

FPLUS REGISTRA UTILIDAD NETA ACUMULADA DE PS.226.3 MILLONES, UNA OCUPACIÓN DE 94.21% Y MEJORAS EN MÁRGENES ION.

- Durante el 3T24, Fibra Plus publicó su cuarto Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al ejercicio 2023.
- Fibra Plus registra crecimiento de doble dígito en el ION de los 9M24 y una expansión en sus márgenes.
- Al 30 de septiembre de 2024, los ingresos acumularon Ps.585.1 millones, lo que representa un incremento de 5.5% vs. Ps.554.6 millones en los 9M23.
- Rodrigo González Zerbi, Director General de Fibra Plus, comentó "Los resultados operativos obtenidos en este periodo son testimonio del avance en el despliegue de nuestra estrategia, orientada al desarrollo y comercialización de nuestros proyectos. Esto nos permitió darle continuidad a la tendencia positiva experimentada durante el primer semestre, y por supuesto, nos mantiene optimistas hacia el cierre de año".

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2024, periodo en el que los ingresos ascendieron a Ps.206.4 millones, lo que representó un crecimiento de 2.2% en comparación con los Ps.202.0 millones del 3T23, derivado de un mayor tipo de cambio, una mayor tasa de ocupación y la actualización de algunas rentas conforme a la inflación. Por el acumulado del año, los ingresos alcanzaron los Ps.585.1 millones (+5.5% AsA).

En la misma línea, el ION para el 3T24 y para los 9M24 se ubicó en Ps.188.4 millones (+5.7% AsA) y Ps.537.5 millones (+10.8% AsA), respectivamente.

En términos de rentabilidad, la utilidad neta acumuló Ps.226.3 millones en los primeros nueve meses del año vs. Ps.85.2 millones en los 9M23 (+>100.0% AsA).

En lo que respecta al balance general, la partida de efectivo y equivalentes finalizó el periodo en Ps.541.7 millones, lo que representó un decremento de 23.7% comparado con los Ps.709.9 millones registrados en el mismo periodo del año anterior, dado el uso programado de recursos para el desarrollo de proyectos. Asimismo, el valor total de los activos del Fideicomiso sumó Ps.17,426 millones, incrementándose 4.1% en comparación los Ps.16,744 millones registrados al cierre del 3T23, impulsado mayormente por el crecimiento de 5.7% en el valor de las propiedades de inversión.

Al cierre del periodo, la deuda presentó un alza de 9.0% en comparación con los Ps.4,995 millones alcanzados al cierre del 3T23, al situarse en Ps.5,445 millones. Producto de lo anterior, el índice de endeudamiento (LTV) se ubicó en 31.25% al finalizar del trimestre vs. 29.83% al cierre del 3T23.

En lo referente al capital contable, este se incrementó 2.9% en comparación con los Ps.11,026 millones reportados al cierre del 3T23, al finalizar en Ps.11,348 millones.

Para finalizar, en su mensaje hacia los inversionistas, el Director General de FIBRA PLUS, Rodrigo González Zerbi, comentó: "El latente fortalecimiento de nuestras principales métricas operativas, aunado a la estabilidad de nuestros resultados financieros, nos mantienen bien posicionados en un entorno de disminución en las tasas de interés, que previsiblemente estimulará el consumo, en beneficio de nuestros arrendatarios. Asimismo, me complace informarles que, en seguimiento a nuestra filosofía en pro del medio ambiente, durante el periodo hicimos efectiva la publicación de la cuarta edición de nuestro Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al año 2023, en el que destacamos nuestro progreso en los ejes ESG".



FIBRA+PLUS

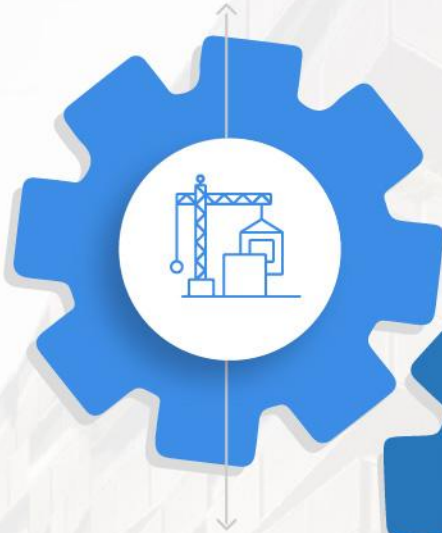
REPORTE TRIMESTRAL

Traduciendo **el ciclo inmobiliario** en alta creación de valor.

3T24

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	15
ESTADOS FINANCIEROS.....	16
ANEXOS.....	19

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 REGISTRA UTILIDAD NETA ACUMULADA DE PS.226.3 MILLONES, UNA OCUPACIÓN DE 94.21% Y MEJORAS EN MÁRGENES ION.

Ciudad de México, México a 29 de octubre 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 tercer trimestre de 2024. 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)	3T24	3T23	Δ%	9M24	9M23	Δ%
Ingresos	206,413	201,990	2.2%	585,144	554,640	5.5%
ION	188,449	178,355	5.7%	537,516	484,996	10.8%
Margen ION	91.30%	88.30%	300 pb	91.86%	87.44%	442 pb
EBITDA	132,766	119,727	10.9%	378,637	330,999	14.4%
Utilidad neta consolidada	(45,661)	(10,021)	>100.0%	226,330	85,234	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T24	3T23	Δ%	2T24	Δ%
Activos Totales	17,425,913	16,744,325	4.1%	17,245,088	1.0%
Propiedades de Inversión ²	16,494,138	15,607,377	5.7%	16,255,081	1.5%
Deuda	5,445,357	4,994,529	9.0%	5,275,319	3.2%
Patrimonio Total	11,348,452	11,026,251	2.9%	11,395,809	(0.4%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) ⁴	17.88	16.46	8.6%	17.95	(0.4%)
NAV (Net Asset Value)	11,656,611	11,374,343	2.5%	11,588,799	0.6%
NAV / CBFi (Ps.) ⁴	18.36	17.01	7.9%	18.26	0.5%
Endeudamiento (LTV)	31.25%	29.83%	142 pb	30.59%	66 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.54x	1.52x	0.02x	1.51x	0.03x
CBFis en circulación	634,576,114	636,201,174 ³	(0.3%)	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	3T24	3T23	Δ%	2T24	Δ%
Número de proyectos	59	58	1.7%	59	0.0%
ABR total (m ²)	645,485	645,445	0.0%	645,485	0.0%
ABR en operación (m ²)	483,288	470,969	2.6%	471,009	2.6%
ABR en estabilización (m ²)	12,765	25,044	(49.0%)	25,044	(49.0%)
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	94.21%	93.89%	32 pb	94.76%	(55 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 contabilidad de los CBFis cancelados en el 2T23.

⁴Excluye participación no controladora.



- En el trimestre, el ABR firmado ascendió a 6,045 m² correspondientes a los segmentos comercial y oficinas, que representan un alza de 34.0% contra la absorción registrada en el 2T24. La tasa de ocupación del 3T24 se situó en 94.21%, creciendo ligeramente respecto a la ocupación al cierre del 3T23. El vencimiento promedio de los contratos se ubicó en 3.6 años.
- Este trimestre el componente comercial de Héredit Acueducto y Salina Cruz pasaron del portafolio en estabilización al de operación, representando 12,279 m² de ABR, con una ocupación superior al 80% en ambas propiedades.
- Al finalizar el 3T24, el portafolio en desinversión estaba valuado en Ps.4.9 mil millones, de los cuales el 46% está en proceso de negociación o cierre. Este trimestre se formalizó mediante escritura la venta de dos unidades privadas en las oficinas del activo Duraznos, por 226 m², las cuales se encontraban desocupadas, por lo que su venta no tuvo impacto en el flujo operativo.
- Durante el 3T24, los ingresos totalizaron Ps.206.4 millones, creciendo 2.2% contra los Ps.202.0 millones obtenidos en el 3T23. Este incremento deriva de la actualización de rentas conforme a la inflación, al reconocimiento de un mayor tipo de cambio en el periodo y a la mayor tasa de ocupación que registran los inmuebles. En el acumulado, los ingresos aumentaron 5.5%, de Ps.554.6 millones en los 9M23 a Ps.585.1 millones en los 9M24.
- El ION pasó de Ps.178.4 millones en el 3T23 a Ps.188.4 millones en el 3T24, incrementándose 5.7%, favorecido por el aumento registrado en ingresos y la reducción que presentaron los gastos operativos. En los 9M24, el ION fue de Ps.537.5 millones, 10.8% más que los Ps.485.0 millones del mismo periodo de 2023. El margen ION creció 300 pbs. en el trimestre y 442 pbs. en el acumulado del año, alcanzando 91.30% y 91.86%, respectivamente.
- En el 3T24, se registró una pérdida neta de Ps.45.7 millones, principalmente como consecuencia del reconocimiento de una pérdida cambiaria por Ps.104.6 millones. Sin embargo, derivado del beneficio proveniente de la recompra de CBFIs de Fibra HD que se llevó a cabo en 1T24, en el acumulado del año se registra una utilidad neta de Ps.226.3 millones, la cual se compara favorablemente con los Ps.85.2 millones obtenidos en los 9M23.
- Las propiedades de inversión aumentaron 5.7%, al pasar de Ps.15,607 millones al cierre del 3T23 a Ps.16,494 millones al finalizar este trimestre. Esta variación corresponde al desarrollo de Espacio Condesa y a la mejor valuación de las propiedades que conforman el portafolio.
- Al 30 de septiembre de 2024, la deuda sumó Ps.5,445 millones, 9.0% más que lo registrado en el mismo periodo de 2023. Esta alza se debe a las disposiciones de líneas de crédito que se han llevado a cabo en los últimos 12 meses, así como a la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs, como consecuencia de un tipo de cambio más alto y el reconocimiento de la inflación. Durante el 3T24, Fibra Plus llevó a cabo la disposición de Ps.101 millones de una de sus líneas de crédito, los cuales le permitieron seguir avanzando en el desarrollo de Espacio Condesa, que se perfila a ser entregado en los próximos meses. El nivel de endeudamiento (LTV) fue de 31.25% al cierre del 3T24; mientras que el ICD (calculado conforme al anexo AA) se ubicó en 1.45x.
- Al finalizar el 3T24, el patrimonio total alcanzó los Ps.11,348 millones, creciendo 2.9% en comparación con los Ps.11,026 millones obtenidos al cierre del 3T23. El valor en libros por CBFi se incrementó 8.6%, de Ps.16.46 en el 3T23 a Ps.17.88 en el 3T24.



Estimados tenedores,

Me complace compartir con ustedes los resultados del 3T24, periodo en el que nuestras principales métricas operativas continuaron fortaleciéndose con la firma de 6 mil m² de ABR (equivalente a Ps.15.8 millones de ingresos anuales adicionales); a la par de seguir avanzando en nuestra estrategia de generación de valor sostenible, destacando la publicación de nuestro cuarto Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al ejercicio 2023.

En este propicio contexto, al cierre del 3T24, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación alcanzó un 94.21%, incrementándose 32 pbs. contra el 93.89% registrado en el 3T23; el vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento pasó de 4.2 años en el 3T23 a 3.6 años en el 3T24; y, la renta por m² creció transversalmente en todos los segmentos.

En cuanto a nuestro portafolio de proyectos, el ABR totaliza 645,485 m², manteniéndose prácticamente igual que en el 3T23. Al 30 de septiembre de 2024, el portafolio estaba integrado por 49 activos en operación (483,288 m²), 2 en proceso de estabilización (12,765 m²), 3 proyectos en desarrollo (69,951 m²) y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento (79,481 m²).

En materia de sostenibilidad, también, resalta el proceso de certificación de ciertos inmuebles del portafolio, para garantizar tanto su eficiencia como su armonía con el medio ambiente. En este sentido, continuamos diligentemente progresando en la gestión de la certificación de 7 propiedades.

Ahondando en los resultados del trimestre, los ingresos del 3T24 alcanzaron los Ps.206.4 millones, creciendo 2.2% contra los Ps.202.0 millones del mismo periodo del año anterior, favorecidos principalmente por un mayor tipo de cambio y una mayor tasa de ocupación. En el acumulado del año, los ingresos aumentaron 5.5%, pasando de Ps.554.6 millones en los 9M23 a Ps.585.1 millones en los 9M24.

El Ingreso Operativo Neto (ION) fue de Ps.188.4 millones en el 3T24, lo que representa un incremento de 5.7%, vs. los Ps.178.4 millones del 3T23. Por el acumulado del año, el ION ascendió a Ps.537.5 millones y la utilidad neta a Ps.226.3 millones, registrando crecimientos anuales de doble y triple dígito, respectivamente.

En cuanto a nuestra posición de efectivo, al cierre del trimestre, esta totalizó Ps.541.7 millones, un 23.7% por debajo de los Ps.709.9 millones del mismo periodo del año anterior; debido, principalmente, al uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos. Asimismo, las propiedades de inversión totalizaron Ps.16,494 millones al cierre del 3T24, creciendo 5.7% contra su comparativo anual. Los activos totales aumentaron 4.1%, al pasar de Ps.16,744 millones en el 3T23 a Ps.17,426 millones al cierre del periodo.

En lo que a la deuda se refiere, al cierre del 3T24, esta se ubicó en Ps.5,445 millones, incrementándose 9.0% contra los Ps.4,995 millones del 3T23. Asimismo, el LTV pasó de 29.83% en el 3T23 a 31.25% en el 3T24. El Indicador de servicio de la deuda (ICD) se ubicó en 1.45x al finalizar el 3T24. De esta manera, el patrimonio del Fideicomiso continúa fortaleciéndose y el valor en libros al 3T24 por CBFÍ se ubicó en 17.88 pesos, 8.6% por arriba del valor registrado al cierre del 3T23.

Para concluir, nuestras perspectivas se mantienen positivas de cara al cierre de año: i) el componente comercial de Espacio Condesa está próximo a ser entregado para adecuaciones de algunos inquilinos; ii) contamos con una amplia flexibilidad financiera, que nos brindan los programas de CEBUREs autorizados; y, iii) los resultados obtenidos, al cierre de este trimestre, nos ratifican que vamos por el camino correcto en nuestra estrategia de negocios, enfocada a la rentabilidad y sostenibilidad. Con este sólido subyacente operativo, nos sentimos confiados en seguir honrando el compromiso de generación de valor que tenemos con nuestros inversionistas y grupos de interés, a quienes agradecemos profundamente su confianza y apoyo.

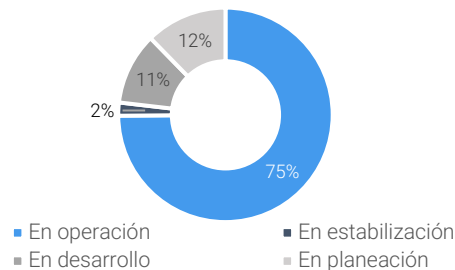
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

Al cierre del 3T24, el portafolio estaba integrado por 59 propiedades, con un ABR de 645,485 m², de los cuales 49 estaban en operación (483,288 m²), 2 en proceso de estabilización (12,765 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 3T24



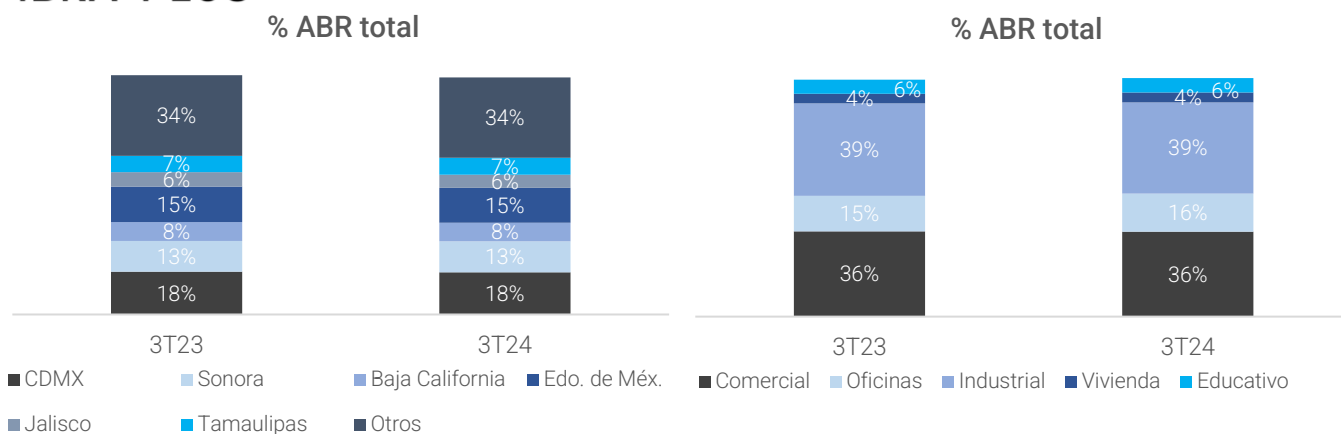
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m ²)	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,788	173,225	22,159	39,116	-
Tasa de ocupación	98.4%	92.5%	50.3%	100.0%	-
Número de arrendatarios	48	500	61	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.29	\$215.30	\$255.51	\$192.30	-
Vencimiento promedio (años)	3.69	3.47	2.47	4.14	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	-	12,765	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	23,527	38,447	-	7,977
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	18,555

Diversificación geográfica y sectorial



59 Unidades de negocio	615 Inquilinos (del ABR en operación)	94.2% M2+ (ABR en operación)
3.6 años Vigencia restante	20 Estados	645,485 m² ABR total





Fibra Plus cuenta con presencia en 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX donde mayor concentración de ABR tiene el Fideicomiso, con un 18%, seguida por el Estado de México con un 15% y Sonora con el 13%.

Por segmento, el 39% del ABR total corresponde al industrial, 36% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

1. Portafolios en operación y estabilización

El ABR del portafolio en operación y estabilización fue de 496,053 m², 40 m² por encima del 3T23, dado la venta de dos oficinas del corporativo Bosques de Duraznos y la adición al portafolio en arrendamiento de las que fueron oficinas corporativas de Fibra HD.

Principales indicadores por segmento de negocio

Durante el trimestre, la renta por m² del segmento industrial fue de USD\$5.29 aumentando 6.7% AsA; las del segmento comercial Ps.215.3 incrementando 12.5% AsA; las del segmento de oficinas totalizaron Ps.255.51 creciendo 10.3% y las del segmento educativo se ubicaron en Ps.192.3, lo que representa un alza de 7.7%. La ocupación se situó en 98.4% en el segmento industrial, 92.5% en el comercial, 50.3% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	3T24	3T23	Δ%	3T24	3T23	Δ pb
1. Industrial	USD\$ 5.29	USD\$ 4.96	6.7%	98.4%	99.9%	(150)
2. Comercial	\$215.30	\$191.31	12.5%	92.5%	90.8%	170
3. Oficinas	\$255.51	\$231.69	10.3%	50.3%	48.2%	210
4. Educativo	\$192.30	\$178.49	7.7%	100.0%	100.0%	0

*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	3.64%
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 y planeación				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.

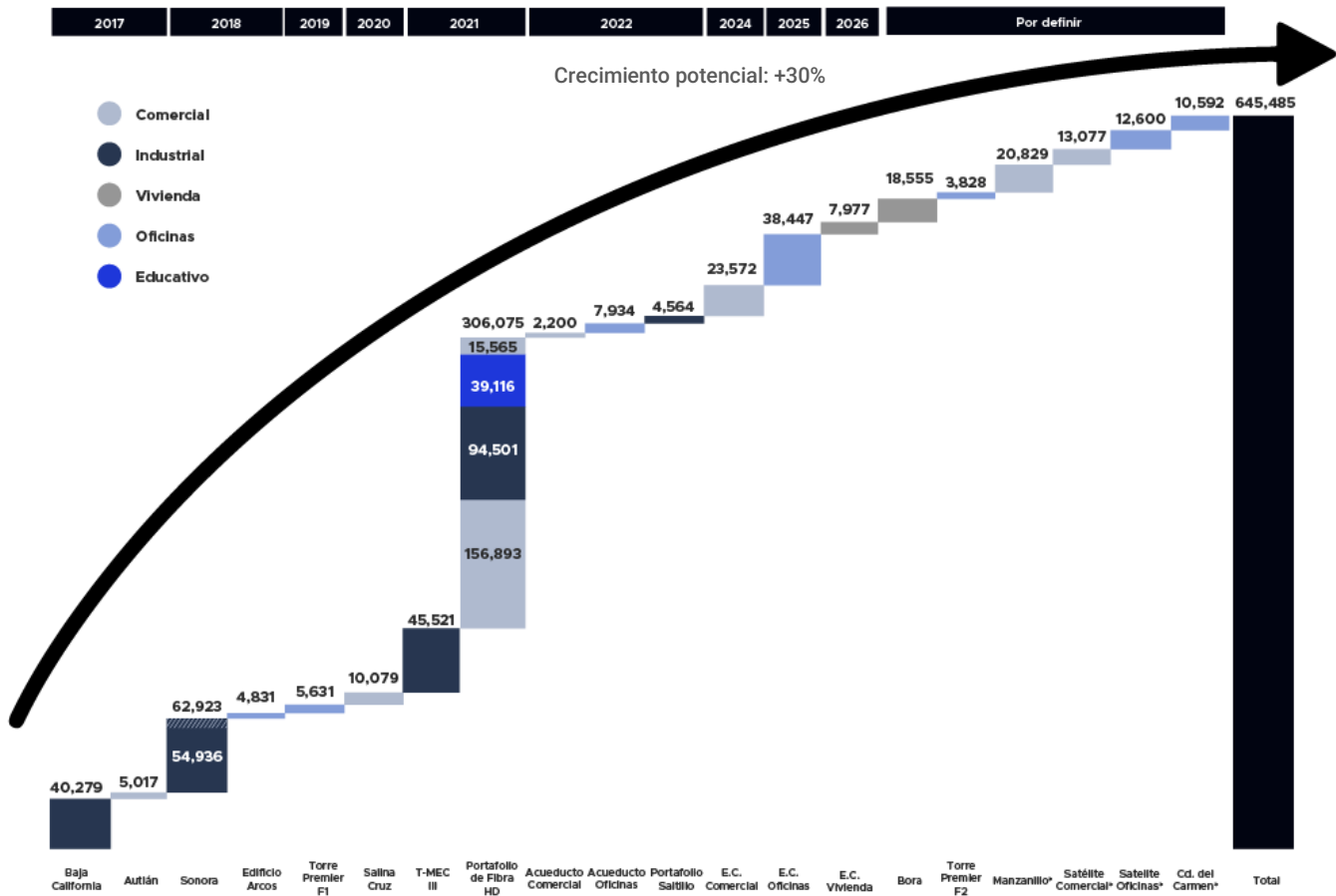
Al cierre del 3T24, las propiedades en planeación y desarrollo totalizaron 149,432 m², manteniéndose en el mismo nivel con respecto al 3T23. Al finalizar el trimestre, los inmuebles en planeación y desarrollo representaron el 23.15% del portafolio total.

Incorporación de ABR

Se espera que, hacia finales del 2024, en Espacio Condesa Comercial se entreguen, para adecuaciones, los primeros locales a ciertos inquilinos.



Incorporación a detalle del ABR, m²



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 planeación y desarrollo ofrecen a FPLUS la posibilidad de incrementar su ABR en un 30%.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

En el trimestre, FPLUS continuó gestionando la rotación de activos que no se alinean a sus parámetros de rentabilidad y crecimiento, lo cual le permitió finalizar el periodo con varias operaciones en proceso de negociación y cierre. Al 30 de septiembre de 2024, el portafolio en desinversión se encontraba valuado en Ps.4.9 mil millones; compuesto por 34 inmuebles, de los cuales 7 son del segmento de oficinas, 6 del educativo, 18 del comercial y 3 de terrenos.

Cabe destacar que, dependiendo de las tendencias del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría reconsiderar la venta de algún activo como parte de la estrategia.



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	24.31%
	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	15,565	2.41%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.21%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,923	9.75%
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				470,210	72.85%

A lo largo de su historia, Fibra Plus ha impulsado su crecimiento y generación de valor mediante la adquisición estratégica de inmuebles, principalmente del segmento industrial, los cuales tienen alta demanda ante los beneficios del *nearshoring*.

DESEMPEÑO FINANCIERO
Resumen del estado de resultados

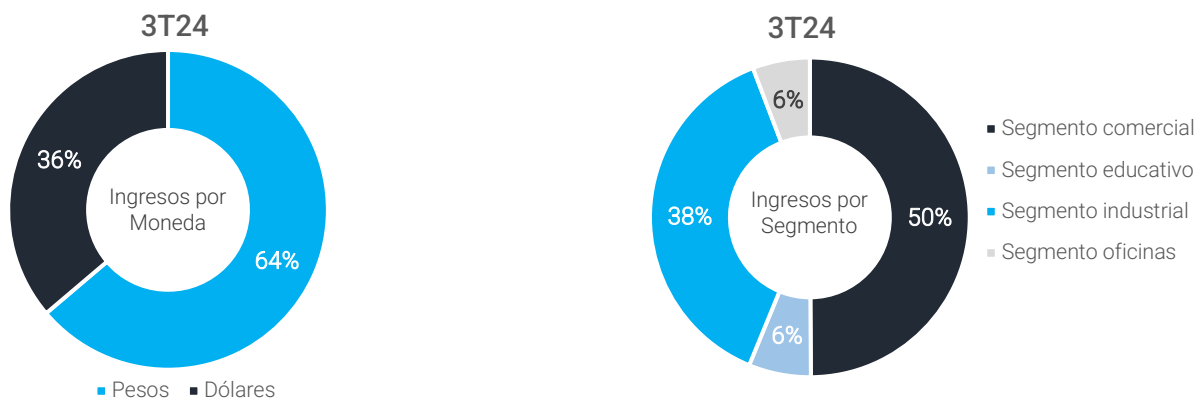
Ps. Miles	3T24	3T23	Δ%	9M24	9M23	Δ%
Ingresos	206,413	201,990	2.2%	585,144	554,640	5.5%
Gastos de operación	17,964	23,635	(24.0%)	47,628	69,644	(31.6%)
Utilidad de operación	188,449	178,355	5.7%	537,516	484,996	10.8%
Total de gastos de administración	55,683	58,628	(5.0%)	158,879	153,997	3.2%
Resultado Integral de Financiamiento	(183,415)	(112,942)	62.4%	(453,126)	(210,992)	>100.0%
Otros ingresos	4,987	(16,806)	na	300,819	(34,774)	na
Utilidad neta consolidada	(45,661)	(10,021)	>100.0%	226,330	85,234	>100.0%
Utilidad neta no controladora	(343)	3,202	na	1,193	7,282	(83.6%)
Utilidad neta controladora	(45,318)	(13,223)	>100.0%	225,137	77,952	>100.0%

Ingresos

Los ingresos del 3T24 totalizaron Ps.206.4 millones, 2.2% por encima de los Ps.202.0 millones del 3T23, debido al mayor tipo de cambio presentado durante el periodo, a la actualización de algunas rentas conforme a la inflación y al mayor nivel de ocupación de las propiedades. Para el acumulado del año, los ingresos pasaron de Ps.554.6 millones en los 9M23 a Ps.585.1 millones en los 9M24, lo que representó un alza de 5.5%.

Durante el periodo, el 49.9% de los ingresos fue generado por los inmuebles comerciales, 38.0% por los industriales, 6.3% por los educativos y 5.8% por los de oficinas. De la misma manera, el 63.8% de los ingresos del periodo estuvo denominado en pesos y 36.2% en dólares.





Gastos

En el 3T24, los gastos de operación y administración fueron de Ps.73.6 millones, disminuyendo 10.5% vs. los Ps.82.3 millones del 3T23, gracias a una mayor eficiencia en la administración de los inmuebles. De la misma manera, en el acumulado del año, los gastos de operación y administración pasaron de Ps.223.6 millones en los 9M23 a Ps.206.5 millones en los 9M24, una reducción de 7.7%.

Utilidad operativa

La utilidad operativa del trimestre creció 5.7%, pasando de Ps.178.4 millones en el 3T23 a Ps.188.4 millones en el 3T24, debido al efecto combinado de un mayor nivel de ingresos y menores gastos operativos. Para el acumulado del año, la utilidad operativa totalizó Ps.537.5 millones, un incremento de 10.8% contra su comparativo anual.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF del periodo fue de -Ps.183.4 millones, representando un aumento de 62.4% vs. los -Ps.112.9 millones del 3T23. En el acumulado del año, el RIF pasó de -Ps.211.0 millones en los 9M23 a -Ps.453.1 millones en los 9M24. En ambos periodos, la variación derivó principalmente del reconocimiento de una pérdida cambiaria por la depreciación del peso frente al dólar.

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 estas, 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	3T24	2T24	Δ%	9M24
-/+ Utilidad integral	(45,662)	(137,197)	(66.7%)	226,330
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	104,604	136,991	(23.6%)	(72,575)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	na	0
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	0	0	na	0
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs	0	0	na	0
AMEFIBRA FFO	58,942	(206)	na	153,755



Ps. Miles	3T24	2T24	Δ%	9M24
Utilidad integral	(45,662)	(137,197)	na	226,330
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-
Fluctuación en UDIs	104,604	136,991	na	(72,575)
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	1,118	1,130	87.4%	2,851
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
FFO	60,059	924	(99.0%)	156,605
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	2,575	1,390	>100.0%	4,454
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	.	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	(2,371)	848	(34.2%)	(234)
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	60,263	3,162	(96.8%)	160,825

Utilidad neta

Durante el periodo se registró una pérdida neta consolidada de Ps.45.7 millones, vs. la pérdida neta de Ps.10.0 millones del 3T23, principalmente como resultado de la pérdida cambiara registrada durante el trimestre. Sin embargo, en los 9M24 se registró una utilidad neta consolidada de Ps.226.3 millones, creciendo más del 100% contra los Ps.85.2 millones de los 9M23, debido principalmente por el beneficio obtenido mediante la recompra de CBFIs efectuada en el 1T24.

CBFIs en Circulación

	Sep-24	Sep-23	Δ%
CBFIs en circulación	634,576,114	636,201,174	(0.3%)

Los CBFIs en circulación fueron de 634,576,114 al cierre del 3T24, un 0.3% por debajo del 3T23 debido a la cancelación, durante el 1T24, de los CBFIs recomprados en 2023.

Asimismo, en pro de capitalizar oportunidades de inversión, Fibra Plus cuenta con 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería, los cuales se actualizaron en el RNV este trimestre.

Distribución por CBFi

Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo.



Resumen del balance general

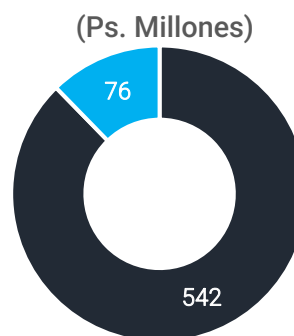
Ps. Miles	Sep-24	Sep-23	Δ%	Jun-24	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	541,682	709,881	(23.7%)	603,678	(10.3%)
Propiedades de inversión*	16,494,138	15,607,377	5.7%	16,255,081	1.5%
NAV**	11,656,611	11,374,343	2.5%	11,588,799	0.6%
Total del activo	17,425,913	16,744,325	4.1%	17,245,088	1.0%
Deuda	5,445,355	4,994,529	9.0%	5,275,319	3.2%
Total del pasivo	6,077,460	5,718,075	6.3%	5,849,280	3.9%
Patrimonio total	11,348,452	11,026,251	2.9%	11,395,809	(0.4%)

*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

Al cierre del 3T24, el saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.541.7 millones, disminuyendo 23.7% contra los Ps.709.9 millones del 3T23, debido al uso paulatino de recursos para el desarrollo de proyectos. FPLUS cuenta con líneas de crédito preautorizadas por Ps.76 millones.



Activos

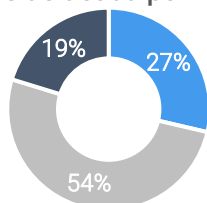
Los activos totales aumentaron 4.1% contra los Ps.16,744 millones del 3T23, alcanzando los Ps.17,426 millones en el 3T24, impulsado principalmente por el incremento del 5.7% en las propiedades de inversión, las cuales totalizaron Ps.16,494 millones en este periodo. El NAV pasó de Ps.11,374 millones en el 3T23 a Ps.11,657 millones en este periodo, representando un incremento del 2.5%

■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

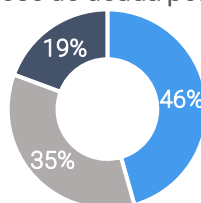
Deuda

Ps. Miles	Sep-24	Sep-23	Δ%
Deuda	5,445,355	4,994,529	9.0%

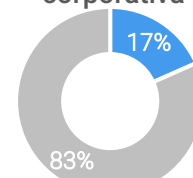
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa

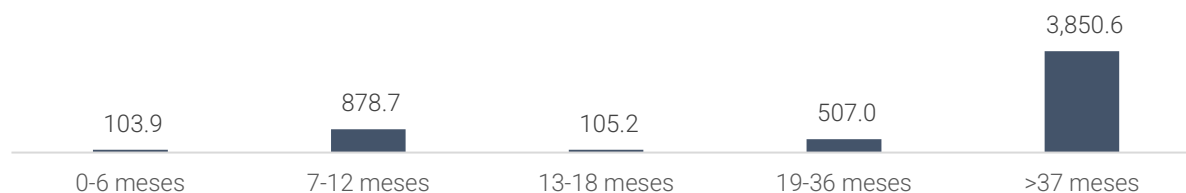


■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs ■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs ■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa



Al cierre del periodo, la deuda se ubicó en Ps.5,445 millones, representando un alza de 9.0% al compararla con los Ps.4,995 millones del 3T23, dadas las disposiciones realizadas en los últimos 12 meses para el desarrollo de proyectos, principalmente Espacio Condesa. Por moneda, el 54% de la deuda se encuentra denominada en pesos, 27% en dólares y el 19% en UDIS. Por tasa, el 46% de la deuda se encuentra a tasa fija, 35% a tasa variable y el 19% a tasa fija sobre UDIS.

Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al finalizar el 3T24, el 82.0% de la deuda cuenta con un vencimiento superior a los 12 meses y únicamente el 1.9% vence en los siguientes seis meses. Cabe señalar que, en el vencimiento de 7-12 meses se encuentra una línea revolving por Ps.774 millones que por norma debe registrarse como de corto plazo pero que es refinanciable y no tiene vencimiento efectivo en un año.

Índices de apalancamiento

El nivel de endeudamiento al cierre del 3T24 fue de 31.25%, incrementando 142 pbs. vs. el 29.83% registrado al cierre del 3T23.

Al cierre del 3T24, el ICD (Índice de Cobertura de servicio de la Deuda) de Fibra Plus fue de $ICD_t = 1.45$, vs. 1.79x en el 3T23, 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 3T24	500,691,000
IVA_t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	75,297,000
UO_t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	733,041,000
LR_0	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 3T24	75,750,000
I_t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	542,901,894
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	209,101,632
K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	200,000,000
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.45x

Métricas de deuda			
	Sep-24	Sep-23	$\Delta\%$
LTV (%)	31.25%	29.83%	142 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.45x	1.79x	(0.34x)
Pasivos / Patrimonio	53.55%	51.86%	169 pb
Activos / Patrimonio	1.54x	1.52x	0.02x
Costo promedio ponderado	10.06%	9.62%	44 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	81.96%	88.03%	(608 pb)



Pasivo

El pasivo total pasó de Ps.5,718 millones en el 3T23 a Ps.6,077 millones en el 3T24, incrementando 6.3%, debido principalmente al aumento en la deuda.

Patrimonio total

El patrimonio total del 3T24 fue de Ps.11,348 millones, representando un alza de 2.9% en comparación con los Ps.11,026 millones del 3T23. Con respecto al valor en libros por CBFi, este se incrementó 8.6%, al pasar de Ps.16.46 en el 3T23 a Ps.17.88 en este periodo.

EVENTOS DESTACADOS

- El 9 de octubre de 2024, Fibra Plus anunció la renovación del contrato de servicios de Formador de Mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Con esto se busca incrementar la bursatilidad y el volumen de operación de los CBFIs.
- Por cuarto año consecutivo, Fibra Plus publicó su Informe Anual de Sostenibilidad, correspondiente al ejercicio 2023 y alineado a los estándares internacionales GRI, SASB y a los estándares de AMEFIBRA.
- El 28 de octubre de 2024, Fibra HD publicó sus resultados del 3T24, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 3T24

Fibra Plus los invita a participar en su Conferencia para discutir los Resultados del Tercer Trimestre de 2024

PARTICIPANTES:

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

FECHA:
Miércoles 30 de octubre de 2024

HORA:
10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 p.m. (Hora de Nueva York)

Para acceder a la conferencia de resultados del 3T24, por favor utilice el siguiente enlace:
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

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

CONTACTO: Armelia Reyes +52 (55) 7588 0250
Relación con Inversionistas investor@fibraplus.mx

**CONFERENCIA DE RESULTADOS
FIBRA PLUS 3T24**



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Posición Financiera Consolidada al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Sep-24	Sep-23	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	63,974	233,253	(72.6%)
Inversiones Temporales	477,708	476,628	0.2%
Clientes	231,144	119,102	94.1%
Impuestos por Recuperar	66,146	51,614	28.2%
Otros Activos Circulantes	13,448	118,700	(88.7%)
Total del Activo Circulante	852,420	999,297	(14.7%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	16,494,138	15,607,377	5.7%
Otros activos no financieros no circulantes	76,937	110,223	(30.2%)
Otros Activos no Circulantes	2,418	27,428	(91.2%)
Total del Activo No Circulante	16,573,493	15,745,028	5.3%
Total Del Activo	17,425,913	16,744,325	4.1%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	137,725	274,395	(49.8%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	32,562	15,316	>100.0%
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	36,856	120,701	(69.5%)
Préstamos Bancarios a corto plazo	982,530	597,696	64.4%
Total del Pasivo Circulante	1,189,673	1,008,108	18.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,462,825	4,396,833	1.5%
Otros Pasivos no Circulantes	424,962	313,132	35.7%
Total del Pasivo No Circulante	4,887,787	4,709,965	3.8%
Total del Pasivo	6,077,460	5,718,073	6.3%
CAPITAL			
Patrimonio	8,925,461	8,683,242	2.8%
Resultados Acumulados	1,960,222	1,540,945	27.2%
Fondo de recompra CBFIS	(48,613)	(41,569)	16.9%
Prima en recolocación de CBFIS	0	(167)	(100.0%)
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	225,136	77,952	>100.0%
Participación no controladora	2,664	552,283	(99.5%)
Otros resultados integrales	283,582	213,566	32.8%
Total del Capital	11,348,452	11,026,252	2.9%
Total del Pasivo y Capital	17,425,913	16,744,325	4.1%



FIBRA+PLUS

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 julio al 30 de septiembre de 2024 y 2023

(En Miles de pesos)

	3T24	3T23	Δ%	9M24	9M23	Δ%
Total de ingresos	206,413	201,990	2.2%	585,144	554,640	5.5%
Gastos operativos	17,964	23,635	(24.0%)	47,628	69,644	(31.6%)
Utilidad de operación	188,449	178,355	5.7%	537,516	484,996	10.8%
Gastos de administración FP Management	8,170	7,489	9.1%	23,383	26,844	(12.9%)
Gastos de administración	16,627	8,597	93.4%	49,999	32,079	55.9%
Gastos de administración HDS	15,924	12,586	26.5%	39,698	37,898	4.7%
Provisiones e incobrables	14,963	29,956	(50.1%)	45,800	57,176	(19.9%)
Total de gastos de administración	55,683	58,628	(5.0%)	158,879	153,997	3.2%
Gastos financieros	(82,437)	(107,299)	(23.2%)	(294,825)	(354,821)	(16.9%)
Intereses a favor	3,626	47,332	(92.3%)	69,912	76,624	(8.8%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(104,604)	(53,214)	96.6%	(228,977)	66,359	na
Otros productos financieros	0	239	(100.0%)	765	847	(9.7%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(183,415)	(112,942)	62.4%	(453,126)	(210,992)	>100.0%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(50,649)	6,785	na	(74,489)	120,007	na
Otros ingresos (gastos)	4,987	(16,806)	na	300,819	(34,774)	na
Utilidad neta consolidada	(45,661)	(10,021)	>100.0%	226,330	85,234	>100.0%
Utilidad neta no controladora	(343)	3,202	na	1,193	7,282	(83.6%)
Utilidad neta controladora	(45,318)	(13,223)	>100.0%	225,137	77,952	>100.0%

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado consolidado de Cambios en el Patrimonio al 30 de septiembre de 2024

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFIs	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión						
Provisión compensación de largo plazo						
Recompra CBFIs		(3,315)				(3,315)
Utilidad neta e integral del período consolidada				225,104	(396,229)	(171,125)
Saldos al 30 Septiembre de 2024	8,925,461	(48,613)	283,581	2,185,358	2,664	11,348,451



FIBRA+PLUS

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 30 de septiembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Sep-24	Sep-23	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	226,329	85,234	>100.0%
Depreciación	4,802	287	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	(69,912)	-	na
Gastos financieros	294,825	-	na
Total	456,044	85,521	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(93,515)	(1,934)	>100.0%
Impuestos por recuperar	(4,759)	16,987	na
Depósitos en garantía	-	-	0.0%
Otros	11,330	(13,683)	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	29,511	162,021	(81.8%)
Impuestos por pagar	3,217	(14,317)	na
Otras cuentas por pagar	28,541	75,252	(62.1%)
Derechos de arrendamiento	-	(6,902)	(100.0%)
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	41,887	24,291	72.4%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	472,256	327,236	44.3%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD	(397,454)	-	na
Intereses a favor efectivamente cobrados	69,912	-	na
Adquisición de mobiliario y equipo	47,044	19,640	139.5%
Adquisición de propiedades de inversión	(512,707)	(740,659)	(30.8%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(793,205)	(721,019)	10.0%
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	2,412,309	-	na
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-	-
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	(60,110)	(100.0%)
Pagos de préstamos	(1,927,045)	250,941	na
Gastos financieros efectivamente pagados	(294,825)	7,600	na
Recompra de CBFIs	(3,315)	(5,197)	(36.2%)
Suscripción de CBFIs	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	187,124	193,234	(3.2%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(133,824)	(200,549)	(33.3%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	675,506	910,430	(25.8%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	541,682	709,881	(23.7%)

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	558,805,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	128,535,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	773,853,000	2026-12-20	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	248,900,000	2026-08-09	LIBOR+400	USD
Sindicado con BBVA	2,020,642,000	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	660,420,000	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	1,054,200,000	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	Fibra	Sector	ABR	Avalúo 2023	Ocupación
Barrio reforma	FHD	Comercial	2,130	\$ 71,300,000.00	81%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	\$ 49,000,000.00	100%
Cantera Tepic	FHD	Comercial	6,799	\$ 164,900,000.00	95%
Carmen Center	FHD	Comercial	15,091	\$ 347,500,000.00	97%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	\$ 48,800,000.00	59%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	\$ 187,800,000.00	99%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	\$ 99,000,000.00	87%
La Roca	FHD	Comercial	7,011	\$ 141,900,000.00	91%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,520	\$ 95,000,000.00	58%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	\$ 30,300,000.00	99%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	\$ 127,700,000.00	86%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	\$ 423,300,000.00	95%
Península	FHD	Comercial	7,183	\$ 235,500,000.00	96%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	30,755	\$ 695,200,000.00	100%
Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	\$ 54,800,000.00	80%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	\$ 65,500,000.00	100%
Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	\$ 145,400,000.00	100%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	\$ 25,100,000.00	100%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	\$ 255,000,000.00	99%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	\$ 239,600,000.00	100%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	\$ 96,350,000.00	100%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	\$ 96,372,000.00	100%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	\$ 107,128,000.00	100%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	\$ 361,600,000.00	100%
UVM	FHD	Escolar	3,995	\$ 55,359,000.00	100%
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	\$ 214,191,000.00	100%
Chichimeco	FHD	Industrial	12,786	\$ 75,941,000.00	100%
Daher	FHD	Industrial	6,141	\$ 84,543,000.00	100%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	\$ 80,806,000.00	100%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	\$ 88,595,000.00	100%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	\$ 255,283,000.00	100%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	\$ 283,925,000.00	100%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	\$ 141,371,000.00	100%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	\$ 45,746,000.00	100%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	\$ 154,548,000.00	100%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	3,938	\$ 185,572,000.00	81%
Downtown	FHD	Oficinas	260	\$ 19,455,000.00	100%
Duraznos	FHD	Oficinas	3,397	\$ 137,130,000.00	30%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,174	\$ 58,679,000.00	19%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,658	\$ 44,312,000.00	58%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	\$ 28,141,000.00	64%



FIBRA+PLUS

Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	\$ 99,575,000.00	80%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	72,822	\$ 5,197,789,000.00	0%
Héredit Comercial	FPLUS	Comercial	2,200	\$ 366,729,191.33	38%
Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	\$ 198,542,000.00	0%
Salina Cruz	FPLUS	Comercial	9,972	\$ 357,743,112.00	0%
Torre Premier	FPLUS	Comercial	5,631	\$ 180,766,776.91	22%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	\$ 83,685,000.00	0%
Vidarte	FPLUS	Comercial	13,077	\$ 195,636,500.00	0%
Vidarte	FPLUS	Oficinas	12,600	\$ 195,636,500.00	0%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	\$ 650,491,301.75	100%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,923	\$ 771,814,000.00	100%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	46,521	\$ 582,329,408.00	92%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	\$ 55,671,000.00	100%
Héredit Oficinas	FPLUS	Oficinas	7,934	\$ 368,780,681.00	0%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	5,674	\$ 123,065,000.00	0%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	\$ 703,369,000.00	0%

El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a \$16,249,270,470.99

