

# FIBRA PLUS

FIBRA PLUS

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>15,439</b>	<b>16,456</b>	<b>17,164</b>	<b>18,872</b>	<b>10.0%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>961</b>	<b>1,104</b>	<b>908</b>	<b>1,122</b>	<b>23.6%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>699</b>	<b>877</b>	<b>736</b>	<b>763</b>	<b>3.8%</b>
Clientes	114	117	115	258	124.4%
Otras Cuentas por cobrar	19	86	-	15	n.a.
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	129	24	58	87	50.0%
<b>Largo Plazo</b>	<b>14,478</b>	<b>15,352</b>	<b>16,256</b>	<b>17,750</b>	<b>9.2%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	3	9	8	4	-51.8%
Activos Intangibles (Neto)	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos No Circulantes	14,475	15,344	16,247	17,746	9.2%
<b>Pasivo Total</b>	<b>5,214</b>	<b>5,401</b>	<b>5,720</b>	<b>6,829</b>	<b>19.4%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>2,937</b>	<b>787</b>	<b>938</b>	<b>1,833</b>	<b>95.5%</b>
Proveedores	-	-	-	-	n.a.
Créditos Bancarios	2,526	494	776	1,595	105.6%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	411	293	162	239	47.3%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>2,277</b>	<b>4,614</b>	<b>4,782</b>	<b>4,996</b>	<b>4.5%</b>
Créditos Bancarios	2,026	4,292	4,316	4,578	6.1%
Créditos Bursátiles	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos No Circulantes	251	322	466	418	-10.2%
<b>Deuda Total</b>	<b>4,552</b>	<b>4,786</b>	<b>5,092</b>	<b>6,172</b>	<b>21.2%</b>
Deuda Neta	3,853	3,909	4,356	5,409	24.2%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>10,225</b>	<b>11,056</b>	<b>11,444</b>	<b>12,042</b>	<b>5.2%</b>
Capital Contable Minoritario	702	548	173	188	8.6%
Capital Contable Mayoritario	9,524	10,508	11,271	11,855	5.2%

ÚLTIMA VALUACIÓN	
No. Acciones	636,201
Precio	06-may-25 6.15
Precio Max. 12m	9.20
Precio Min. 12m	5.04
Dividendo	0.00
<b>Dividend Yield</b>	<b>0.00%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>3,913</b>
CCM / CC	0.984
Efectivo	763
Deuda Total	6,172
Deuda Neta	5,409
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>9,383</b>
INFORMACIÓN OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>816</b>
Utilidad Operativa 12m	499
Depr. Y Amort. 12m	-
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>-</b>
Margen EBITDA	6.1%
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>643</b>
Margen Neto	0.79
CAPEX 12m	-213
MÚLTIPLOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>21.2%</b>
P.M. / EBITDA	-
P.M. / Fon	-85.54
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.33</b>
P.M. / Utilidad	6.09
UPA	1.01
Deuda Neta / EBITDA	-

ESTADO DE RESULTADOS ÚLTIMOS 12 MESES					VAR
<b>Ventas Netas</b>	<b>408</b>	<b>701</b>	<b>750</b>	<b>816</b>	<b>8.8%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>408</b>	<b>701</b>	<b>750</b>	<b>816</b>	<b>8.8%</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	223	282	287	317	10.5%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>185</b>	<b>420</b>	<b>463</b>	<b>499</b>	<b>7.8%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>45.3%</b>	<b>59.8%</b>	<b>61.7%</b>	<b>61.2%</b>	<b>-0.9%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	186	(24)	(46)	(3)	-93.9%
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>370</b>	<b>396</b>	<b>417</b>	<b>497</b>	<b>19.0%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	70	(477)	634	169	-73.4%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	(3)	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>441</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>666</b>	<b>-36.7%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>441</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>666</b>	<b>-36.7%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>441</b>	<b>(84)</b>	<b>1,052</b>	<b>666</b>	<b>-36.7%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	3	104	23	-77.8%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>441</b>	<b>(86)</b>	<b>948</b>	<b>643</b>	<b>-32.2%</b>
Margen Neto	108.1%	-12.3%	126.4%	78.7%	-37.7%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ÚLTIMOS 12 MESES					VAR
Utilidad de Operación	185	420	463	499	7.8%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	-
Intereses pagados	231	379	353	385	9.3%
Intereses ganados	23	54	169	53	-68.7%
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	n.a.
<b>CAPEX</b>	<b>(1)</b>	<b>63</b>	<b>52</b>	<b>(213)</b>	<b>n.a.</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>(23)</b>	<b>158</b>	<b>332</b>	<b>(46)</b>	<b>n.a.</b>
Variación en el Capital de Trabajo	545	(440)	197	(81)	n.a.



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-23	jun-24	sep-23	sep-24	dic-23	dic-24	mar-24	mar-25	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>178</b>	<b>190</b>	<b>202</b>	<b>206</b>	<b>181</b>	<b>207</b>	<b>189</b>	<b>213</b>	<b>12.6%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>178</b>	<b>190</b>	<b>202</b>	<b>206</b>	<b>181</b>	<b>207</b>	<b>189</b>	<b>213</b>	<b>12.6%</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	71	74	82	74	75	92	59	77	31.4%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>107</b>	<b>116</b>	<b>120</b>	<b>133</b>	<b>106</b>	<b>115</b>	<b>130</b>	<b>136</b>	<b>4.2%</b>
Margen Operativo	60.0%	60.9%	59.3%	64.3%	58.7%	55.6%	68.9%	63.8%	-7.5%
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Ingresos (Gastos) Neto	(2)	1	(17)	5	(20)	(2)	(7)	(7)	-5.8%
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>105</b>	<b>117</b>	<b>103</b>	<b>138</b>	<b>86</b>	<b>113</b>	<b>123</b>	<b>129</b>	<b>4.8%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(51)	(254)	(113)	(183)	512	685	286	(79)	n.a.
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>54</b>	<b>(137)</b>	<b>(10)</b>	<b>(46)</b>	<b>598</b>	<b>798</b>	<b>409</b>	<b>50</b>	<b>-87.7%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>54</b>	<b>(137)</b>	<b>(10)</b>	<b>(46)</b>	<b>598</b>	<b>798</b>	<b>409</b>	<b>50</b>	<b>-87.7%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>54</b>	<b>(137)</b>	<b>(10)</b>	<b>(46)</b>	<b>598</b>	<b>798</b>	<b>409</b>	<b>50</b>	<b>-87.7%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	-	(0)	-	-	102	22	2	1	-24.2%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>54</b>	<b>(137)</b>	<b>(10)</b>	<b>(46)</b>	<b>496</b>	<b>776</b>	<b>407</b>	<b>49</b>	<b>-88.0%</b>
Margen Neto	30.6%	-72.1%	-5.0%	-22.1%	274.2%	374.1%	215.4%	23.0%	-192.4%

MÚLTIPLOS HISTÓRICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-22	mar-23	mar-24	mar-25	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.	0.38	0.35	0.38	0.45				
Cobertura Intereses	-	-	-	-				
<b>ROA</b>	<b>2.9%</b>	<b>-0.5%</b>	<b>5.5%</b>	<b>3.4%</b>				
<b>ROE</b>	<b>4.3%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>8.3%</b>	<b>5.3%</b>				

Subdirección de Análisis

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.

FIBRA PLUS