalecer el tránsito local. Este crecimiento permitió superar los niveles de tráfico previos al 2024 y consolidar los ingresos por peaje.

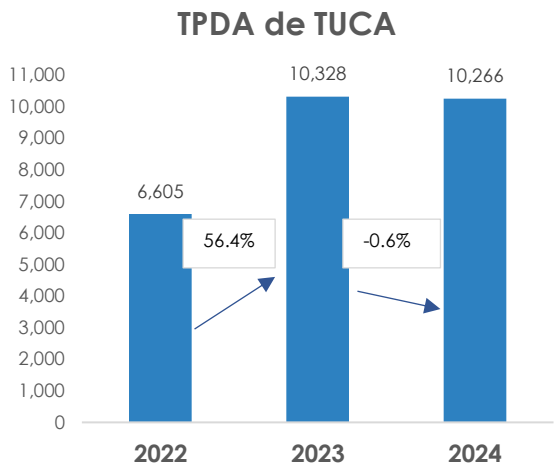
En septiembre de 2024, el paso del Huracán "John" en Guerrero llevó al Gobierno Estatal a suspender temporalmente el cobro de peajes, permitiendo el tránsito libre a través del túnel. El cobro fue restablecido a mediados de noviembre y, con el impulso del periodo vacacional de diciembre, desde la reactivación del cobro de peaje hasta el cierre del año, se generaron $43 millones de pesos en ingresos.

TUCA				
PERIODO	**INGRESOS TOTALES**	**EBITDA**	**EBITDA MARGIN**	**TPDA**
2022	$218	$162	74.0%	6,605
2023	$193*	$135	70.0%	10,328
2024	**$236****	**$159**	**67.4%**	**10,266**

*A partir del 25 de octubre de 2023 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán Otis, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 22 de enero de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a las tarifas aprobadas por el Estado de Guerrero.
**A partir del 27 de septiembre de 2024 y derivado de la situación de desastre identificada por el Huracán John, se permitió el paso libre por el Túnel. A partir del 12 de noviembre de 2024, se lleva a cabo el cobro de peaje conforme a la tarifa aprobada por el Estado de Guerrero




Ingresos Totales de TUCA
$350
$300
$250
$200
$150
$100
$50
$0
$218
$193
$236
11.5%
22.3%
2022
2023
2024


TPDA de TUCA
11,000
10,000
9,000
8,000
7,000
6,000
5,000
4,000
3,000
2,000
1,000
0
6,605
10,328
10,266
56.4%
-0.6%
2022
2023
2024

Información Indicadores ASG

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

Indicadores ámbito ambiental

Durante el 2024, FEXI 21 implementó iniciativas clave para mitigar el impacto ambiental de sus operaciones. El uso de sus activos contribuyó a una **reducción de 3,173 toneladas de dióxido de carbono** equivalente en emisiones de gases de efecto invernadero. Asimismo, se logró un **ahorro del 4.1% en el consumo de agua** en las Áreas Operativas y de Servicios. Adicionalmente, en cada uno de los activos de FEXI21 se puso en marcha un programa de separación primaria avanzada de residuos, alcanzando una **tasa de reciclaje del 84.5% del total de residuos generados**.

Indicadores ámbito social

En el ámbito social, durante el 2024, FEXI21 registró un incremento del **2.6% en el número de empleos directos** en comparación con el 2023, impulsado por la contratación de personal administrativo en los Activos Carreteros. En materia de equidad de género, el 2024 presentó un aumento del **9.0% en la participación de mujeres en puestos operativos**. Este crecimiento responde, en parte, a las iniciativas implementadas por el Operador para fomentar la contratación femenina y promover una representación equilibrada en los activos, donde actualmente **alrededor del 40% de los empleados directos son mujeres**. Adicionalmente, la ejecución de programas de responsabilidad social en todos los activos de FEXI21 ha generado un impacto positivo en las comunidades aledañas, **beneficiando a más de 2,428 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 28 de febrero del 2025, a las 10:00 horas (Ciudad de México)

Regístrese aquí: https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_hdLDngHPQAKESFBIL3CX6A

EVENTOS RELEVANTES

- ***12 de enero 2024:*** Republicación de los reportes anuales correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022
- ***19 de enero 2024:*** Operatividad del certificado
- ***29 de enero 2024:*** Reinicio de operaciones TUCA
- ***26 de febrero 2024:*** Pago de Distribuciones
- ***8 de agosto 2024:*** Formador de Mercado
- ***30 de agosto 2024:*** Pago de Distribuciones
- ***13 de septiembre 2024:*** Programa de Emisor Recurrente

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 2023 y del 1 de octubre al 31 de diciembre del 2024

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos		4T23		4T24
Ingresos:				
Servicios de peaje	$	979,503	$	1,015,313
Ingresos por financiamiento	$	133,028	$	154,049
Subvención	$	1,063	$	1,107
Otros ingresos	$	38,063	$	12,441
Total Ingresos	**$**	**1,151,657**	**$**	**1,182,910**
Costos y gastos por:				
Amortización de activo intangible por concesión	$	435,265	$	443,181
Operación y mantenimiento del activo por concesión	$	234,419	$	206,353
Gastos de administración y generales	$	41,899	$	42,684
Otros gastos	$	19,409	$	-
Gastos por intereses	$	664,500	$	605,988
Ingresos por intereses	$	(111,621)	$	(78,105)
Pérdida (Ganancia) por valor razonable	$	(414,295)	$	189,046
Total de costos y gastos	**$**	**869,576**	**$**	**1,409,147**
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo	**$**	**282,081**	**$**	**(226,237)**
Utilidad (Pérdida) atribuible a:				
% de participación controladora				
Participación de la controladora	**$**	**179,535**	**$**	**(207,100)**
Participación no controladora	**$**	**102,546**	**$**	**(19,137)**

Estado consolidado de resultados

Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2023 y del 1 de enero al 31 de diciembre del 2024

(En miles de pesos mexicanos)

Miles de pesos		2023		2024
Ingresos:				
Servicios de peaje	$	3,778,872	$	4,012,417
Ingresos por financiamiento	$	408,969	$	412,636
Subvención	$	4,253	$	4,428
Otros ingresos	$	103,384	$	70,726
Total Ingresos	**$**	**4,295,478**	**$**	**4,500,207**
Costos y gastos por:				
Amortización de activo intangible por concesión	$	1,741,058	$	1,772,727
Operación y mantenimiento del activo por concesión	$	730,631	$	762,878
Gastos de administración y generales	$	273,688	$	168,739
Otros gastos	$	46,159	$	100
Gastos por intereses	$	2,121,406	$	2,420,064
Ingresos por intereses	$	(364,530)	$	(331,382)
Ganancia por valor razonable	$	(478,180)	$	(493,420)
Total de costos y gastos	**$**	**4,070,232**	**$**	**4,299,706**
Utilidad (Pérdida) neta consolidada del periodo	**$**	**225,246**	**$**	**200,501**
Utilidad (Pérdida) atribuible a:				
% de participación controladora				
Participación de la controladora	**$**	**(152,519)**	**$**	**(81,464)**
Participación no controladora	**$**	**377,765**	**$**	**281,965**

Estado consolidado de posición financiera

Al 31 de diciembre del 2023 y 31 de diciembre del 2024

(En miles de pesos mexicanos)

ACTIVO	2023	2024
Activo circulante		
Efectivo y equivalentes de efectivo	$1,188,981	$1,112,759
Efectivo restringido	$1,840,042	$1,640,195
Cuentas por cobrar	$236,796	$319,730
Impuestos por recuperar y otras	$212,535	$217,144
Activo financiero de concesión	$621,415	$621,601
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	**$4,099,769**	**$3,911,429**
Activo no circulante		
Efectivo Restringido	$1,235,068	$359,645
Activo Financiero de concesión NC	$2,418,711	$2,233,757
Activo intangible por concesión	$44,830,260	$43,057,533
Activo fijo	$79,419	$74,623
TOTAL ACTIVO N.C.	**$48,563,458**	**$45,725,558**
TOTAL ACTIVO	**$52,663,227**	**$49,636,987**

PASIVO Y PATRIMONIO	2023	2024
Pasivo a corto plazo		
Deuda de corto plazo	$1,333,873	$1,428,246
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo incluyendo intereses	$635,464	$476,276
TOTAL PASIVO A CORTO PLAZO	**$1,969,337**	**$1,903,522**
Pasivo a largo plazo		
Deuda a largo plazo	$21,561,225	$19,559,344
Subvenciones Gubernamentales	$175,407	$170,979
Provisiones de mantenimiento mayor	$19,082	$17,958
Otros pasivos a Largo Plazo	$54,451	$46,172
TOTAL PASIVO A LARGO PLAZO	**$21,810,165**	**$19,794,453**
TOTAL PASIVO	**$23,779,502**	**$21,697,975**
Patrimonio		
Participación controladora	**$21,631,223**	**$21,166,371**
Participación no controladora	**$7,252,502**	**$6,772,641**
TOTAL PATRIMONIO	**$28,883,725**	**$27,939,012**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**$52,663,227**	**$49,636,987**

Contacto

Tel. +52 55-5292-4772