



FIBRA+PLUS

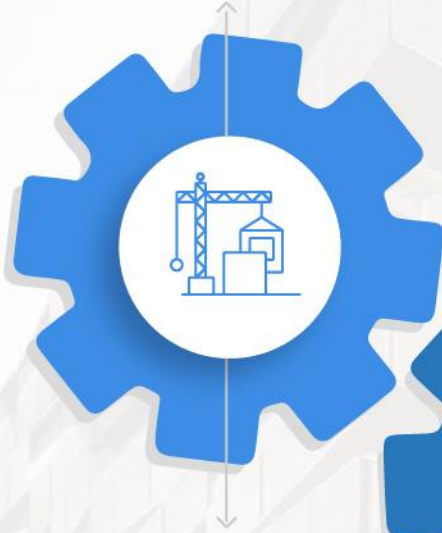
REPORTE TRIMESTRAL

Traduciendo [el ciclo inmobiliario](#) en alta creación de valor.

4T23

FIBRA+PLUS

1. Desarrollo



2. Operación



3. Adquisición y Venta de activos



Back Office

Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

Operación y comercialización que maximice flujo de rentas.

Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

Compras de inmuebles generadores de flujos.

Mayor plusvalía



Mayores Flujos



Generación de valor

TABLA DE CONTENIDO

INDICADORES DESTACADOS	3
RESUMEN EJECUTIVO	4
MENSAJE DEL DIRECTOR	5
DESEMPEÑO OPERATIVO	6
DESEMPEÑO FINANCIERO.....	10
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA.....	13
EVENTOS DESTACADOS.....	15
CONFERENCIA DE RESULTADOS	16
ESTADOS FINANCIEROS.....	17
ANEXOS.....	20

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

Este comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus, que incluyan expectativas o consideraciones de Fibra Plus sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe prevenir que diversos de los factores importantes podrían hacer que los resultados reales difirieran sustancialmente de los planes, los objetivos, las expectativas, los estimados y las intenciones expresadas en tales declaraciones sobre expectativas. Esos factores incluyen: costos adicionales incurridos en proyectos en construcción; acontecimientos en procesos judiciales; otros costos, o la incapacidad para obtener financiamiento o capital adicional en términos atractivos; variación en la liquidez, solvencia y operación; cambios en las condiciones económicas y políticas, políticas gubernamentales de México o de cualquier otro país y cambios en los mercados de capital en general que puedan afectar políticas o actitudes respecto al financiamiento a México o a empresas mexicanas; cambios en las tasas de inflación; tipos de cambio; nuevas regulaciones; demanda del cliente; competencia e impuestos, y cualquier otra ley que pueda afectar los activos de Fibra Plus. Todas estas declaraciones están basadas en información disponible para Fibra Plus a la fecha de sus proyecciones y declaraciones. Fibra Plus no asume obligación alguna para actualizar dichas declaraciones.

Acerca de Fibra Plus

Fibra Plus es un fideicomiso celebrado con Banco Azteca, S.A., Banca Múltiple, División Fiduciaria que desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México.

Fibra Plus basa su propuesta de valor en los siguientes pilares: i) verticalmente integrado dentro de la cadena de valor; ii) enfocado en oportunidades para la generación de altos rendimientos; iii) red de relaciones de negocios en las instancias de origen, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento y que generan alta plusvalía; iv) diversificación de activos y regiones; y, v) capacidad y experiencia para maximizar el valor de los Activos.

Cabe destacar que Fibra Plus se administra a través de una estructura de operaciones propia y ofrece niveles de rentabilidad atractivos, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para más información, visite www.fibraplus.mx.



FPLUS FINALIZA 2023 ADMINISTRANDO ACTIVOS POR MÁS DE PS.17 MIL MILLONES, CON UNA UTILIDAD NETA DE ~500 MDP Y REGISTRA UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 94.1%

Ciudad de México, México a 27 de febrero de 2024. – Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo no dictaminado de 2023. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	4T23D	4T22D	Δ%	12M23D	12M22D	Δ%
Ingresos	180,969	176,690	2.42%	732,332	700,698	4.51%
ION	134,176	153,861	(12.79%)	635,960	619,169	2.71%
Margen ION	74.14%	87.08%	(1,486pb)	86.80%	88.36%	(177 pb)
EBITDA	106,176	94,701	12.12%	495,936	438,006	13.23%
Utilidad neta consolidada	598,304	(147,252)	>100%	636,909	170,000	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T23D	4T22D	Δ%	3T23	Δ%
Activos Totales	17,000,417	16,154,247	5.24%	16,744,325	1.60%
Propiedades de Inversión ²	15,981,431	14,864,720	7.51%	15,607,377	2.40%
Deuda	4,960,061	4,679,691	5.99%	4,994,529	(.69%)
Patrimonio Total	11,522,858	11,011,885	4.64%	11,026,251	4.50%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	18.11	17.58	3.01%	16.46	10.02%
NAV (Net Asset Value)	11,719,559	11,182,289	4.80%	11,374,343	3.04%
NAV / CBFi (Ps.)	18.42	17.85	3.19 %	17.01	8.29%
Endeudamiento (LTV)	29.15%	28.97%	18 pb	29.83%	68 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.48x	1.47x	0.01x	1.52x	(0.04x)
CBFIs en circulación	636,201,174	626,321,948	1.6%	636,201,174 ³	0.0%

OPERATIVOS	4T23D	4T22D	Δ%	3T23	Δ%
Número de proyectos	59	58	1.7%	59	0.0%
ABR total (m ²)	645,711	637,458	1.3%	645,711	0.0%
ABR en operación (m ²)	471,235	462,982	1.8%	471,235	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	25,044	14,910	68.0%	25,044	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	98,640	(29.1%)	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	60,926	30.5%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	94.1%	91.7%	240 pb	93.9%	20 pb

¹Corresponde al portafolio en operación, excluyendo ciertos activos que se encuentran en etapa de estabilización.

²Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

³El ajuste se debe a una corrección en la contabilización de los CBFIs cancelados en el 2T23.



- Durante 2023, se firmaron 30,087 m² de ABR en los segmentos comercial y oficinas, lo cual contribuyó a que la ocupación global creciera 240 pbs. vs. el 4T22, a 94.1% en el 4T23. Lo anterior se traducirá en un incremento de rentas anuales por Ps.77.9 millones.
- Los ingresos pasaron de Ps.176.9 millones en el 4T22 a Ps.180.9 millones en el 4T23 (+2.42%), favorecidos por un mayor nivel de ocupación y la adquisición de naves industriales en el 1T23 y finales del 2022. Durante el 2023, los ingresos ascendieron a Ps.732.3 millones, representando un crecimiento de 4.5% en comparación con los Ps.700.7 millones obtenidos en el 2022, gracias a los mismos catalizadores del trimestre.
- En el 4T23, el ION fue de Ps.134.1 millones, vs. Ps.153.8 millones en el 4T22 (-12.79%). El margen ION pasó de 87.08% en el 4T22 a 74.14% en el 4T23 (-14.86% AsA). Durante el 2023, el ION presentó un incremento de 2.71%, al pasar de Ps.619.2 millones en el 2022 a Ps.636.9 millones en el 2023. El margen ION del 2023 fue de 86.80%, vs. 88.36% en el 2022.
- La utilidad neta consolidada alcanzó los Ps.598.3 millones en el 4T23 y Ps. 636.9 millones en el 2023, representando un crecimiento mayor al 100% en ambos periodos, impulsado por un resultado más favorable del RIF y por el reconocimiento de Ps.345.8 millones de valuación incremental de las propiedades de inversión del Fideicomiso.
- Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión sumaron Ps. 15,981 millones, incrementándose 7.51% contra los Ps.14,864 millones de 2022. Este crecimiento deriva de la adquisición de naves industriales realizada en Sonora a principios de año, del avance de los proyectos en desarrollo (mayormente Espacio Condesa) y de la mejor valuación de ciertos inmuebles por una menor tasa de descuento aplicada por el valuador dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles.
- El patrimonio total pasó de Ps.11,011 millones al cierre de 2022 a Ps.11,522 millones al finalizar el 2023, incrementándose 7.51%. Asimismo, el valor en libros por CBFi aumentó 3.01%, de Ps.17.58 en el 4T22 a Ps.18.11 en el 4T23.
- Al cierre de 2023, Fibra Plus cuenta con un portafolio en desinversión por más de Ps.3.8 mil millones (22.4% del total de activos). Los recursos que se obtengan por esta vía serán destinados en principio al pago anticipado de deuda, o bien, a la adquisición de propiedades industriales.
- Durante el trimestre, Fibra Plus realizó la quinta disposición del crédito sindicado con BBVA, por un monto de Ps.200 millones, los cuales fueron destinados principalmente para el desarrollo de Espacio Condesa. Asimismo, en este periodo, el Fideicomiso recibió la autorización de la CNBV para ejecutar un Programa de CEBURES, por hasta Ps.10 mil millones. Es importante destacar que, a la fecha de este reporte, Fibra Plus no ha realizado ninguna emisión bajo el amparo de este programa, por lo que este no tiene ninguna incidencia en el Balance de FPLUS.
- Durante octubre 2023, Fibra Plus contrató un *swap* a una tasa fija de 9.82%, por Ps.100 millones, cubriendo con esto el 95% del monto dispuesto en pesos mexicanos del crédito sindicado con BBVA, es decir el 77.7% del saldo insoluto total asociado a dicho crédito.
- Como resultado de las disposiciones de crédito realizadas a lo largo del año para impulsar el desarrollo de proyectos (principalmente Espacio Condesa) y la adquisición de naves industriales en Sonora, al cierre de 2023, la deuda sumó Ps.4,960 millones, representando un aumento de 5.99% contra los Ps.4,680 millones registrados al finalizar 2022. De esta manera, el endeudamiento (LTV) se situó en 29.15% (+18 pbs. vs. el 4T22), y el ICD (calculado conforme al anexo AA) en 1.55x, vs. 1.72x del 4T22.



MENSAJE DEL DIRECTOR

Estimados tenedores,

Durante el 4T23, seguimos avanzando en la ejecución de nuestra estrategia, principalmente mediante la expansión del acceso a recursos para el crecimiento, ya que, en octubre de 2023, la CNBV aprobó un programa de CEBUREs para Fibra Plus, por un monto de hasta Ps.10,000 millones.

Lo anterior, sumado al programa de CEBUREs, por hasta Ps.5,000 millones, autorizado para Fibra HD, nos brinda una amplia flexibilidad para mejorar el perfil crediticio de los Fibras y seguir impulsando el desarrollo de proyectos y el aprovechamiento de oportunidades acrecientes de inversión, para beneficio de nuestros inversionistas.

En ese sentido, a principios del año, llevamos a cabo la adquisición de más de 43 millones de CBFIs de Fibra HD, dada la atractiva oportunidad de inversión que representa su valuación; aunado, a las múltiples sinergias entre ambos fideicomisos, mismas que hemos avanzado en su aprovechamiento, por lo que, a la fecha de este reporte, consolidamos cerca del 95% de nuestra subsidiaria.

Adentrándonos en los resultados del periodo, en lo referente al frente operativo, el ABR totalizó 645,711 m² al cierre de 2023, incrementándose 1.3% con respecto al 4T22, debido a la adquisición de naves industriales en Sonora y la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe al portafolio en operación (que anteriormente eran las oficinas corporativas de Fibra HD). Al 31 de diciembre del 2023, el portafolio estaba integrado por 47 activos en operación, 4 activos en proceso de estabilización, 3 proyectos en desarrollo y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento.

Por su parte, la tasa de ocupación de inmuebles en operación se ubicó en 94.1% al cierre del periodo, comparándose positivamente contra el 91.7% registrado en el 4T22 (+240 pbs.). El mejoramiento de la ocupación es resultado de la positiva absorción registrada en nuestros activos en comercialización, ya que, durante 2023, se firmaron compromisos por poco más de 30 mil m² de ABR, que se traducirán en cerca de Ps.78 millones de rentas anuales.

En cuanto a ingresos del trimestre, estos alcanzaron los Ps.180.9 millones, creciendo 2.42% en comparación con los Ps.176.6 millones del mismo periodo del año anterior. Por el ejercicio 2023, los ingresos pasaron de Ps.700.7 millones en 2022 a Ps.732.3 millones en 2023, aumentando 4.51%.

Respecto al ION, este fue de Ps.134.1 millones en el trimestre (-12.79%) y Ps.636.7 millones en el año (+2.71%). Por su parte, la utilidad neta consolidada totalizó Ps.598.3 millones en el trimestre y Ps.636.9 millones por el ejercicio 2023, representando crecimientos superiores al 100% para ambos periodos, mayormente por efectos de valuación.

En lo referente al balance, las propiedades de inversión crecieron 7.51%, pasando de Ps.14,864 millones en el 4T22 a Ps.15,981 millones en este periodo de reporte, como resultado de la adquisición de las naves industriales adquiridas en Sonora a principios de año, al avance de obra alcanzado en los proyectos en desarrollo, principalmente Espacio Condesa, y a la mejor valuación de ciertos inmuebles. Por su parte, el efectivo se ubicó en Ps.636.7 millones, disminuyendo 30.06% contra los Ps.910.4 millones del 4T22, debido a los recursos ejercidos, mayormente, en el desarrollo de Espacio Condesa.

Con relación a la deuda, esta fue de Ps. 4,960 millones al cierre del trimestre, un 5.99% por encima de los Ps.4,680 millones del 4T22. Por lo que, el LTV pasó de 28.97% en el 4T22 a 29.15% en el 4T23. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.55x al finalizar el 4T23, vs. 1.72x en el 4T22.

Antes de finalizar, quisiera destacar que, en la búsqueda de seguir brindando confianza y certeza a nuestros inversionistas, nuestro Comité Técnico autorizó que el Fondo de Recompra del Fideicomiso opere continuamente (bajo los lineamientos establecidos por la regulación), lo que aunado a la reciente aprobación de la cancelación de 1.6 millones de CBFIs, adquiridos mediante el Fondo de Recompra, a lo largo de 2023, contribuirá a una mayor fidelidad entre el valor en libros y el valor de mercado de nuestros certificados.

Para concluir, confiamos en que el fuerte impulso a la flexibilidad financiera y operativa con la que iniciamos 2024, aunada a la próxima finalización del componente comercial de Espacio Condesa, nos permitirá seguir avanzando en nuestra ruta de crecimiento y rentabilidad, dentro de un marco de alineamiento a las mejores prácticas Ambientales, Sociales y de



Gobernanza: en pro de generar un valor transversal en todos nuestros grupos de interés y comunidades con las que interactuamos.

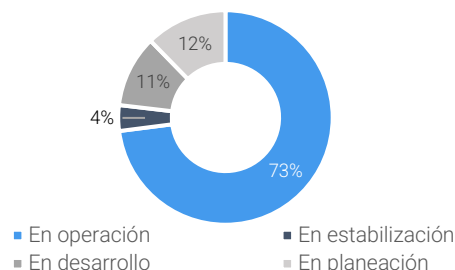
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

DESEMPEÑO OPERATIVO

Cartera actual

El portafolio estaba integrado por 59 propiedades al cierre del 4T23, con un ABR de 645,711 m², de los cuales 47 estaban en operación (471,235 m²), 4 en proceso de estabilización (25,044 m²), 3 en desarrollo (69,951 m²) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m²).

Estatus del ABR al 4T23



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m ²)	248,788	231,622	99,654	39,116	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,788	161,910	21,422	39,116	-
Tasa de ocupación	99.9%	91.8%	46.2%	100.0%	-
Número de arrendatarios	52	560	59	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.87	\$196.57	\$267.84	\$187.66	-
Vencimiento promedio (años)	3.89	4.65	2.83	3.53	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	12,279	12,765	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	23,527	38,447	-	7,977
Contratos firmados (2 y 3) ¹	-	57	na	-	na
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	18,555

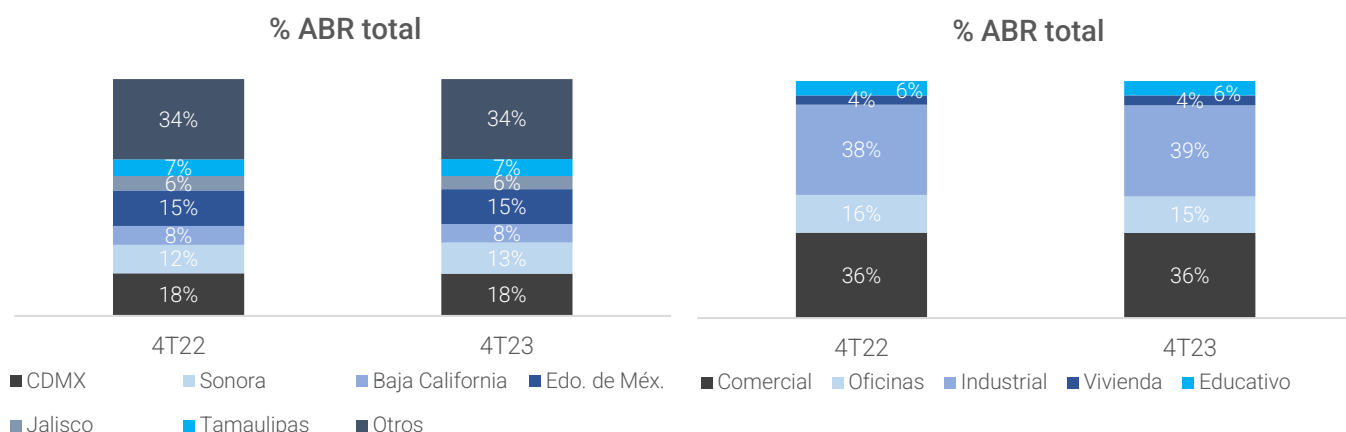
¹Hace referencia al número de contratos firmados o en proceso de firma de los proyectos en estabilización y desarrollo.

Diversificación geográfica y sectorial



59 Unidades de negocio	677 Inquilinos (del ABR en operación)	94.1% M2+ (ABR en operación)
4.1 años Vigencia restante	20 Estados	645,711 m² ABR total





Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de Fibra Plus se encontraba presente en 20 entidades federativas, principalmente en la CDMX, la cual concentra el 18% del ABR, seguida por el Estado de México con 15% y Sonora con el 13%.

Por segmento, la mayor parte del ABR correspondía al sector industrial con un 39% del total, seguido por el sector comercial con el 36%, oficinas con el 15%, educativo con el 6% y el de vivienda con 4%. El sector industrial tiene un incremento de 1 pp., debido a la adquisición de naves industriales en Sonora al inicio de 2023.

1. Portafolios en operación y estabilización

Al cierre del 4T23, el ABR del portafolio en operación y estabilización aumentó 18,387 m², al pasar de 477,892 m² al cierre del 2022 a 496,279 m² al finalizar el 2023, debido a la adquisición de naves industriales en Sonora y la incorporación de las oficinas corporativas de Fibra HD a las propiedades de inversión (se arrendaron a un tercero durante el 1T23). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de ocupación creció 240 pbs., pasando de 91.7% en el 2022 a 94.1% este periodo.

Principales indicadores por segmento de negocio

En el 4T23, la renta por m² del segmento industrial fue de US\$5.87, incrementándose 12.5% contra el 4T22; la del segmento comercial fue de Ps.196.57, 2.3% por encima del 4T22; la de oficinas fue de Ps.267.84, aumentando 19.1% AsA; y la del segmento educativo fue de Ps.187.66 (+8.3% vs. el 4T22). La ocupación de los sectores industrial, comercial, de oficinas y educativo fueron de 99.9%, 91.8%, 46.2% y 100.0%, respectivamente

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	4T23	4T22	Δ%	4T23	4T22	Δ pb
1. Industrial	USD\$ 5.87	USD\$ 5.22	12.5%	99.9%	99.6%	30
2. Comercial	\$196.57	\$192.21	2.3%	91.8%	91.4%	40
3. Oficinas	\$267.84	\$224.91	19.1%	46.2%	47.4%	(120)
4. Educativo	\$187.66	\$173.24	8.3%	100.0%	91.3%	870

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ¹	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S24	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.65%
Espacio Condesa	Vivienda	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	1S25	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	5.96%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ²	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Bora	Vivienda	Por definir	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.87%
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.23%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.59%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	2.03%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	1.95%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	1.64%
Total de portafolio en desarrollo				149,432	23.15%

¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

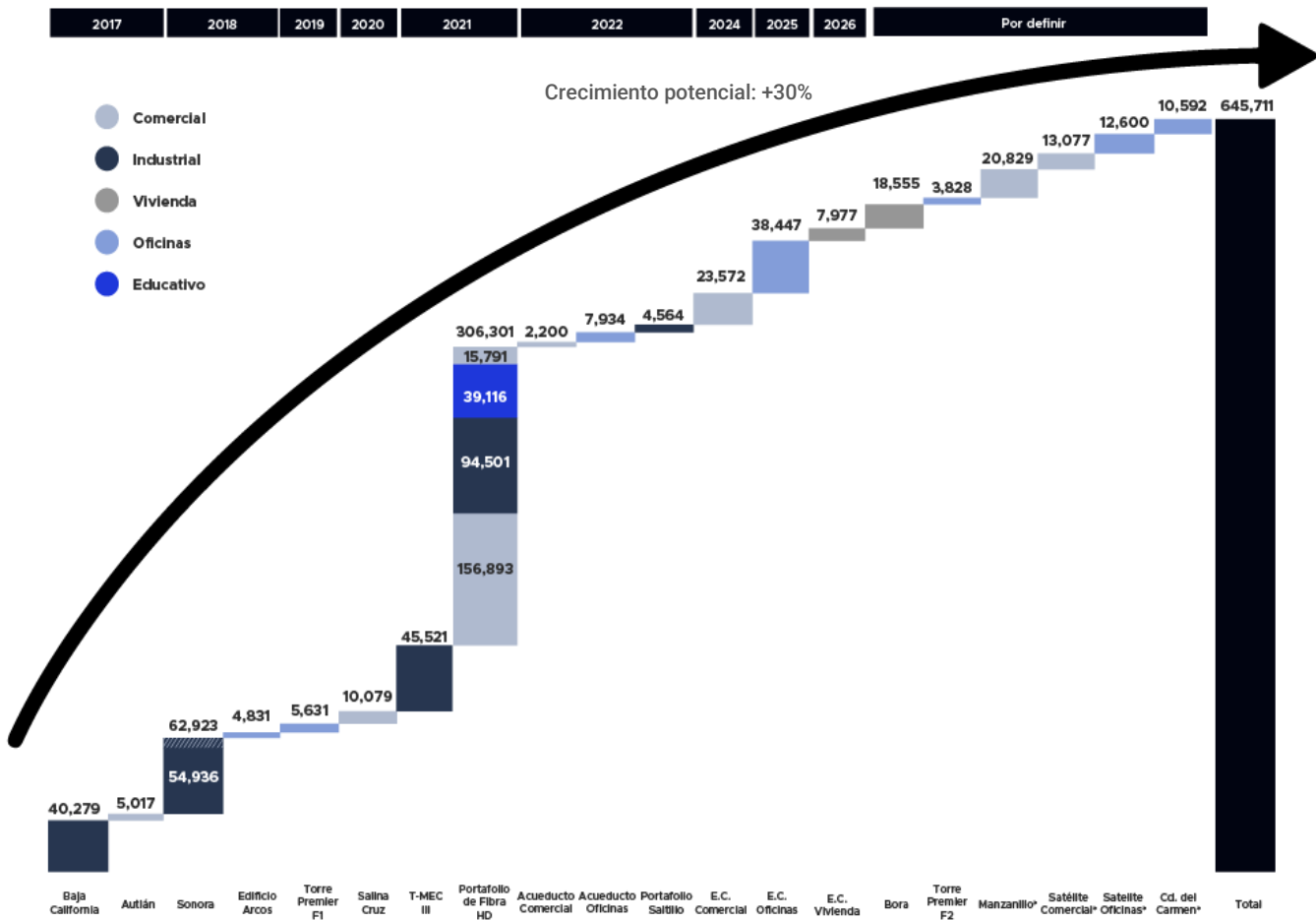
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

El ABR de los proyectos en planeación y desarrollo disminuyó de 159,566 m² en el 4T22 a 149,432 m² en el 4T23, como resultado de la integración de Héredit Acueducto al portafolio en estabilización; por lo que su participación en el ABR total pasó de 25.03% en el 4T22, a 23.15% durante este periodo.

Incorporación de ABR

El siguiente activo por entregarse será Espacio Condesa Comercial, el cual estará adicionando más de 23 mil m² de ABR al portafolio en estabilización. Y, en el caso de Héredit Acueducto, los compradores de oficinas se encuentran realizando adecuaciones y los inquilinos del componente comercial ya se encuentran operando.





Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) y Bora tampoco cuentan con una fecha de entrega establecida. Los m² de las oficinas son BOMA.

Los proyectos actualmente en desarrollo y planeación ofrecen a Fibra Plus la posibilidad de incrementar su ABR en un 33%.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

Durante el 4T23, Fibra Plus continuó incentivando la rotación de activos que no cumplen con su estrategia de negocio. Un ejemplo de esta estrategia es el componente de oficinas de Héredit Acueducto, el cual, debido a su posición estratégica y diseño innovador, ha experimentado una alta demanda, tal que al cierre del 4T23, más del 57% del área vendible cuenta con promesa de compra.

Adicionalmente, Fibra Plus cuenta con 26 inmuebles en su *pipeline* de desinversión (12 de oficinas, 13 del segmento comercial y 1 del educativo), los cuales se encuentran valuados en más de Ps.3,800 millones. Fibra Plus planea utilizar estos recursos para la amortización anticipada de la deuda o la adquisición de inmuebles industriales.

Cabe destacar que, dependiendo de las tendencias del mercado y del sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo.



Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.30%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.64%
	Educativo		Sonora, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,116	6.06%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	15,791	2.45%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.20%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,923	9.74%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	6.24%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	0.78%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831	0.75%
Portafolio Saltillo	Industrial	2022	Saltillo, Coahuila	4,564	0.71%
Total				470,436	72.86%

Durante el 2023, Fibra Plus concretó la compra de naves industriales en Sonora, las cuales aportan 7,987 m² de ABR.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Resumen del estado de resultados*

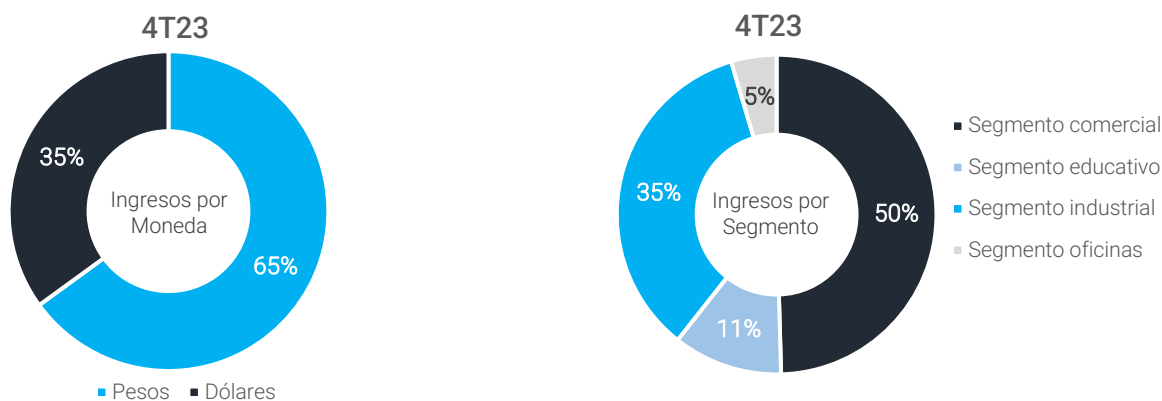
Ps. Miles	4T23	4T22D	Δ%	12M23	12M22D	Δ%
Ingresos	180,969	176,690	2.42%	732,370	700,698	4.52%
Gastos de operación	40,768	22,829	78.58%	96,680	81,530	18.58%
Utilidad de operación	140,201	153,861	(8.88%)	432,877	619,168	(30.09%)
Total de gastos de administración	34,025	59,160	(20.49%)	200,893	181,163	10.89%
Resultado Integral de Financiamiento	177,245	(149,449)	>100%	8,895	(286,008)	>100.0%
Otros ingresos	314,922	(95,505)	>100.0%	314,921	18,003	>100.0%
Utilidad neta consolidada	598,304	(147,252)	>100.0%	636,909	170,000	>100.0%
Utilidad neta no controladora	102,144	5,247	>100.0%	104,155	5,247	>100.0%
Utilidad neta controladora	496,161	(152,499)	>100.0%	532,759	164,753	>100.0%

Ingresos

Durante el 4T23, los ingresos sumaron Ps.180.9 millones, 2.42% más que los Ps.176.6 millones registrados en el 4T22, debido al efecto combinado de un mayor nivel de ocupación y la contribución a ingresos de las naves industriales adquiridas en Sonora a principios del año. Por el ejercicio 2023, los ingresos ascendieron a Ps.732.3 millones, creciendo 4.51% contra los Ps.700.7 millones registrados en 2022.

Del total de ingresos del trimestre, 49.6% provino de los inmuebles comerciales, 34.8% de los industriales, 11.1% de los educativos y 4.6% de los de oficinas. Respecto a los ingresos por moneda, 65% estuvo denominado en pesos y 35% en dólares.





Gastos

Los gastos de operación y administración pasaron de Ps.82.0 millones en el 4T22 a Ps.74.7 millones en el 4T23, representando una disminución de 6.3%. En el 2023, los gastos de operación y administración fueron de Ps.299.4 millones, incrementándose 13.9% en comparación con los Ps.262.7 millones de 2022.

Utilidad operativa

Durante el 4T23, la utilidad de operación o ION totalizó Ps.140.2 millones, disminuyéndose 8.90% del nivel del 4T22. Durante el año, la utilidad de operación creció 2.70%, al pasar de Ps.619.2 millones en el 2022 a Ps.635.9 millones en el 2023.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF pasó de una cifra negativa por Ps.59.4 millones en el 4T22 a una positiva por Ps.55.1 millones en el 4T23, debido a mayores ingresos por intereses, una mayor ganancia cambiaria y menores gastos financieros. Durante 2023, el RIF fue negativo por Ps.162.5 millones, comparándose favorablemente contra los Ps.286.0 millones negativos de 2022, dado el reconocimiento de una ganancia cambiaria por Ps.84.0 millones (vs. una pérdida de Ps.5.5 millones en el 2022) y mayores ingresos por intereses (Ps.113.2 millones en el 2023, vs. Ps.51.5 millones en el 2022).

AMEFIBRA FFO y AFFO

Con el fin de tener una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias que sirva para hacer comparaciones entre éstas, en marzo de 2020 la AMEFIBRA emitió los lineamientos y mecánica para el cálculo de la métrica denominada "AMEFIBRA FFO".

Con base en dicha mecánica, a continuación, se muestra el AMEFIBRA FFO.

Ps. Miles	4T23	3T23	Δ%	12M23
-/+ Utilidad integral	598,342	(10,021)	>100%	636,947
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(335,081)	-	>100%	(335,081)
+ Amortización de costos capitalizados en activos inmobiliarios	2,728	53,214	(94.80%)	6,108
-/+ Cambios no realizados en el valor de los activos y pasivos por modificaciones en tipo de cambio	261,830	-	-	292,035
-/+ Cambios no realizados en el valor razonable de instrumentos de cobertura	199	-	-	5,672
- Interés minoritario	102,149	-	-	104,155
AMEFIBRA FFO	(97,790)	43,193	-	(93,888)
Diferencia vs FFO	(356,277)	1,048		(401,342)



Ps. Miles	4T23	3T23	Δ%	12M23
Utilidad integral	598,342	(10,021)	>100%	636,947
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(335,081)	-	-	(335,081)
Fluctuación en UDIs	(9,399)	53,214	(>100%)	(42,131)
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	1,064	554	>100%	3,254
Fondo de recompra	3,562	494	>100%	45,131
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
FFO	258,487	44,241	55.8%	307,454
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	(348)	136	na	1,332
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	2,510	990	>100.0%	9,794
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	260,649	45,367	57.9%	318,580

Utilidad neta

La utilidad neta consolidada pasó de Ps.66.5 millones en el 4T22 a Ps.598.3 millones en el 4T23, representando un crecimiento superior al 100%, gracias a un resultado más favorable en el RIF y al reconocimiento de Ps.345.8 millones provenientes de una mejor valuación de las propiedades de inversión de Fibra Plus.

Durante el ejercicio 2023, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps.636.9 millones, incrementándose más de 100% en comparación con los Ps.170.0 millones del 2022, debido a los mismos catalizadores del trimestre.

CBFIs en Circulación

	Dic-23	Dic-22	Δ%
CBFIs en circulación	636,201,174	626,321,948	1.6%

Al cierre del 4T23, los CBFIs en circulación fueron de 636,201,174, 1.6% más que en el 4T22, debido a la suscripción realizada en el primer trimestre de 2023, el pago con CBFIs por las naves industriales en Sonora, así como a la cancelación de los CBFIs recomprados en 2022, conforme a la aprobación del Comité Técnico en febrero de 2023.

Fibra Plus cuenta con la aprobación de la Asamblea de Tenedores (celebrada en abril de 2022) para emitir 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería, con el objetivo de que sean utilizados para el aprovechamiento de oportunidades de inversión (en proceso con la CNBV).

Distribución por CBFi

Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo. Sin embargo, en abril se llevó a cabo la primera distribución en efectivo del Fideicomiso, por reembolso de capital, por un monto de Ps.55.7 millones, equivalente a \$0.0862586055040608 por CBFi.



Resumen del balance general

Ps. Miles	Dic-23	Dic-22	Δ%	Sep-23	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	636,798	910,490	(30.06%)	709,881	(10.30%)
Propiedades de inversión*	15,981,431	14,874,560	7.44%	15,607,377	2.40%
NAV**	11,719,559	11,182,289	4.80%	11,374,343	3.04%
Total del activo	17,011,932	16,167,457	5.22%	16,744,325	1.60%
Deuda	4,960,061	4,679,690	5.99%	4,994,529	(.69%)
Total del pasivo	5,489,041	5,155,573	6.47%	5,718,075	(4.01%)
Patrimonio total	11,522,891	11,011,885	4.64%	11,026,251	4.50%

*Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

**El NAV (*Net Asset Value*) se compone por la suma de Propiedades de Inversión, Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software, Equipo de Telefonía, Depreciaciones y Amortizaciones, Efectivo e Inversiones Temporales e Impuestos (IVA) por Recuperar menos Deuda.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes disminuyó de Ps.910.4 millones en Dic-22 a Ps. 636,7 millones en Dic-23 (30.06%). Esto se debe al uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos, el pago de deuda y otros fines corporativos.



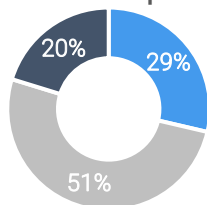
Activos

El total de activos pasó de Ps.16,154 millones en el 4T22 a Ps.17,011 millones en el 4T23, representando un alza de 5.31%, impulsada por un mayor valor en las propiedades de inversión, las cuales superaron los Ps.16 mil millones (+7.9% AsA). El NAV totalizó Ps.11,719 millones al cierre de 2023.

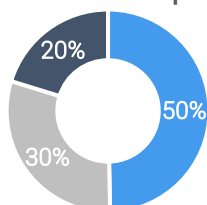
Deuda

Ps. Miles	Dic-23	Dic-22	Δ%
Deuda	4,960,091	4,679,691	5.99%

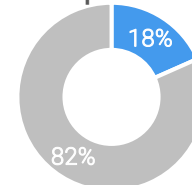
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa



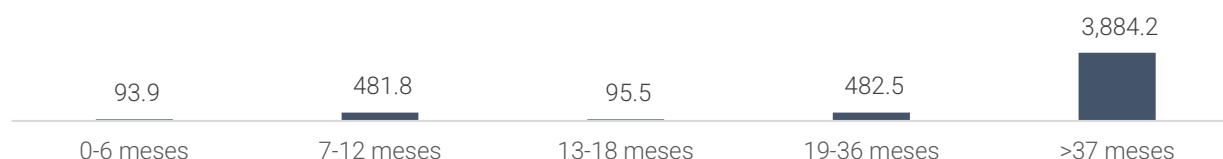
La deuda total del 4T23 creció 5.99% AsA, totalizando Ps.4,960 millones, vs. Ps.4,680 millones del 4T22. Este incremento se debe a las disposiciones de crédito realizadas a lo largo del 2023 para financiar el desarrollo de nuevos proyectos, principalmente Espacio Condesa.



FIBRA+PLUS

Desglosando por moneda, la deuda denominada en pesos representa el 51% del total, la que está en dólares el 29% del total y la que está en UDIS el 20% restante. Por tasa, el 50% de la deuda se encuentra a tasa fija (esto ya considera los derivados contratados), 30% a tasa variable y el 20% restante a tasa fija sobre UDIS.

Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al 31 de diciembre de 2023, más del 88% de la deuda tiene un vencimiento mayor a los 12 meses y sólo el 1.9% vence durante los próximos seis meses (equivalente al 12.8% del saldo en caja). Cabe señalar que, en el vencimiento de 7-12 meses se encuentra la línea de Banca, la cual es una línea revolvente que por norma debe registrarse como de corto plazo pero que es refinanciable y no tiene vencimiento efectivo en un año.

Índices de apalancamiento

Al final del 2023, el nivel de endeudamiento se mantuvo similar año sobre año, siendo este de 29.15% comparado con el 28.97% del 2022.

El ICD (Índice de Cobertura de servicio de la Deuda) de Fibra Plus fue de $ICD_t = 1.55x$ al cierre del 4T23, vs. $1.72x$ en el 4T22, y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE (Anexo AA), el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

A continuación, presentamos a detalle el cálculo del ICD:

Cálculo del ICD

AL_0	Activos líquidos al cierre del 4T23	684,273,609
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	61,388,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	694,862,073
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T23	0
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	486,960,141
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	210,911,015
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	233,645,211
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.55x

Métricas de deuda			
	Dic-23	Dic-22	$\Delta\%$
LTV (%)	29.15%	28.97%	18 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.55x	1.72x	(.07x)
Pasivos / Patrimonio	43.04%	46.73%	(790 pb)
Activos / Patrimonio	1.47x	1.47x	-
Costo promedio ponderado	9.96%	9.73%	21pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	96.13%	77.63%	23.83%



Pasivo

En cuanto al pasivo total, para el 4T23, este totalizó Ps.5,489 millones, representando un crecimiento de 6.47% con respecto al mismo periodo de 2022. Este aumento se debe principalmente al incremento de la deuda.

Patrimonio total

Al final del 4T23, el patrimonio total fue de Ps.11,522 millones, 4.64% más que los Ps.11,011 millones del 4T22. En tanto, el valor en libros por CBFi se ubicó en 18.11 pesos, +9.56% AsA.

EVENTOS DESTACADOS

- En octubre de 2023, Fibra Plus realizó la quinta disposición del crédito sindicado, por Ps.200 millones, cuyo uso principal será el impulso de proyectos en desarrollo, mayormente Espacio Condesa.
- En octubre de 2023, Fibra Plus contrató un *swap* a una tasa de interés fija del 9.82 % sobre 100 millones de pesos mexicanos, cubriendo así el 95% del monto dispuesto en pesos del crédito sindicado, equivalente al 77 % del saldo insoluto asociado a dicho crédito.
- El 23 de octubre de 2023, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó la inscripción preventiva del programa de Certificados Bursátiles de Fibra Plus en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de suscripción de dichos certificados y la difusión del prospecto de colocación. A continuación, se presentan algunos detalles:
 - El monto del Programa es de hasta Ps.10 mil millones, o su equivalente en dólares, euros o UDIs, con carácter revolvente.
 - El plazo para efectuar emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa será de 5 años.

Lo anterior no implica un incremento en la deuda hasta que se efectúe la emisión de los Certificados Bursátiles, por lo que no afecta el balance financiero de Fibra Plus.

- El 18 de enero de 2024, Fibra Plus, a través de los sistemas de negociación de la Bolsa Mexicana de Valores, adquirió 43,718,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAHD15".
- En febrero del 2024, el Comité Técnico aprobó la cancelación de 1,625,060 CBFIs de Fibra Plus, adquiridos por el fondo de recompra en el transcurso de 2023.
- El 27 de febrero de 2024, Fibra HD publicó sus resultados del 4T23, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).



FIBRA+PLUS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 4T23

Fibra Plus los invita a participar en su Conferencia para discutir los Resultados del Cuarto Trimestre de 2023

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé *Presidente del Comité Técnico*
Rodrigo González *Director General*
Alejandro Blasco *Director de Finanzas*

Para acceder a la conferencia de resultados del 4T23, por favor utilice el siguiente enlace:
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

FECHA:

Miércoles 28 de febrero de 2024

HORA:

10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:00 a.m. (Hora de Nueva York)

GRABACIÓN:

Disponible 60 min. después de la conferencia en:
www.fibraplus.mx

CONTACTO:

Armelia Reyes
Relación con Inversionistas

+52 (55) 7588 0250
investor@fibraplus.mx



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Dic-23	Dic-22	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	59,219	790,142	(95.50%)
Inversiones Temporales	616,287	120,288	>100.0%
Clientes	137,629	173,655	(20.70%)
Impuestos por Recuperar	61,388	55,285	11.00%
Otros Activos Circulantes	24,778	-	-
Total del Activo Circulante	899,301	1,139,370	(21.10%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	15,981,431	14,864,720	7.50%
Otros Activos Fijos netos	11,949	36,280	(67.10%)
Otros Activos no Circulantes	119,252	113,877	4.70%
Total del Activo No Circulante	16,149,874	15,014,877	7.30%
Total Del Activo	17,136,201	16,154,247	5.30%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	108,214	308,328	(64.90%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	29,345	7,103	>100.0%
Derechos de Arrendamiento	0.00	6,858	(100.0%)
Otros Pasivos Circulantes	8,315	10,576	(21.38%)
Préstamos Bancarios a corto plazo	575,719	1,046,880	(45.01%)
Total del Pasivo Circulante	721,593	1,379,745	(47.70%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,384,372	2,655,353	65.10%
Otros Pasivos no Circulantes	383,075	1,109,946	-65.50%
Total del Pasivo No Circulante	4,767,447	3,765,299	26.60%
Total del Pasivo	5,489,041	5,145,044	6.70%
CAPITAL			
Patrimonio	8,925,461	8,843,353	0.90%
Resultados Acumulados	1,427,463	1,153,307	23.80%
Fondo de recompra CBFIS	(45,298)	(36,540)	24.00%
Prima en recolocación de CBFIS			
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	532,791	170,000	>100.0%
Participación no controladora	398,893	659,173	(39.50%)
Otros resultados integrales	283,581	219,910	29.00%
Total del Capital	11,522,891	11,009,203	4.70%
Total del Pasivo y Capital	17,011,932	16,154,247	5.30%



ESTADO DE RESULTADOS*
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado de Resultados Consolidado del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En Miles de pesos)

	4T23	4T22D	Δ%	12M23	12M22D	Δ%
Total de ingresos	180,969	176,690	2.42%	732,370	700,698	4.50%
Gastos operativos	40,768	22,829	78.58%	96,680	81,530	18.58%
Utilidad de operación	140,201	153,861	(8.01%)	432,877	619,168	(30.09%)
Gastos de administración FP Management	4,870	10,212	(52.3%)	39,449	35,838	10.08%
Gastos de administración	15,875	10,773	47.36%	76,079	37,551	>100.0%
Gastos de administración HDS	7,256	11,874	(38.89%)	50,234	52,430	(4.19%)
Provisiones e incobrables	6,024	26,301	(77.1%)	63,059	55,344	13.94%
Total de gastos de administración	34,025	59,160	(42.49%)	299,494	181,163	65.32%
Gastos financieros	(29,184)	(105,150)	(35.03%)	(413,013)	(331,937)	(24.43%)
Intereses a favor	43,638	16,463	(>100.0%)	120,263	51,459	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	162,689	(60,762)	>100.0%	301,645	(5,530)	>100.0%
Otros productos financieros	102	-	Na	-	-	-
Total Resultado Integral de Financiamiento	177,245	(149,449)	>100.0%	8,895	(286,008)	>100.0%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	288,421	(54,748)	>100.0%	274,178	151,997	80.38%
Otros ingresos (gastos)	314,922	(92,505)	>100.0%	(139,906)	18,003	(>100.0%)
Utilidad neta consolidada	598,343	(147,235)	>100.0%	636,909	170,000	>100.0%
Utilidad neta no controladora	102,144	5,247	>100.0%	(104,155)	5,247	(>100.0%)
Utilidad neta controladora	496,191	(152,499)	>100.0%	636,947	164,753	>100.0%



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2023
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFi's	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,613,620	1,754,512	(36,540)	680,294	11,011,886
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	69,622	583,617		(108,411)	539,828
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(5,196)		(5,196)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(107,720)			(107,720)
Saldos al 31 diciembre de 2023	8,683,242	2,225,409	(41,736)	571,883	11,438,799

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Dic-23	Dic-22D	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	532,791	164,753	>100.0%
Depreciación	11,366	5,984	89.90%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(335,081)	(53,444)	(>100.0%)
Intereses a favor	(120,263)	(54,586)	(>100.0%)
Actividades de financiamiento	95,760	348,860	(72.60%)
Total	184,573	411,567	(55.15%)
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	36,026	12,434	>100.0%
Impuestos por recuperar	(6,103)	17,158	(>100.0%)
Depósitos en garantía	(36,372)	2,418	(>100.0%)
Otros			
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	44,486	32,381	37.00%
Impuestos por pagar	22,242	(30,165)	>100.0%
Otras cuentas por pagar	3,693	(102,120)	>100.0%
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)			



Flujos netos de efectivo de actividades de operación	248,545	343,673	(27.68%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD		(109,197)	Na
Venta de Propiedades de inversión		68,100	Na
Intereses a favor efectivamente cobrados	120,263	54,586	>100.0%
Adquisición de mobiliario y equipo	(725)	(4,701)	>100.0%
Adquisición de propiedades de inversión	(719,411)	(870,716)	17.37%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(599,873)	(861,928)	(30.40%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	3,602,539	2,193,937	64.20%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(6,828)	(8,726)	(21.75%)
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes		-	-
Pagos de préstamos	(3,256,419)	(1,806,271)	75.75%
Gastos financieros efectivamente pagados	(177,088)	(395,379)	49.23%
Recompra de CBFIs	(64,024)	(29,232)	(>100%)
Suscripción de CBFIs	(18,218)	838,320	(>100%)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	116,398	792,649	(85.32%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(234,930)	274,394	(>100%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	910,429	636,036	43.1%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	675,506	910,430	(19.7%)

9

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	546,765,762	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	133,002,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	387,200,000	2026-12-20	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	245,698,029	2026-08-09	LIBOR+400	USD
Sindicado con BBVA	2,054,253,499	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	650,743,568	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	1,020,253,863	2029-11-15	5.63	UDIS

ANEXOS

MODELO DE NEGOCIO



¹Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

²Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

³Compras de inmuebles generadores de flujos.

⁴Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

PLAN DE INTEGRACIÓN



Portafolio

Propiedad	Sector	Valor avalúo 2023	ABR	Ocupación 4T23	Hipotecado BBVA
Plaza Carmen Center	Comercial	\$ 347,623,000	15,091	100%	-
Plaza Lomas Verdes	Comercial	\$ 30,329,000	5,863	100%	-
Plaza Punto Chapultepec	Comercial	\$ 97,079,000	5,380	61%	Sí
Plaza Cataviña	Comercial	\$ 203,938,000	8,100	97%	-
Plaza Casa Grande	Comercial	\$ 48,814,000	4,435	40%	-
Plaza Punto Los Mochis	Comercial	\$ 423,298,000	22,753	95%	Sí
Plaza Los Corales	Comercial	\$ 135,045,000	6,028	96%	Sí
Portafolio Burger King	Comercial	\$ 49,041,000	2,055	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	\$ 57,221,000	1,902	80%	Sí
Plaza La Cantera	Comercial	\$ 164,949,000	6,963	96%	Sí
Plaza La Roca	Comercial	\$ 155,545,000	7,011	90%	-
Barrio Reforma	Comercial	\$ 71,342,000	2,130	90%	Sí
Portafolio Olab	Comercial	\$ 160,159,000	3,519	100%	Sí
Plaza Península	Comercial	\$ 254,048,000	7,183	96%	Sí
Plaza La Pilita	Comercial	\$ 99,055,000	6,450	84%	-
Centro Comercial Chimalhuacán	Comercial	\$ 695,200,000	31,204	100%	Sí
Plaza Vía San Juan	Comercial	\$ 279,957,000	14,363	100%	Sí
Suzuki	Comercial	\$ 27,516,000	1,248	100%	-
Portafolio BAE	Comercial	\$ 69,507,000	4,250	100%	-
Espacio Condesa	Comercial	\$1,761,739,806	23,527	85%	-



Héredit	Comercial	\$ 102,258,318	2,200	90%	-
Salina Cruz	Comercial	\$ 329,031,000	10,079	44%	-
Autlán	Comercial	\$ 99,575,000	5,017	94%	-
Manzanillo	Comercial	\$ 127,752,000	20,829	82%	-
Vidarte (Satélite)	Comercial	\$ 19,927,0826	13,077	78%	-
Colegio México Nuevo: La Calma	Escolar	\$ 361,608,000	10,280	100%	Sí
UVM	Escolar	\$ 55,359,000	3,995	100%	Sí
IPETH	Escolar	\$ 107,128,000	3,890	100%	Sí
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	Escolar	\$ 29,936,000	3,706	100%	-
Colegio Celta Internacional	Escolar	\$ 239,654,000	13,168	100%	Sí
Campus Técnico Querétaro	Escolar	\$ 96,372,000	4,076	100%	Sí
Industrial Nogales 2 (HYSON)	Industrial	\$ 88,595,000	6,733	100%	Sí
Industrial Nogales 1 (DAHER)	Industrial	\$ 84,543,000	6,141	100%	Sí
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	Industrial	\$ 75,941,000	12,786	100%	-
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	\$ 45,746,000	4,645	100%	Sí
Industrial Agricolima 1 (SQM)	Industrial	\$ 214,191,000	11,255	100%	Sí
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	Industrial	\$ 255,283,000	21,709	100%	Sí
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	Industrial	\$ 283,925,000	17,895	100%	Sí
Heineken	Industrial	\$ 80,806,000	5,942	100%	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	\$ 141,371,000	7,395	100%	Sí
Ensenada	Industrial	\$ 649,240,000	40,279	100%	-
Nogales	Industrial	\$ 771814000	62,923	100%	-
Nuevo Laredo	Industrial	\$ 583,730,000	46,521	99%	-
Saltillo (GT Plastics)	Industrial	\$ 55,671,000	4,564	100%	-
Corporativo Bosques de Las Lomas	Oficinas	\$ 137,130,000	3,954	30%	Sí
Plaza Sky Cumbres	Oficinas	\$ 44,312,000	1,787	58%	-
Torre Garza Sada	Oficinas	\$ 28,141,000	1,836	63.9%	-
Downtown Santa Fe	Oficinas	\$ 19,455,000	266	100%	-
Bosque Real	Oficinas	\$ 105,548,000	1,530	100%	Sí
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	\$ 185,572,000	4,230	17.7%	Sí
Corporativo Periférico Norte	Oficinas	\$ 58,679,000	3,151	14%	Sí
Espacio Condesa	Oficinas	\$2,878,973,533	38,447	0%	-
Torre Arcos	Oficinas	\$ 123,065,000	4,831	0%	-
Torre Premier (F1)	Oficinas	\$ 17,7996,000	5,631	19%	-
Torre Premier (F2)	Oficinas	-	3,828	0%	-
Héredit	Oficinas	\$ 368,780,681	7,934	90%	-
Ciudad del Carmen	Oficinas	\$ 83,685,000	10,592	0%	-
Vidarte (Satélite)	Oficinas	\$ 1920,02,173	12,600	78%	-
Espacio Condesa	Vivienda en renta	\$ 597,330,659	7,977	0%	-
Bora	Vivienda en renta	\$ 703,369,000	18,555	0%	-

El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a \$7,291,725,498

