

# FIBRA PLUS

# FIBRA PLUS

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>16,456</b>	<b>17,164</b>	<b>18,872</b>	<b>20,051</b>	<b>6.3%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>1,104</b>	<b>908</b>	<b>1,122</b>	<b>1,156</b>	<b>3.1%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>877</b>	<b>736</b>	<b>763</b>	<b>325</b>	<b>-57.4%</b>
Cientes	117	115	258	306	18.9%
Otras Cuentas por cobrar	86	-	15	-	n.a.
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	24	58	87	525	506.7%
<b>Largo Plazo</b>	<b>15,352</b>	<b>16,256</b>	<b>17,750</b>	<b>18,895</b>	<b>6.5%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	9	8	4	-	n.a.
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	15,344	16,247	17,746	18,895	6.5%
<b>Pasivo Total</b>	<b>5,401</b>	<b>5,720</b>	<b>6,829</b>	<b>7,527</b>	<b>10.2%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>787</b>	<b>938</b>	<b>1,833</b>	<b>3,212</b>	<b>75.2%</b>
Proveedores	-	-	-	-	n.a.
Créditos Bancarios	494	776	1,595	2,022	26.8%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	293	162	239	1,190	398.2%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>4,614</b>	<b>4,782</b>	<b>4,996</b>	<b>4,315</b>	<b>-13.6%</b>
Créditos Bancarios	4,292	4,316	4,578	3,023	-34.0%
Créditos Bursátiles	-	-	-	1,123	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	322	466	418	169	-59.6%
<b>Deuda Total</b>	<b>4,786</b>	<b>5,092</b>	<b>6,172</b>	<b>6,168</b>	<b>-0.1%</b>
Deuda Neta	3,909	4,356	5,409	5,842	8.0%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>11,056</b>	<b>11,444</b>	<b>12,042</b>	<b>12,524</b>	<b>4.0%</b>
Capital Contable Minoritario	548	173	188	198	5.3%
Capital Contable Mayoritario	10,508	11,271	11,855	12,327	4.0%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	636,201
Precio	06-may-26 5.34
Precio Max. 12m	6.33
Precio Min. 12m	4.68
Dividendo	0.00
<b>Dividend Yield</b>	<b>0.00%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>3,397</b>
CCM / CC	0.984
Efectivo	325
Deuda Total	6,168
Deuda Neta	5,842
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>9,294</b>
INFORMACIÓN OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>831</b>
Utilidad Operativa 12m	471
Depr. Y Amort. 12m	-
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>471</b>
Margen EBITDA	56.7%
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>471</b>
Margen Neto	56.7%
CAPEX 12m	-245
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>7.21</b>
P.M. / EBITDA	7.21
P.M. / Fon	-22.53
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.28</b>
P.M. / Utilidad	7.21
UPA	0.74
Deuda Neta / EBITDA	12.9

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES	701	750	1,434	831	VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>701</b>	<b>750</b>	<b>1,434</b>	<b>831</b>	<b>-42.1%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>701</b>	<b>750</b>	<b>1,434</b>	<b>831</b>	<b>-42.1%</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	282	287	575	360	-37.5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>420</b>	<b>463</b>	<b>859</b>	<b>471</b>	<b>-45.2%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>59.8%</b>	<b>61.7%</b>	<b>59.9%</b>	<b>56.7%</b>	<b>-5.4%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	(24)	(46)	(71)	(19)	-74.0%
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>396</b>	<b>417</b>	<b>788</b>	<b>452</b>	<b>-42.6%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(477)	634	(39)	28	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(3)	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>749</b>	<b>481</b>	<b>-35.8%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>749</b>	<b>481</b>	<b>-35.8%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>749</b>	<b>481</b>	<b>-35.8%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	3	104	33	10	-70.6%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>(86)</b>	<b>948</b>	<b>716</b>	<b>471</b>	<b>-34.2%</b>
Margen Neto	-12.3%	126.4%	49.9%	56.7%	13.6%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES	420	463	859	471	VAR
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>420</b>	<b>463</b>	<b>859</b>	<b>471</b>	<b>-45.2%</b>
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
<b>EBITDA</b>	<b>420</b>	<b>463</b>	<b>859</b>	<b>471</b>	<b>-45.2%</b>
Margen EBITDA	59.8%	61.7%	59.9%	56.7%	-5.4%
Intereses pagados	379	353	691	350	-49.4%
Intereses ganados	54	169	15	(28)	n.a.
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>CAPEX</b>	<b>63</b>	<b>52</b>	<b>(63)</b>	<b>(245)</b>	<b>290.9%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>158</b>	<b>332</b>	<b>121</b>	<b>(151)</b>	<b>n.a.</b>
Variación en el Capital de Trabajo	(440)	197	62	543	773.1%



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-24	jun-25	sep-24	sep-25	dic-24	dic-25	mar-25	mar-26	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>190</b>	<b>205</b>	<b>206</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>203</b>	<b>831</b>	<b>213</b>	<b>-74.4%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>190</b>	<b>205</b>	<b>206</b>	<b>209</b>	<b>207</b>	<b>203</b>	<b>831</b>	<b>213</b>	<b>-74.4%</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	74	78	74	72	85	133	343	77	-77.6%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>133</b>	<b>138</b>	<b>123</b>	<b>70</b>	<b>488</b>	<b>136</b>	<b>-72.1%</b>
Margen Operativo	60.9%	61.8%	64.3%	65.8%	59.2%	34.6%	58.8%	64.0%	8.9%
<b>EBITDA</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>133</b>	<b>138</b>	<b>123</b>	<b>70</b>	<b>488</b>	<b>136</b>	<b>-72.1%</b>
Margen EBITDA	59.8%	61.7%	59.9%	56.7%	-5.4%	-	-	-	n.a.
Otros Ingresos (Gastos) Neto	1	(5)	5	(14)	(78)	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>117</b>	<b>122</b>	<b>138</b>	<b>124</b>	<b>45</b>	<b>70</b>	<b>488</b>	<b>136</b>	<b>-72.1%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(254)	160	(183)	(66)	511	(45)	(112)	(20)	-82.4%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>(137)</b>	<b>282</b>	<b>(46)</b>	<b>58</b>	<b>556</b>	<b>25</b>	<b>376</b>	<b>116</b>	<b>-69.0%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>(137)</b>	<b>282</b>	<b>(46)</b>	<b>58</b>	<b>556</b>	<b>25</b>	<b>376</b>	<b>116</b>	<b>-69.0%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(137)</b>	<b>282</b>	<b>(46)</b>	<b>58</b>	<b>556</b>	<b>25</b>	<b>376</b>	<b>116</b>	<b>-69.0%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	(0)	7	-	0	17	7	17	(5)	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>(137)</b>	<b>274</b>	<b>(46)</b>	<b>57</b>	<b>539</b>	<b>18</b>	<b>359</b>	<b>122</b>	<b>-66.1%</b>
Margen Neto	-72.1%	133.8%	-22.1%	27.3%	260.1%	8.9%	43.2%	57.2%	14.0%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-23	mar-24	mar-25	mar-26	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.	0.35	0.38	0.45	0.47				
Cobertura Intereses	-	-	-	-				
<b>ROA</b>	<b>-0.5%</b>	<b>5.5%</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.4%</b>				
<b>ROE</b>	<b>-0.8%</b>	<b>8.3%</b>	<b>5.9%</b>	<b>3.8%</b>				

Subdirección de Análisis

FIBRA PLUS

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.