



# FIBRA+PLUS

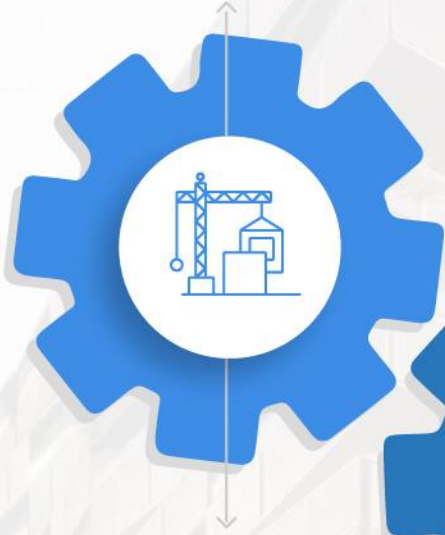
REPORTE TRIMESTRAL

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

**4T24D**

# 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](http://www.fibraplus.mx).



**FIBRA PLUS REPORTA CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN LOS INGRESOS E INGRESO OPERATIVO NETO (ION) DEL 4T24**

Ciudad de México, México a 30 de abril de 2025. – 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 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 <sup>5</sup> (MILES DE PESOS)	4T24D	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	180,969	14.60%	792,559	732,332	8.20%
ION	189,093	134,176	40.90%	723,728	635,690	13.80%
Margen ION	91.17%	74.14%	(>100 pb)	91.32%	86.80%	(>100 pb)
EBITDA	122,887	106,176	15.70%	501,523	495,936	1.10%
Utilidad neta consolidada	556,032	598,343	-7.10%	\$782,362	\$636,947	22.80%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T24D	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Activos Totales	18,445,507	\$17,011,932	8.4%	17,425,913	5.9%
Propiedades de Inversión <sup>2</sup>	17,334,138	\$15,981,431	8.5%	16,494,138	5.1%
Deuda	5,744,915	\$4,941,875	16.2%	5,445,357	5.5%
Patrimonio Total	11,993,099	\$11,522,891	4.1%	11,348,452	5.7%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) <sup>4</sup>	18.90	18.16	4.1%	17.88	5.7%
NAV (Net Asset Value)	12,268,050	11,737,742	4.5%	11,656,611	5.2%
NAV / CBFi (Ps.) <sup>4</sup>	19.33	18.50	4.5%	18.36	5.3%
Endeudamiento (LTV)	30.48%	29.05%	>100pb	31.25%	-77 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.66x	1.48x	12.4%	1.54x	7.8%
CBFIs en circulación	634,576,114	634,576,114	0.0%	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Número de proyectos	59	59	0.0%	59	0.0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	645,485	645,711	0.0%	645,485	0.0%
ABR en operación (m <sup>2</sup> )	483,288	471,235	2.6%	483,288	0.0%
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	12,765	25,044	(49.0%)	12,765	0.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m <sup>2</sup> )	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	94.70%	94.10%	60 pb	94.21%	49 pb

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

<sup>2</sup>Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

<sup>3</sup>El ajuste se debe a una corrección en la contabilidad de los CBFIs cancelados en el 2T23.

<sup>4</sup>Excluye participación no controladora.

<sup>5</sup>Cifras pueden variar respecto al dictamen por diferencias y neteos en la clasificación de cuentas que hace el Administrador.



- Durante el 4T24, el ABR firmado alcanzó los 4,237 m<sup>2</sup> en los segmentos comercial y de oficinas, acumulando más de 19 mil m<sup>2</sup> de ABR firmados en el 2024. La tasa de ocupación al cierre del trimestre se situó en 94.7%, mostrando un ligero incremento frente al 4T23. Por su parte, al finalizar el 2024, el vencimiento promedio de los contratos fue de 3.5 años.
- Para fortalecer la bursatilidad y el volumen de operación de los CBFIs del Fideicomiso, durante el trimestre, Fibra Plus renovó su contrato de servicios de Formador de Mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Esta acción reafirma el compromiso de FPLUS por promover una mayor liquidez de sus certificados para beneficio de sus inversionistas.
- Con el objetivo de mejorar su posicionamiento para 2025, a principios de enero, Fibra Plus dispuso de Ps.3,150 millones mediante un crédito en el que diversas instituciones financieras mostraron interés, lo cual propició una sobredemanda que reflejó la confianza que el mercado financiero mantiene en Fibra Plus y su potencial de crecimiento. Esta transacción mejoró las condiciones del crédito sindicado obtenido en noviembre del 2022 y permitió la disposición de Ps.500 millones adicionales.
- En el 4T24, los ingresos ascendieron a Ps.207.4 millones, reflejando un incremento del 14.60% AsA. Este crecimiento fue impulsado por el efecto combinado de un mayor tipo de cambio, la actualización de rentas conforme a la inflación y una mayor ocupación en las propiedades. Durante el ejercicio 2024, los ingresos crecieron 8.20%, de Ps.732.3 millones en el 2023 a Ps.792.5 millones.
- Durante el 4T24, el ION creció 40% a Ps.189 millones en este periodo, impulsado, principalmente, por un mayor nivel de ingresos. En el 2024, el ION fue de Ps.723 millones, incrementándose 13.80% en comparación con los Ps.635.6 millones de 2023. El margen ION cerró el trimestre en 91.17% y 91.32% en el acumulado del año.
- La utilidad neta del 4T24 alcanzó los Ps.556 millones, representando un decremento de 7.10% frente a los Ps.598.3 millones registrados en el 4T23. En cuanto al acumulado anual, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en 2023 a Ps.782 millones en 2024, reflejando un aumento de 22.8% AsA.
- Al cierre del 4T24, el valor de las propiedades de inversión registró un incremento de 8.5%, pasando de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,334 millones este trimestre. Este crecimiento se debe tanto al desarrollo de Espacio Condesa como a la revalorización de los activos que integran el portafolio.
- Al 31 de diciembre de 2024, la deuda de Fibra Plus fue de Ps.5,744 millones, reflejando un incremento de 16.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este aumento responde a la utilización de líneas de crédito, a lo largo del año, para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa, así como a la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs, derivado de un tipo de cambio más alto y el ajuste inflacionario. No obstante, al cierre del trimestre, el nivel de endeudamiento (LTV) mejoró a 30.48% vs. el 31.25% del 3T24; mientras que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD), calculado conforme al Anexo AA, fue de 1.42x.
- Considerando la revalorización del portafolio tanto en términos de avalúo como en selección de las propiedades acorde a sus resultados 2024, el portafolio en desinversión asciende a Ps.4,476 millones, de los cuales el 36% se encuentra en negociación, cierre o conclusión. En lo que va del 2025 hemos concluido la venta parcial de Barrio Reforma, Niza, en CDMX, con 1,144 m<sup>2</sup>, mientras que otro activo comercial se encuentra en proceso de escrituración para el comprador.
- Al término del 4T24, el patrimonio total registró un incremento del 4.1%, situándose en Ps.11,993 millones vs. los Ps.11,523 millones reportados en el mismo trimestre del año anterior. Este crecimiento, también, se reflejó en el valor en libros por CBFi, que mostró un aumento de 4.1%, al pasar de Ps.18.16 en el 4T23 a Ps.18.90 en el 4T24.



Estimados tenedores,

Es un gusto compartirles que, durante el 4T24, continuamos avanzando a paso firme en la ejecución de nuestro plan de negocios, orientándonos a la generación incremental de valor, principalmente mediante:

- **La optimización del portafolio:** recientemente, concluimos con éxito la primera fase de nuestro programa de rotación de activos, bajo la cual obtuvimos aproximadamente Ps.870 millones, cifra que supera la meta original en Ps.90 millones.
- **El desarrollo de proyectos:** al cierre del 4T, el componente comercial de Espacio Condesa se encontraba listo para recibir las adecuaciones de las principales anclas, estimando iniciar operaciones durante el 3T25.
- **El fortalecimiento de nuestras principales métricas operativas:** este trimestre firmamos 4,237 mil m<sup>2</sup> de ABR, alcanzando más de 19 mil m<sup>2</sup> en 2024, lo cual fortaleció la tasa de ocupación y refleja el atractivo de nuestros inmuebles.
- **La mejor valuación de nuestro CBFi:** al finalizar el 4T24, el precio de mercado del CBFi registró un incremento superior al 38% anual, impulsado por el desempeño del Fideicomiso y el mejoramiento de la transaccionalidad del instrumento, pues 2024 fue el primer ejercicio completo en el que contamos con el apoyo de un formador de mercado, mismo que estuvo acompañado de la operación del fondo de recompra.

Bajo este positivo contexto, al cierre del 4T24, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación aumentó 60 pbs., al pasar de 94.1% en el 4T23, a 94.7% en este periodo. El vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento pasó de 4.1 años en el 4T23 a 3.5 años en el 4T24.

En lo que al portafolio se refiere, al cierre de 2024, este estaba integrado por 49 activos en operación (483,288 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (12,765 m<sup>2</sup>), 3 proyectos en desarrollo (69,951 m<sup>2</sup>) y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento (79,481 m<sup>2</sup>). De esta manera, el ABR pasó de 645,711 m<sup>2</sup> en el 4T23 a 645,485 m<sup>2</sup> al finalizar el 2024, reflejando la venta de las dos unidades privativas de oficinas del corporativo Bosques de Duraznos que se realizó en el 2T24.

Los ingresos del 4T24 fueron de Ps.207.4 millones, aumentando 14.60% contra los Ps.180.9 millones del 4T23, favorecidos, principalmente, por el ajuste de rentas conforme a inflación y por un mayor tipo de cambio. En el 2024, los ingresos se incrementaron 8.20%, al pasar de Ps.732.3 millones en el 2023 a Ps.792.5 millones en el 2024.

Asimismo, el ION del trimestre se situó en Ps.189 millones, representando un crecimiento de 40.90% respecto al 4T23. Durante el ejercicio 2024, el ION acumuló Ps.723.7 millones, 13.80% más que lo registrado en el 2023. Por su parte, impulsada, principalmente, por el reconocimiento de una valuación más favorable de las propiedades de inversión, la utilidad neta ascendió a Ps.556 millones en el 4T24 y a Ps.782.3 millones por el ejercicio completo, creciendo 22.8% AsA.

En lo referente al balance, el saldo de efectivo totalizó Ps.600 millones al finalizar el 2024, vs. Ps.636 millones al cierre del 2023, en seguimiento al uso de recursos para el desarrollo de proyectos. Lo anterior, aunado a la mejor valuación de nuestro portafolio, incentivó un alza de 8.5% en las propiedades de inversión, las cuales pasaron de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,334 millones al cierre del 4T24.

Con relación a la deuda, esta fue de Ps.5,744 millones al cierre del trimestre, 16.2% más que los Ps.4,941 millones del 4T23; no obstante, el LTV mejoró a 30.48% en el 4T24, vs. 31.25% en el 3T24. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.42x al cierre del 4T24, comparándose contra 1.45x del 3T24.

Antes de finalizar, me gustaría mencionar que, recientemente, obtuvimos Ps.3,150 millones mediante un crédito en el que participaron 4 instituciones financieras reconocidas a nivel internacional; lo que, en conjunto con la sobredemanda registrada, sin duda, refleja la confianza que el mercado financiero mantiene en Fibra Plus y su potencial de crecimiento. Estos recursos serán utilizados, principalmente, para refinanciar el crédito sindicado firmado en noviembre del 2022 bajo condiciones más favorables a nuestra operación, permitiendo una disposición adicional de Ps.500 millones para la conclusión de Espacio Condesa.

Finalmente, en 2025 continuaremos fortaleciendo nuestra posición operativa y financiera, de la mano de un entorno económico de menor inflación y tasas de interés. Además, confiamos en que la flexibilidad que nos brindan los programas de CEBUREs autorizados, los 600 millones de CBFIs que tenemos en tesorería y los recursos obtenidos bajo nuestro programa de rotación de activos, nos permitirán aprovechar nuevas oportunidades que impulsen nuestro crecimiento.

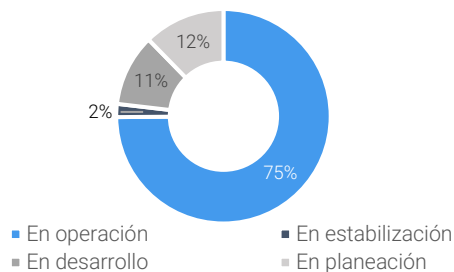
**Rodrigo González Zerbi**  
Director General de Fibra Plus



**Cartera actual**

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de FPLUS estaba confirmado por 59 propiedades, con un ABR de 645,485 m<sup>2</sup>, de los cuales 49 estaban en operación (483,288 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (12,765 m<sup>2</sup>), 3 en desarrollo (69,951 m<sup>2</sup>) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m<sup>2</sup>).

**Estatus del ABR al 4T24**



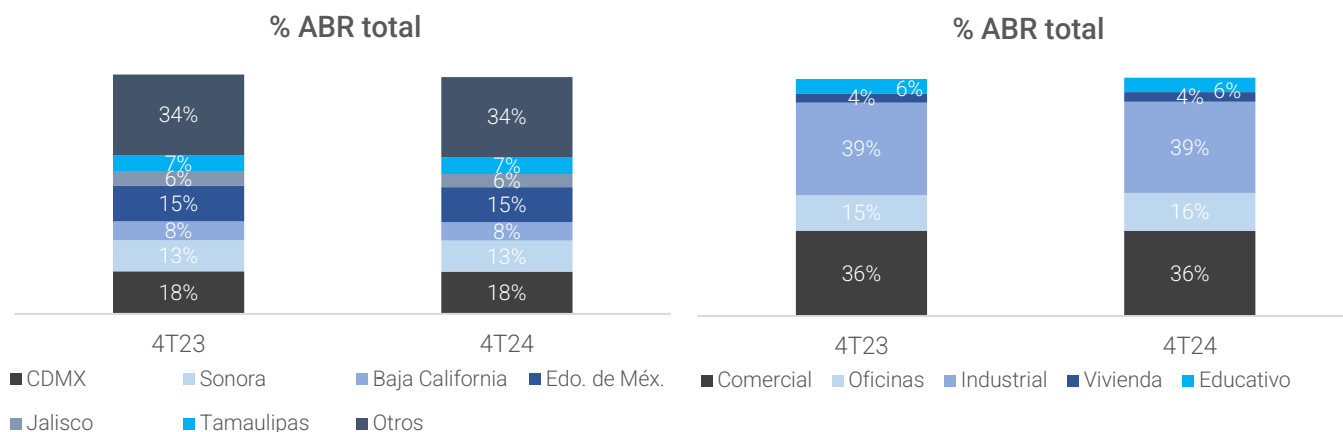
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m <sup>2</sup> )	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532
<b>1. ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	248,788	173,225	22,159	39,116	-
Tasa de ocupación	99.9%	91.9%	48.8%	100.0%	-
Número de arrendatarios	52	502	65	6	-
Renta promedio por m <sup>2</sup>	USD\$ 5.34	\$195.50	\$325.10	\$196.50	-
Vencimiento promedio (años)	3.82	3.01	2.72	4.14	-
<b>2. ABR en estabilización (m<sup>2</sup>)</b>	-	-	12,765	-	-
<b>3. ABR en desarrollo (m<sup>2</sup>)</b>	-	23,527	38,447	-	7,977
<b>4. ABR en planeación (m<sup>2</sup>)</b>	-	33,906	27,020	-	18,555

**Diversificación geográfica y sectorial**



<b>59</b> Unidades de negocio	<b>625</b> Inquilinos (del ABR en operación)	<b>94.7%</b> M2+ (ABR en operación)
<b>3.5 años</b> Vigencia restante	<b>20</b> Estados	<b>645,485 m<sup>2</sup></b> ABR total





Los inmuebles de Fibra Plus se encuentran distribuidos a lo largo de 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX donde mayor concentración de ABR tiene el Fideicomiso (18%) seguida por el Estado de México y Sonora (15% y 13%, respectivamente).

De la misma manera, el portafolio de propiedades se encuentra diversificado por segmento, con un 39% enfocado al sector industrial, 36% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda.

## 1. Portafolios en operación y estabilización

Al 31 de diciembre del 2024, el portafolio en operación y estabilización registró un ABR de 496,053 m<sup>2</sup>, 226 m<sup>2</sup> por debajo del 4T23, debido a la venta de dos oficinas privativas del corporativo Bosques de Duraznos en el 2T24.

### Principales indicadores por segmento de negocio

Al cierre del 4T24, la renta por m<sup>2</sup> del segmento industrial fue de USD\$5.34 disminuyendo 9.0% contra el 4T23; las del segmento comercial Ps.195.5, disminuyendo 0.6%; las del segmento oficinas fueron de Ps.325.1 aumentando 21.4% y las del segmento ocupativo totalizaron Ps.196.5, incrementando 4.7% vs. el 4T23. La ocupación fue de 99.9% en el segmento industrial, 91.9% en el comercial, 48.8% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

Segmento*	Renta/m <sup>2</sup>			Ocupación		
	4T24	4T23	Δ%	4T24	4T23	Δ pb
Industrial	USD\$ 5.34	USD\$ 5.06	5.3%	99.9%	99.9%	0
Comercial	\$195.50	\$180.3	8.5%	91.9%	91.8%	10
Oficinas	\$325.10	\$296.8	9.5%	48.8%	46.2%	260
Educativo	\$196.50	\$187.7	4.7%	100.0%	100.0%	0

\*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



## 2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega <sup>1</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S25	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.64%
Espacio Condesa	Vivienda	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	5.96%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega <sup>2</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) 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%
<b>Total de portafolio en desarrollo y planeación</b>				<b>149,432</b>	<b>23.15%</b>

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

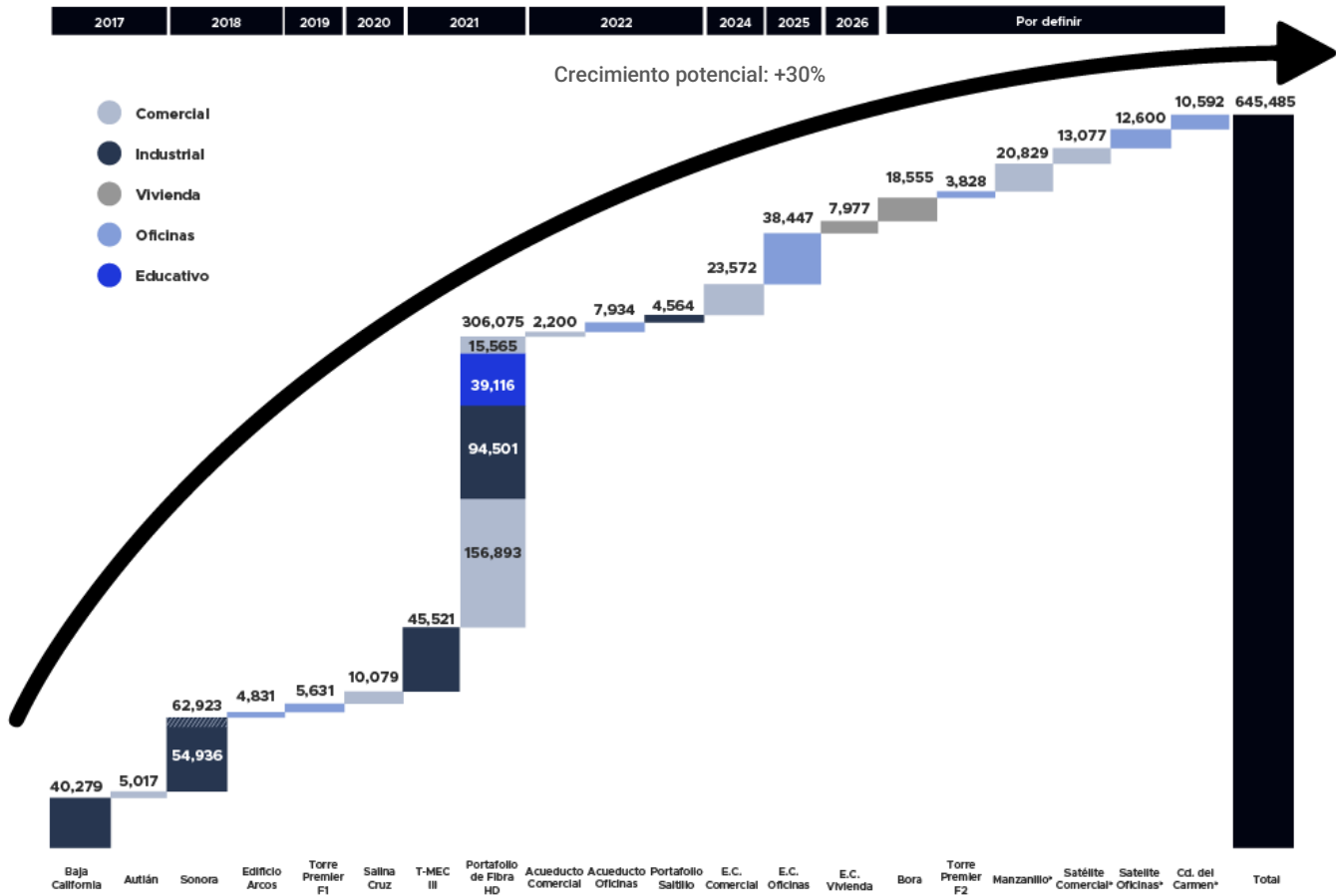
<sup>2</sup>Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

Durante el 4T24, el ABR de las propiedades en planeación y desarrollo se mantuvo en 149,432 m<sup>2</sup>, sin variaciones en comparación con el 4T23. Respecto al portafolio total, estos inmuebles representaron el 23.15% al cierre del trimestre.

### Incorporación de ABR

Se prevé que, hacia el 2025, Espacio Condesa Comercial inicie operaciones y que las primeras unidades de su componente de oficinas sean entregadas a los inquilinos para el inicio de sus adecuaciones.





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 m<sup>2</sup> de las oficinas son BOMA.

Los proyectos que actualmente se encuentran en planeación y desarrollo brindan a FPLUS la oportunidad de aumentar su ABR en un 30%.

### 3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

#### Rotación de activos

Durante el periodo, FPLUS continuó avanzando en su estrategia de rotación de activos que no cumplen con sus criterios de rentabilidad y crecimiento, lo que le permitió cerrar el periodo con varias operaciones en proceso de conclusión. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio destinado a desinversión tenía un valor de Ps.4.5 mil millones e incluía 33 inmuebles, distribuidos en 11 de oficinas, 7 del segmento educativo, 13 comerciales y 2 terrenos.

Es importante señalar que, dependiendo de las condiciones del mercado y la evolución de cada sector, Fibra Plus podría reevaluar la venta de ciertos activos como parte de su estrategia.



## Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% 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%
<b>Total</b>				<b>470,210</b>	<b>72.85%</b>

A lo largo de su trayectoria, Fibra Plus ha fortalecido su crecimiento y generación de valor a través de la adquisición estratégica de inmuebles, con un enfoque particular en el segmento industrial, cuya demanda se mantiene elevada debido a las ventajas del *nearshoring*.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Resumen del estado de resultados

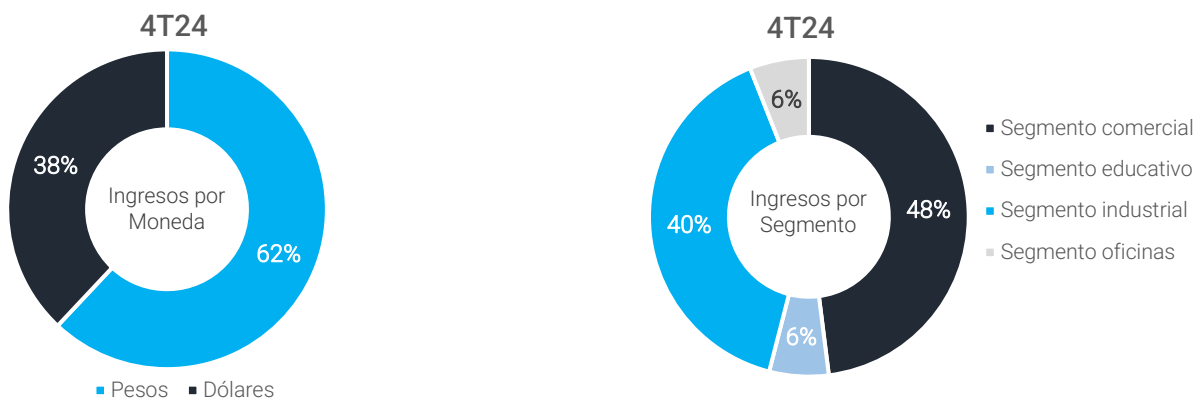
Ps. Miles	4T24D	4T23D	Δ%	12M24D	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	180,969	14.60%	792,559	732,332	8.20%
Gastos de operación	18,322	46,793	(60.8%)	68,831	96,642	(28.80%)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>189,093</b>	<b>134,176</b>	<b>40.90%</b>	<b>723,728</b>	<b>635,690</b>	<b>13.80%</b>
Total de gastos de administración	66,206	34,025	94.60%	297,968	202,813	46.90%
Resultado Integral de Financiamiento	122,887	106,175	15.70%	588,535	66,070	15.90%
Otros ingresos	433,147	492,166	-12.00%	280,841	204,070	37.60%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>556,032</b>	<b>598,341</b>	<b>-7.10%</b>	<b>782,362</b>	<b>636,947</b>	<b>22.80%</b>
Utilidad neta no controladora	16,566	102,149	-83.80%	17,758	104,155	-83.00%
<b>Utilidad neta controladora</b>	<b>539,468</b>	<b>496,192</b>	<b>8.70%</b>	<b>764,604</b>	<b>532,792</b>	<b>43.50%</b>

### Ingresos

En el 4T24, los ingresos alcanzaron los Ps.207.4 millones, representando un crecimiento de 14.6% comparación con los Ps.180.9 millones registrados en el 4T23. Este aumento se debió, principalmente, al efecto que tuvo un mayor tipo de cambio sobre la porción de rentas que se encuentran dolarizadas y a la actualización de ciertos contratos conforme a la inflación.

Durante el trimestre, los inmuebles comerciales contribuyeron con el 48% de los ingresos, mientras que el 40% provino del segmento industrial, el 6% del educativo y el 6% de oficinas. Asimismo, el 62% de los ingresos del periodo estuvo denominado en pesos, mientras que el 38% correspondió a ingresos en dólares.





**Gastos**

Durante el 4T24, los gastos de operación y administración totalizaron Ps.84.5 millones, aumento del 4% en comparación con los Ps.80.8 millones del 4T23. En el acumulado del año, los gastos de operación y administración pasaron de Ps.299.5 millones en el 2023, a Ps.366.8 millones en el 2024.

**Utilidad operativa**

En el 4T24, la utilidad operativa registró un aumento de 40% frente a los Ps.134 millones del 4T23, alcanzando los Ps.189 millones. Este aumento fue impulsado, principalmente, por el mayor nivel de ingresos registrado en el periodo. En el 2024, la utilidad operativa ascendió a Ps.723.7 millones, lo que representó un alza de 13.8% en comparación con el 2023.

**Resultado Integral de Financiamiento (RIF)**

El RIF pasó de una cifra positiva de Ps.106 millones en el 4T23 a una de Ps.122.8 millones en el 4T24, debido, principalmente, al reconocimiento de una pérdida cambiaria por la depreciación del peso contra el dólar y de un mayor monto de intereses pagados en el periodo. Bajo este mismo contexto, en el acumulado del año, el RIF pasó de Ps.66 millones en el 2023 a Ps. -588 millones en el 2024.

**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	4T24	3T24	Δ%	12M24
-/+ Utilidad integral	556,032	(45,662)	<100%	782,362
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-660,026	0	0.0%	-660,026
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	78,315	104,604	(25.1%)	5,740
+ 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
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>-25,677</b>	<b>58,942</b>	<b>(&gt;100%)</b>	<b>128,077</b>



Ps. Miles	4T24	3T24	Δ%	12M24
Utilidad integral	556,032	(45,662)	<100%	782,362
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(600,026)	-	<100%	(600,026)
Fluctuación en UDIs	78,315	104,604	(74.9%)	5,740
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	2,328	1,118	<100%	5,179
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
FFO	-23,349	60,059	(38.8%)	133,257
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	12,075	2,575	468.9%	16,529
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	546	(2,371)	(23.0%)	312
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	(10,728)	60,264	(17.8%)	150,098

## Utilidad neta

Durante el 4T24, se registró una utilidad neta de Ps.556 millones, una disminución del 7% en comparación con los Ps.598 millones del 4T23. Con respecto al acumulado del año, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en el 2023, a Ps.782 millones, en línea con el factor de la revaluación de las propiedades de inversión,.

## CBFIs en Circulación

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

Al cierre del 4T24, los CBFIs en circulación fueron de 634,576,114, reflejando una reducción de 0.3%, derivada de la cancelación, a inicios de 2024, de los CBFIs recomprados en 2023.

Adicionalmente, con el objetivo de aprovechar oportunidades de inversión, Fibra Plus mantiene 600 millones de CBFIs en tesorería.

## Distribución por CBFi

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



Resumen del balance general

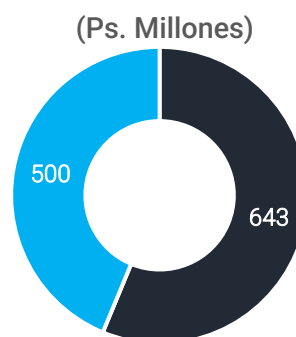
Ps. Miles*	4T24D	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	207,415	180,969	14.60%	732,332	8.20%
Propiedades de inversión*	17,334,329	15,981,430	8.5%	16,494,138	5.1%
NAV**	12,268,050	11,737,742	4.5%	11,656,611	5.2%
Total del activo	18,445,507	17,011,932	8.4%	17,425,913	5.9%
Deuda	5,744,915	4,960,091	15.8%	5,445,355	5.5%
Total del pasivo	6,452,408	5,489,041	17.6%	6,077,460	6.2%
Patrimonio total	11,993,099	11,522,891	4.1%	11,348,452	5.7%

\*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 4T24, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps.207 millones, lo que representa un aumento de 14.60% respecto al 4T23, cuando alcanzó Ps.180.9 millones. Esta variación refleja el uso gradual de recursos para incentivar el desarrollo de proyectos. Además, al cierre del 4T24, FPLUS disponía de líneas de crédito preautorizadas por Ps.500 millones.



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

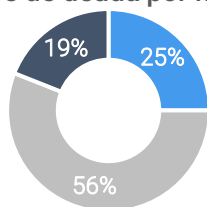
Activos

Al cierre del 4T24, los activos totales ascendieron a Ps.18,445 millones, reflejando un crecimiento de 8.4% en comparación con los Ps.17,012 millones registrados en el 4T23. Este fortalecimiento del activo fue impulsado principalmente por un aumento de 8.5% en el valor de las propiedades de inversión, que alcanzaron los Ps.17,334 millones en el periodo. Por su parte, el NAV mostró una mejora de 4.5%, al pasar de Ps.11,737 millones en el 4T23 a Ps.12,268 millones en el 4T24.

Deuda

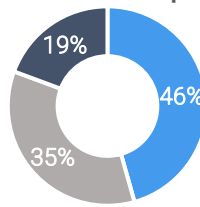
Ps. Miles	Dic-24	Dic-23D	Δ%
Deuda	5,744,915	4,941,875	16.2%

Desglose de deuda por moneda



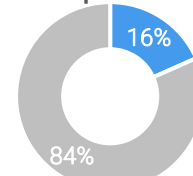
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs

Desglose de deuda por tasa



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs

Deuda proyecto vs deuda corporativa



■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

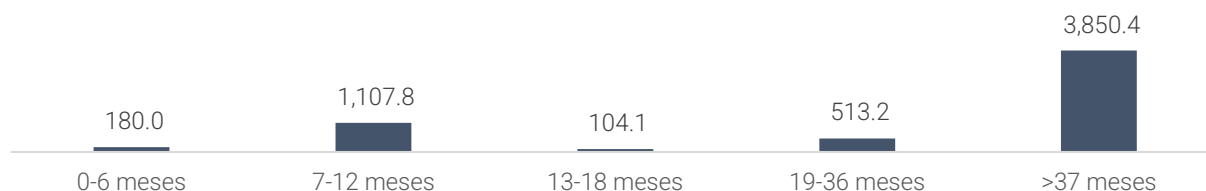


## FIBRA+PLUS

Durante el periodo, la deuda registró un incremento de 16.0% frente a los Ps.4,941 millones reportados en el 4T23, sumando Ps.5,744 millones. Este aumento responde a las disposiciones realizadas en el 2024 para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa.

Respecto a la composición de la deuda, el 56% se encuentra denominado en pesos, 25% en dólares y 19% en UDIS. Por tipo de tasa, el 46% corresponde a tasa fija, 35% a tasa variable y 19% a tasa fija sobre UDIS.

### Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al cierre del 4T24, la mayor parte de la deuda, equivalente al 77.6%, tiene un vencimiento mayor a 12 meses; mientras que, solo el 3.1% está programada para liquidarse en los próximos seis meses. Dentro del tramo de 7 a 12 meses se encuentra una línea revolvente por Ps.900 millones, la cual, a pesar de clasificarse normativamente como deuda de corto plazo, es refinanciable y no representa un vencimiento efectivo en el transcurso del 2025.

### Índices de apalancamiento

Al finalizar el 4T24, el nivel de endeudamiento se ubicó en 30.48%, reflejando un incremento en comparación con el 29.05% reportado al cierre del 4T23. No obstante, este mejoró. vs. el 3T24.

Al cierre del 4T24, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus se situó en 1.42x, en comparación con el 1.55x registrado en el 4T23. Este indicador fue calculado conforme a la metodología establecida en la CUE (Anexo AA), que considera una proyección de los flujos de efectivo de los próximos cuatro trimestres, así como los vencimientos de las obligaciones financieras de la entidad.

A continuación, presentamos a detalle el cálculo del ICD:

### Cálculo del ICD

AL <sub>0</sub>	Activos líquidos al cierre del 4T24	600,096,000
IVA <sub>t</sub>	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	72,193,000
UO <sub>t</sub>	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	734,107,000
LR <sub>0</sub>	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T24	500,000,000
I <sub>t</sub>	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	607,677,000
P <sub>t</sub>	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	71,213,000
K <sub>t</sub>	Gastos de capital recurrentes estimados	660,000,000
D <sub>t</sub>	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD <sub>t</sub>	<b>Índice de cobertura de servicio de la deuda</b>	<b>1.42x</b>



Métricas de deuda			
	Dic-24	Dic-23D	Δ%
LTV (%)	30.48%	29.05%	>100 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.42x	1.55x	(0.08x)
Pasivos / Patrimonio	53.8%	47.64%	>100 pb
Activos / Patrimonio	1.53x	1.48x	0.05x
Costo promedio ponderado	12.28%	9.96%	>100 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	77.63%	88.39%	(>100 pb)

### Pasivo

En línea con el mayor monto de deuda registrado al cierre de 2024, el pasivo total alcanzó los Ps.6,452 millones en el 4T24, lo que representa un incremento de 17.6% en comparación con los Ps.5,489 millones reportados en el 4T23.

### Patrimonio total

En el 4T24, el patrimonio total se ubicó en Ps.11,993 millones, reflejando un crecimiento de 4.1% frente a los Ps.11,523 millones registrados en el 4T23. En cuanto al valor en libros por CBFi, este mostró un aumento de 4.1%, al pasar de Ps.18.16 en el 4T23 a Ps.18.90 en el 4T24.

## 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. Esta decisión busca mejorar la bursatilidad para aumentar el atractivo de los CBFIs del Fideicomiso como instrumento de inversión.
- El 15 de enero de 2025, Fibra Plus anunció el fortalecimiento de su estructura financiera tras recibir intenciones de financiamiento por Ps.3,965 millones, de los cuales dispuso de Ps.3,150 millones. Esta operación atrajo el interés de cinco instituciones financieras reconocidas, incluyendo banca comercial y de desarrollo.
- El 18 de febrero de 2025, Fibra HD publicó sus resultados del 4T24, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

## CONFERENCIA DE RESULTADOS





**CONFERENCIA DE RESULTADOS  
FIBRA PLUS 4T24**

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

**PARTICIPANTES:**

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

**FECHA:**

Miércoles 19 de febrero de 2025

**HORA:**

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

Para acceder a la conferencia de resultados del 4T24, 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](http://www.fibraplus.mx)

**CONTACTO:**

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

**CONFERENCIA DE RESULTADOS  
FIBRA PLUS 4T24**



**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias**
**Estados consolidados de posición financiera**
**Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022**
**Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos**

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 600,096	\$ 636,798	\$ 790,142
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	171,086	137,629	173,655
Impuestos por recuperar	9	<u>78,731</u>	<u>61,388</u>	<u>55,285</u>
Total del activo circulante		849,913	835,815	1,019,082
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	43,332	38,707	120,288
Activo por derecho de uso	10	95,546	85,066	91,285
Propiedades de inversión	11	17,334,138	15,981,431	14,864,720
Mobiliario y equipo		10,494	11,949	36,280
Depósitos en garantía		<u>112,084</u>	<u>58,964</u>	<u>22,592</u>
Total del activo no circulante		<u>17,595,594</u>	<u>16,176,117</u>	<u>15,135,165</u>
Total del activo		<u>\$ 18,445,507</u>	<u>\$ 17,011,932</u>	<u>\$ 16,154,247</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	\$ 1,287,747	\$ 575,719	\$ 1,046,880
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		498,637	352,814	308,328
Impuestos por pagar		43,465	29,349	7,103
Pasivos por arrendamiento	14	3,456	4,604	6,858
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		<u>-</u>	<u>11,143</u>	<u>10,576</u>
Total del pasivo circulante		1,833,305	973,629	1,379,745
Rentas cobradas por anticipado		36,600	42,213	39,087
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	102,093	88,827	93,401
Certificados bursátiles por pagar	12	1,066,183	1,020,254	977,458
Instrumentos financieros derivados		23,242	18,216	-
Créditos bancarios largo plazo	12	<u>3,390,985</u>	<u>3,345,902</u>	<u>2,655,353</u>
Total del pasivo		6,452,408	5,489,041	5,145,044
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,049,072	8,925,461	8,843,353
Otros (prima en suscripción)		86,702	283,581	219,910
Resultados acumulados		2,724,858	1,960,254	1,323,307
Fondo de recompra		<u>(53,820)</u>	<u>(45,298)</u>	<u>(36,540)</u>
		11,806,812	11,123,998	10,350,030
Participación no controladora		<u>186,287</u>	<u>398,893</u>	<u>659,173</u>
Total del patrimonio		<u>11,993,099</u>	<u>11,522,891</u>	<u>11,009,203</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 18,445,507</u>	<u>\$ 17,011,932</u>	<u>\$ 16,154,247</u>



**Estados consolidados de resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad por CBFi

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos por:				
Rentas		\$ 837,678	\$ 732,370	\$ 700,698
		<u>837,678</u>	<u>732,370</u>	<u>700,698</u>
Egresos:				
Gastos de administración y operación		366,799	299,493	287,099
		<u>366,799</u>	<u>299,493</u>	<u>287,099</u>
Utilidad de operación		<u>470,879</u>	<u>432,877</u>	<u>413,599</u>
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses a favor		59,582	120,263	54,586
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(261,363)	301,645	63,313
Gastos financieros		(386,754)	(355,838)	(343,330)
Total resultado integral de financiamiento		<u>(588,535)</u>	<u>66,070</u>	<u>(225,431)</u>
Otros ingresos (gastos) – neto		409,532	(139,906)	(2,769)
Compensación de largo plazo (Promote)		(123,611)	-	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		(45,929)	(57,175)	(68,843)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		<u>660,026</u>	<u>335,081</u>	<u>53,444</u>
Utilidad neta consolidada del año		\$ <u>782,362</u>	\$ <u>636,947</u>	\$ <u>170,000</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>(104,155)</u>	<u>(5,247)</u>
Utilidad neta integral consolidada del año		<u>782,362</u>	<u>532,792</u>	<u>164,753</u>
Utilidad neta e integral del período de la participación controladora		\$ <u>764,604</u>	\$ <u>636,947</u>	\$ <u>170,000</u>
Utilidad neta e integral del período de la participación no controladora		\$ <u>17,758</u>	\$ <u>(104,155)</u>	\$ <u>(5,247)</u>
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFi *				
*	16	\$ 1.20	\$ 1.00	\$ 0.26
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFi *				
*	16	1.12	0.94	0.256
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		<u>634,576,114</u>	<u>636,201,174</u>	<u>626,321,948</u>
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		\$ <u>681,888,050</u>	\$ <u>675,353,696</u>	\$ <u>664,980,509</u>



## Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

### Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2022	\$ 8,005,033	\$ (7,308)	\$ -	\$ 1,153,307	\$ 993,528	\$ 10,144,560
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	838,320	-	-	-	-	838,320
Recompra y cancelación de CBFIS	-	(29,232)	-	-	-	(29,232)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	219,910	-	(329,108)	(109,198)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	170,000	(5,247)	164,753
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,843,353	(36,540)	219,910	1,323,307	659,173	11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIS	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-
Recompra y cancelación de CBFIS	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 9,049,072</u>	<u>\$ (53,820)</u>	<u>\$ 86,702</u>	<u>\$ 2,724,858</u>	<u>\$ 186,287</u>	<u>\$ 11,993,099</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



# 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 31 de diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2024	2023	2022
Utilidad neta del período consolidada	\$ 782,362	\$ 636,947	\$ 170,000
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(660,026)	(335,081)	(53,444)
Bajas de mobiliario y equipo	-	(908)	
Depreciación	9,518	12,274	5,984
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(59,582)	(120,263)	(54,586)
Activo por derecho de uso	(18,384)	-	-
Compensación a largo plazo (Promote)	123,611	-	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	5,026	-	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs) y amortización de gastos de emisión	45,929	57,175	68,843
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	386,754	251,683	343,330
Pérdida (Ganancia) cambiaria	249,529	(301,645)	(68,560)
	864,737	200,182	411,567
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(33,457)	36,026	12,434
Impuestos por recuperar	(17,343)	(6,103)	17,158
Depósitos en garantía	(53,120)	(36,372)	2,418
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	145,823	44,486	32,381
Impuestos por pagar	14,116	22,246	(30,165)
Pasivo por arrendamiento	27,089		
Rentas cobradas por anticipado	(16,756)	3,693	(102,120)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	931,089	264,158	343,673
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición en participación Fibra HD	(427,243)	(15,608)	(109,197)
Intereses a favor efectivamente cobrados	59,582	120,263	54,586
Adquisición de mobiliario y equipo	(159)	(725)	(4,701)
Venta de Propiedades de inversión	-	-	68,100
Adquisición de propiedades de inversión	(692,681)	(719,411)	(870,716)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,060,501)	(615,481)	(861,928)



	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	844,342	3,602,539	2,193,937
Pago de préstamos	(336,760)	(3,256,419)	(1,806,271)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(14,971)	(6,828)	(8,726)
Suscripción de CBFIs	-	18,218	838,320
Reembolso de capital	-	(55,266)	-
Gastos financieros efectivamente pagados	(386,754)	(177,088)	(395,379)
Recompra de CBFIs, neto	<u>(8,522)</u>	<u>(8,758)</u>	<u>(29,232)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en generado por actividades de financiamiento	97,335	116,398	792,649
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(32,077)	(234,925)	274,394
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	<u>675,505</u>	<u>910,430</u>	<u>636,036</u>
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>643,428</u></u>	<u><u>\$ 675,505</u></u>	<u><u>\$ 910,430</u></u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	569,401,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	126,954,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO DEL BAJÍO SA	75,000,000	2025-01-15	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	900,353,000	2026-12-20	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	252,842,000	2026-08-09	LIBOR+400	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	101,341,000	2025-12-19	SOFR+275	USD
Sindicado con BBVA	1,990,857,000	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	672,593,000	2027-11-16	SOFR+250	USD



MODELO DE NEGOCIO



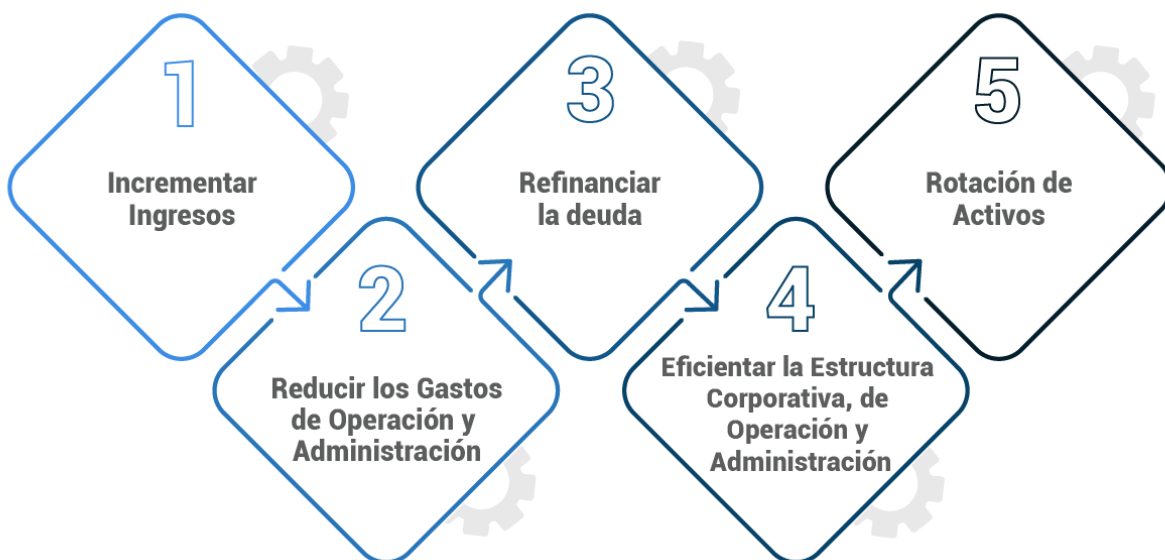
<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

<sup>2</sup>Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

<sup>3</sup>Compras de inmuebles generadores de flujos.

<sup>4</sup>Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

PLAN DE INTEGRACIÓN



**Portafolio**

Propiedad	Fibra	Sector	ABR	Avalúo 2024	Ocupación
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	248,985,000	100.0%
Barrio Reforma	FHD	Comercial	309	17,811,000	80.9%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	106,321,000	100.0%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	50,920,000	100.0%
Cantera Tepic	FHD	Comercial	6,963	185,758,000	94.6%
Carmen Center	FHD	Comercial	14,262	354,585,000	97.1%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	52,346,000	59.1%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	226,417,000	99.4%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	245,823,000	100.0%
Chichimeco	FHD	Industrial	12,786	83,581,000	100.0%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	31,455,000	100.0%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	4,230	184,213,000	81.5%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	99,656,000	100.0%
Daher	FHD	Industrial	6,141	98,420,000	100.0%
Durazos	FHD	Oficinas	3,729	133,929,000	30.4%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	82,496,000	100.0%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	106,370,000	100.0%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	308,771,000	100.0%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	338,859,000	100.0%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	109,797,000	100.0%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	385,707,000	100.0%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	104,814,000	87.0%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,380	104,794,000	58.0%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	32,745,000	98.6%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	144,470,000	85.5%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	437,454,000	94.7%
Península	FHD	Comercial	7,183	282,431,000	95.7%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,151	59,292,000	19.4%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	31,204	784,366,000	100.0%

## FIBRA+PLUS

Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	60,213,000	80.1%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	72,827,000	100.0%
Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	174,972,000	100.0%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,787	47,890,000	58.0%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	29,225,000	100.0%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	155,315,000	100.0%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	28,951,000	63.9%
UVM	FHD	Escolar	3,995	51,482,000	100.0%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	53,987,000	100.0%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	310,032,000	98.5%
Downtown	FHD	Oficinas	260	16,774,000	100.0%
Shops Santa Fe	FHD	Oficina	665	29,071,000	
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	105,202,000	79.8%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	69,951	5,834,206,000	0.0%
Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	137,685,000	0.0%
Salina Cruz	FPLUS	Comercial	10,079	340,958,000	0.0%
Torre Premier	FPLUS	Comercial	9,459	180,382,000	20.0%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	83,835,713	0.0%
Vidarte	FPLUS	Mixto	25,677	-	0.0%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	767,930,000	100.0%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,923	913,810,000	100.0%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	45,521	704,828,000	91.7%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	59,268,000	100.0%
Héredit	FPLUS	Mixto	10,134	478,239,000	0.0%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	4,831	126,255,000	0.0%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	719,105,000	0.0%

**El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a Ps.12,517,919,977**

