



FIBRA+PLUS

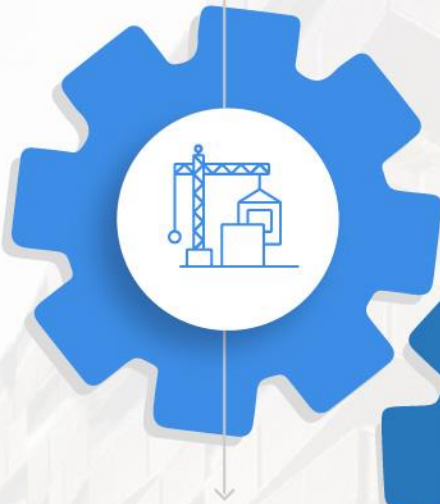
REPORTE TRIMESTRAL

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

1T23

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.....	11
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 mayor información, visite www.fibraplus.mx.



FPLUS AUMENTA SU PARTICIPACIÓN EN EL SEGMENTO INDUSTRIAL, FINALIZA SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE DERECHOS POR PS.91.7 MILLONES Y REALIZA LA PRIMERA DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO DE SU HISTORIA

Ciudad de México, México a 3 de mayo de 2023. —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 primer trimestre de 2023. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	1T23	1T22	Δ%
Ingresos	174,514	175,381	(0.5%)
ION	137,876	147,960	(6.8%)
Margen ION	79.01%	84.36%	(536 pb)
EBITDA	104,339	124,159	(16.0%)

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T23	1T22	Δ%	4T22D	Δ%
Activos Totales	16,456,156	15,439,141	6.6%	16,167,457	1.8%
Propiedades de Inversión ²	15,180,908	14,286,031	6.3%	14,874,560	2.1%
Deuda	4,785,986	4,552,016	5.1%	4,679,690	2.3%
Patrimonio Total	11,055,619	10,225,415	8.1%	11,011,885	0.4%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	16.52	18.11	(8.8%)	16.50	0.1%
NAV (Net Asset Value)	11,330,066	10,519,131	7.7%	11,182,289	1.3%
NAV / CBFi (Ps.)	16.95	18.69	(9.3%)	16.77	1.1%
Endeudamiento (LTV)	29.08%	29.48%	(40 pb)	28.95%	13 pb
CBFI's en circulación	636,201,190	509,111,556	25.0%	626,321,948	1.6%
OPERATIVOS	1T23	1T22	Δ%	4T22D	Δ%
Número de proyectos	58	58	0.0%	58	0.0%
ABR total (m ²)	645,445	635,910	1.5%	637,458	1.3%
ABR en operación (m ²)	470,969	461,434	2.1%	462,982	1.7%
ABR en estabilización (m ²)	14,910	14,910	0.0%	14,910	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	80,085	98,640	(18.8%)	98,640	(18.8%)
ABR en planeación (m ²)	79,481	60,926	30.5%	60,926	30.5%
Tasa de ocupación ¹	93.5%	92.6%	90 pb	91.7%	180 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.



- Durante el primer trimestre de 2023, Fibra Plus culminó una nueva suscripción de CBFIs exclusiva para los tenedores de certificados, con clave de pizarra “FPLUS 16”, resultando en la suscripción de 10.5 millones de CBFIs a un precio de Ps.8.74. De esta manera, el Fideicomiso obtuvo Ps.91.7 millones de esta transacción, lo cual le permitirá robustecer su estructura de capital e impulsar sinergias con Fibra HD, de la cual ya consolida alrededor del 85%.
- Recientemente, y por primera vez en su historia, Fibra Plus realizó el pago de una distribución en efectivo por reembolso de capital equivalente a \$0.086 por CBFi, marcando un hito en la historia de crecimiento de sus resultados.
- En el 1T23, Fibra Plus llevó a cabo la compra de dos naves industriales dentro del parque industrial “Sonora” o “Portafolio Nogales” (adquirido en 2018), por lo que este pasó de tener un ABR de 54,936 m² a 62,923 m². Estas naves tienen la capacidad de generar alrededor de Ps.8.2 millones de ION al año y tienen ocupación al 100%.
- Por su parte, Fibra HD puso en marcha un programa de emisiones de deuda por hasta Ps.5,000 millones (aprobado por la CNBV en enero de 2023), para aprovechar oportunidades de inversión y fortalecer su posición financiera, a través del refinanciamiento de deuda. Hoy no se tiene planeada una emisión al amparo de este programa.
- En febrero del 2023, realizamos la tercera disposición del crédito sindicado con BBVA, por un monto de Ps.740 millones, destinado mayoritariamente al refinanciamiento de créditos.
- Durante el 1T23, se firmaron 8,026 m² de ABR, por lo que la ocupación global ascendió a 93.5% (+90 pbs. vs. 1T22 y +180 pbs. vs. 4T22).
- Como resultado de negociaciones con un arrendatario de Fibra HD con quién teníamos un litigio, a la fecha de este reporte, tenemos una recuperación de cartera por aproximadamente Ps.23 millones.
- Durante el 1T23, los ingresos ascendieron a Ps.174.5 millones, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del 1T22, dado el efecto que un menor tipo de cambio tuvo sobre las rentas en dólares (39% de los ingresos totales). En este sentido, los ingresos en dólares, provenientes principalmente de los activos industriales, crecieron 2.5% vs. el 1T22, gracias a las adquisiciones de naves industriales en Saltillo y Sonora.
- El ION pasó de Ps.148.0 millones en el 1T22 a Ps.137.9 millones en el 1T23 (-6.8%), principalmente por el efecto que tuvo un menor tipo de cambio en los ingresos. El margen ION fue de 79.0% en el 1T23, vs. 84.4% en el 1T22. Por su parte, el EBITDA del 1T23 alcanzó los Ps.104.3 millones, comparándose contra los Ps.124.2 millones del 1T22.
- Si bien la utilidad neta se redujo, de Ps.68.9 millones en el 1T22 a Ps.52.9 millones en el 1T23, esta se compara favorablemente contra la pérdida neta registrada el trimestre pasado (cifras auditadas).
- Al 31 de marzo de 2023, las propiedades de inversión ascendieron a Ps.15,181 millones, 6.3% más que los Ps.14,286 millones del mismo periodo de 2022. Este incremento deriva de la adquisición de naves industriales en Saltillo y Sonora; el avance de obra de los proyectos en desarrollo, principalmente Espacio Condesa, y, en general, los ajustes en el valor razonable de las propiedades.
- La deuda del Fideicomiso pasó de Ps.4,552 millones en el 1T22 a Ps.4,786 millones en el 1T23, representando un aumento de 5.1%, dadas las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses, principalmente para impulsar el desarrollo de proyectos y concretar las adquisiciones de naves industriales en Saltillo. No obstante, el endeudamiento (LTV) se redujo 40 pbs., al pasar de 29.48% en el 1T22 a 29.08% en el 1T23. Asimismo, gracias al refinanciamiento realizado el trimestre pasado, el ICD (calculado conforme al anexo AA) se situó en 2.01x este trimestre vs. 1.12x en el 1T22.
- Al cierre del 1T23, el patrimonio total del Fideicomiso fue de Ps.11,056 millones, creciendo 8.1% contra lo registrado en el mismo periodo de 2022, debido a las suscripciones de CBFIs realizadas en los últimos 12 meses y a las utilidades.



Muy estimados tenedores:

Me complace compartir los resultados del 1T23, los cuales mantienen la tracción operativa de 2022, siendo este el primer trimestre completo que consolidamos al portafolio Saltillo, además de incorporar dos naves para manufactura (adquiridas dentro del parque industrial Sonora), reforzando así la operación de activos industriales, en pro de un óptimo aprovechamiento de la positiva coyuntura del *nearshoring*.

Otro aspecto para destacar es que, como reflejo de la apropiada ejecución de la integración con Fibra HD, el pasado 21 de abril, llevamos a cabo la primera distribución en efectivo, por reembolso de capital, en la historia del Fideicomiso; marcando con ello el inicio de una nueva etapa de crecimiento.

Además, en febrero de 2023, realizamos la tercera disposición de deuda del crédito sindicado con BBVA, por Ps.740 millones, la cual se utilizó para refinanciar el crédito de Ps.500 millones de Fibra HD y otros créditos de Fibra Plus.

Asimismo, continuamos con el desarrollo de los componentes de oficinas, vivienda en renta y comercial de Espacio Condesa, los cuales se anticipa sean concluidos a finales de este año y el 2024. Héredit Acueducto continúa en proceso de entrega y desinversión, destacando que más del 44% del área vendible ya cuenta con cartas promesa de compraventa.

En este contexto, al cierre del trimestre, el ABR se incrementó en más de 9 mil m² vs. el 1T22, totalizando 645,445 m², gracias a la adquisición de naves industriales en Saltillo y Sonora. Al 31 de marzo de 2023, el portafolio estaba integrado por 46 activos en operación, 2 activos en proceso de estabilización, 5 proyectos en desarrollo y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento. Por su parte, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación se ubicó en 93.5% al cierre del periodo, comparándose positivamente contra el 1T22 (92.6%) y el 4T22 (91.7%).

Ahondando en los resultados, los ingresos pasaron de Ps.175.4 millones en el 1T22 a Ps.174.5 millones este trimestre, debido a los efectos que un menor tipo de cambio tuvo sobre nuestros ingresos en dólares (39% del total de ingresos). Del mismo modo, el ION totalizó Ps.137.9 millones en el 1T23, vs. Ps.148.0 millones del 1T22 y la utilidad neta ascendió a Ps.52.9 millones, la más alta en los últimos cuatro trimestres.

Respecto al balance, el efectivo totalizó Ps.877.1 millones, presentando un alza de 25.5% vs. el 1T22, gracias al efecto combinado de una mayor generación de flujo, de las suscripciones de CBFIS realizadas en los últimos 12 meses y a las disposiciones del crédito sindicado. El Fideicomiso continúa con niveles óptimos de liquidez.

En línea con lo anterior, las propiedades de inversión sumaron Ps.15,181 millones al cierre del 1T23, 6.3% más que lo registrado en el 1T22, resultado de las adquisiciones concretadas en los últimos 12 meses, el avance de obra de los proyectos en desarrollo, principalmente Espacio Condesa, y los ajustes en el valor razonable de las propiedades de inversión. En consecuencia, los activos crecieron 6.6% AsA, a Ps.16,456 millones hacia el cierre del periodo.

En cuanto al pasivo, al finalizar el 1T23, este se ubicó en Ps.5,401 millones, vs. Ps. 5,214 millones del 1T22. Este incremento se debió principalmente a las disposiciones realizadas en los últimos 12 meses para adquirir activos industriales e impulsar el desarrollo de proyectos. A pesar de esto, el Fideicomiso continúa con un nivel de endeudamiento (LTV) que ronda en el promedio de la industria, pasando de 29.48% en el 1T22 a 29.08% este trimestre. Sobre el Indicador de Servicio de la Deuda (ICD), este mejoró de 1.12x a 2.01x en el 1T23, gracias a los exitosos refinanciamientos de deuda de corto plazo culminados a finales del 2022 y en febrero del 2023.

Para concluir, quisiera mencionar que el desempeño de este trimestre refleja la combinación de una estructura operativa más eficiente y una fortalecida posición financiera, factores cruciales que nos permiten seguir redoblando esfuerzos en pro de maximizar el valor del Fideicomiso, así como monitorear oportunidades acrecientes de inversión, gracias a nuestra sana liquidez y alta capacidad de absorción de activos.

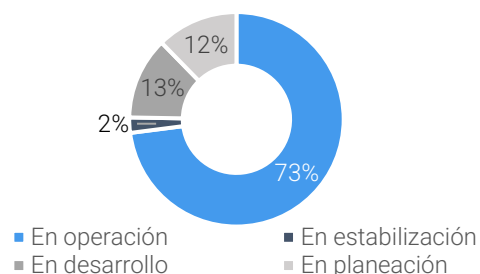
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

Al finalizar el 1T23, el portafolio estaba integrado por 58 propiedades, con un ABR de 645,445 m², de los cuales 46 estaban en operación (470,969 m²), 2 en proceso de estabilización (14,910 m²), 5 en desarrollo (80,085 m²) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m²).

Estatus del ABR al 1T23



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	12	6	2
ABR total (m ²)	248,788	231,622	99,388	39,116	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,788	161,910	21,156	39,116	-
Tasa de ocupación	98.5%	90.6%	45.6%	100.0%	-
Número de arrendatarios	56	478	44	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.48	\$184.65	\$229.86	\$178.49	-
Vencimiento promedio (años)	3.16	3.05	2.30	5.02	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	10,079	4,831	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	25,727	46,381	-	7,977
Contratos firmados (2 y 3) ¹	-	60	-	-	na
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	18,555

¹Hace referencia al porcentaje del ABR disponible de los proyectos en estabilización y desarrollo que cuenta con contratos firmados o en proceso de firma.

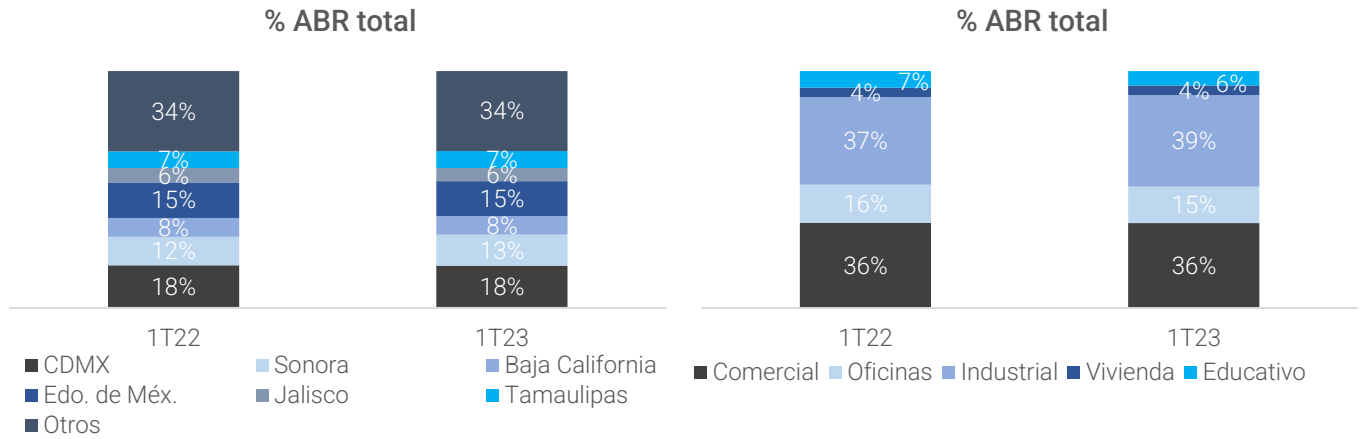
Diversificación geográfica y sectorial



58 Unidades de negocio	584 Inquilinos (del ABR en operación)	93.5% M2+ (ABR en operación)
3.34 años Vigencia restante	20 Estados	645,445 m² ABR total

Presentes en 20 estados





Al cierre del 1T23, Fibra Plus se encontraba presente en 20 entidades federativas de México, principalmente en la CDMX, el Estado de México y Sonora, ya que en conjunto concentran aproximadamente el 46% del ABR total del Fideicomiso.

Como resultado de las recientes adquisiciones de naves industriales en Saltillo y Sonora, así como por la venta de un activo del segmento educativo en el 3T22, la participación del sector industrial en el ABR del portafolio aumentó 2 pp., de 37% en el 1T22 a 39% en el 1T23; y, el educativo se redujo 1 pp., de 7% en el 1T22 a 6% en el 1T23. Por su parte, los segmentos comercial, de oficinas y vivienda en renta representaron el 36%, 15% y 4%, respectivamente.

1. Portafolios en operación y estabilización

El ABR del portafolio en operación y estabilización fue de 485,879 m² al cierre del 1T23, 9,535 m² más que lo registrado en el mismo periodo de 2022, dado el efecto combinado de la rotación de un inmueble educativo y la incorporación de nuevas naves industriales. De esta manera, excluyendo las propiedades en estabilización, la tasa de ocupación se situó en 93.5% al cierre del 1T23.

Principales indicadores por segmento de negocio

Durante el 1T23, las rentas por m² del segmento industrial fueron de US\$5.48 un 7.2% por encima del 1T22; del comercial Ps.184.65, 8.9% por arriba del 1T22; del de oficinas Ps.229.86 registrando un decremento de 5.8% en la renta promedio y del educativo Ps.178.49, 5.2% superior. Por su parte, la ocupación del sector industrial, comercial, de oficinas y educativo, se ubicó en 98.5%, 90.6%, 45.6% y 100.0% respectivamente.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	1T23	1T22	Δ%	1T23	1T22	Δ pb
1. Industrial	US\$ 5.48	US\$ 5.11	7.24%	98.5%	97.9%	60
2. Comercial	\$184.65	\$169.62	8.86%	90.6%	90.9%	(30)
3. Oficinas	\$229.86	\$243.95	(5.78%)	45.6%	48.9%	(330)
4. Educativo	\$178.49	\$169.75	5.15%	100.0%	90.5%	950

*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
Héredit Acueducto	Oficinas	En proceso de entrega	Guadalajara, Jalisco	7,934	1.23%
Héredit Acueducto	Comercial	En proceso de entrega	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.34%
Espacio Condesa	Comercial	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.65%
Espacio Condesa	Vivienda	2S24	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	2S24	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				159,566	24.72%

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.

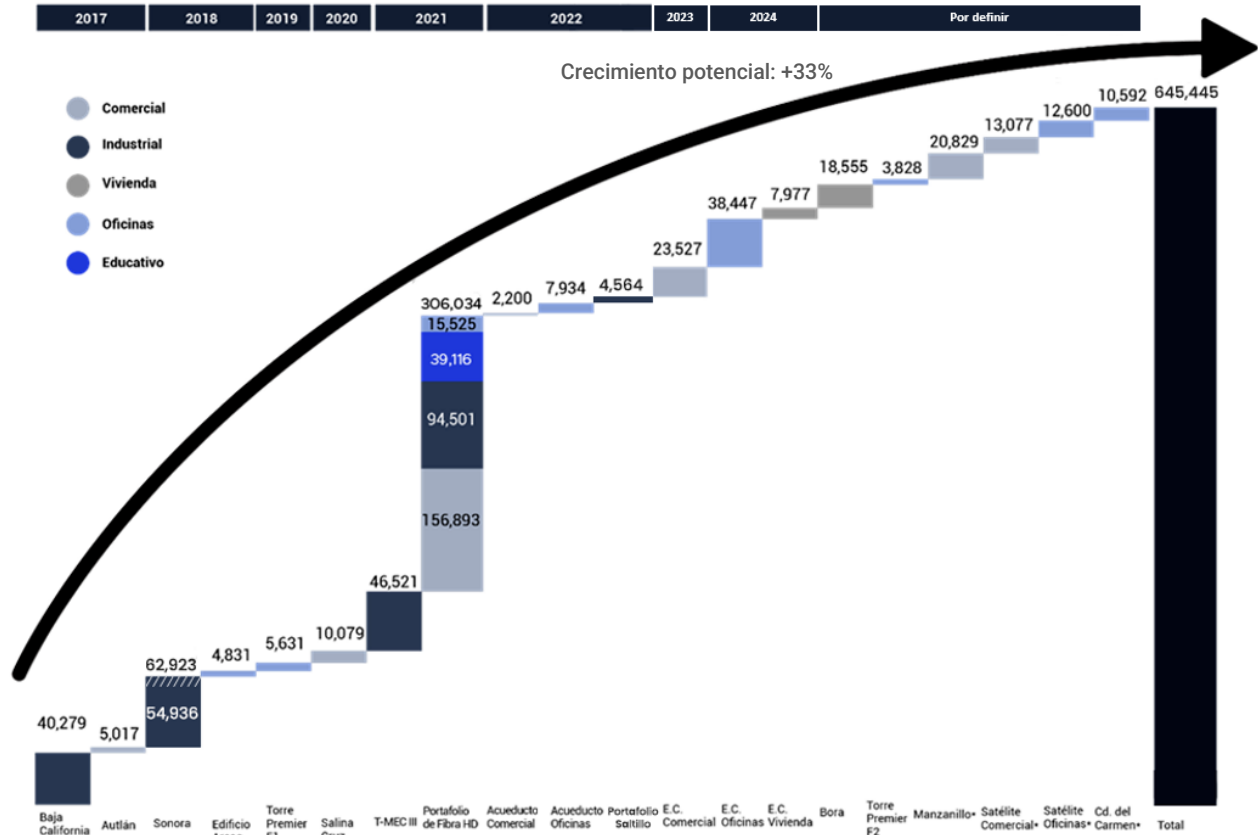
Si bien, el ABR de los proyectos en desarrollo y planeación se mantuvo en el mismo nivel del 1T22, al sumar 159,566 m² en el 1T23, su participación en el ABR total se redujo de 25.09% en el 1T22 a 24.72% este trimestre, dadas las incorporaciones de nuevas naves industriales al portafolio en operación.



Incorporación de ABR

Se espera que, hacia finales del 2023, se adicione más de 23 mil m² de ABR al portafolio en estabilización, con la finalización del componente comercial de Espacio Condesa, así como de Héredit en los usos comercial y oficinas, que actualmente se encuentran en adecuaciones para inquilinos y compradores.

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 cuenta con una fecha de entrega establecida. Los m² de las oficinas son BOMA.

Considerando a los proyectos en desarrollo, así como a Bora, Torre Premier F2, Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen, que aún se encuentran en planeación, el portafolio en operación y estabilización de Fibra Plus cuenta con un crecimiento potencial, en términos de ABR, de 33%.



3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

La estrategia de rotar aquellos inmuebles que no cumplen con los estándares de ocupación, desempeño financiero, ubicación, participación de tiendas ancla, así como ABR y potencial de crecimiento, o que se posicionen como una atractiva oportunidad de desinversión, sigue en curso. Por lo anterior, el componente de oficinas de Héredit Acueducto continúa avanzando en la desinversión, sumando un 44% del área vendible con promesa de compra, pues se está capitalizando la alta demanda que ha registrado, por su ubicación privilegiada y estructura de vanguardia.

Adicionalmente, Fibra Plus cuenta con 21 inmuebles en su *pipeline* de desinversión, de los cuales 9 pertenecen al segmento de oficinas, 11 al comercial y 1 al educativo; mismos que, en conjunto, se encuentran valuados en casi Ps.2,600 millones. Dichos recursos serían utilizados principalmente para la amortización anticipada de deuda, o bien, para la adquisición de propiedades industriales.

En este sentido, se espera que el ritmo de venta de activos mejore durante el año, tanto en el segmento comercial como en el de oficinas, ya que Fibra Plus ha recibido el interés de potenciales compradores en diversos activos en desinversión que suman cerca de Ps.300 millones (adicionales a Héredit).

Cabe recalcar que, con base en la evolución del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo.

Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.31%
	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	15,525	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				470,170	72.84%

Durante el 1T23, Fibra Plus concretó la compra de dos naves industriales adicionales dentro del parque industrial Sonora (adquirido en 2018), por lo que el ABR pasó de 54,936 m² a 62,923 m². Lo anterior se suma a la adquisición del Portafolio Saltillo, en Coahuila, que se llevó a cabo el trimestre pasado. En conjunto, estas naves industriales son capaces de generar Ps.13.1 millones de ION al año.

Fibra Plus seguirá monitoreando de cerca el mercado inmobiliario con el objetivo de aprovechar alguna oportunidad de inversión que se alinee a sus estándares operativos y de rentabilidad, principalmente en el segmento industrial.



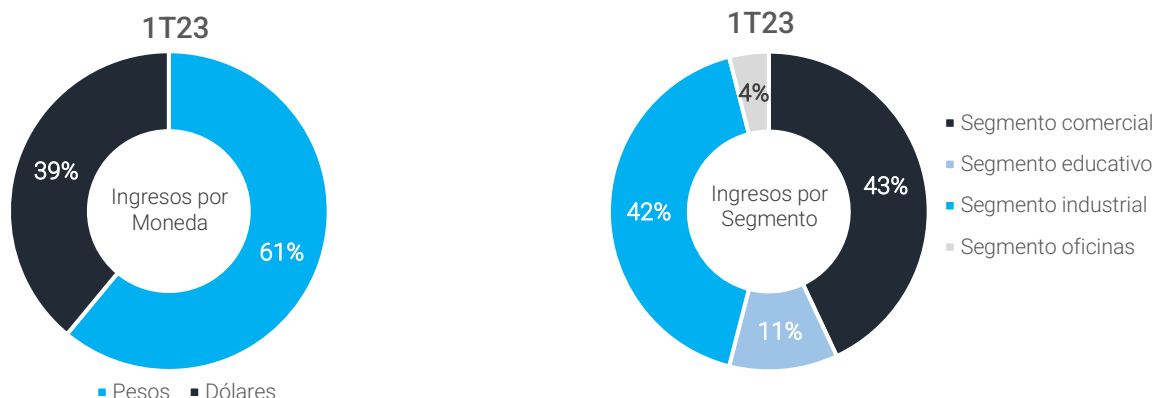
Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	1T23	1T22	Δ%
Ingresos	174,514	175,381	(0.5%)
Gastos de operación	70,175	51,222	37.0%
Utilidad de operación	104,339	124,159	(16.0%)
Resultado Integral de Financiamiento	(47,175)	(39,146)	20.5%
Otros ingresos	(1,630)	(3,994)	(59.2%)
Utilidad neta controladora	55,534	81,020	(31.5%)
Utilidad neta no controladora	(2,638)	(12,080)	(78.2%)
Utilidad neta consolidada	52,896	68,940	(23.3%)

Ingresos

Los ingresos pasaron de Ps.175.4 millones en el 1T22 a Ps.174.5 millones en el 1T23, debido al efecto que tuvo un menor tipo de cambio sobre los ingresos en dólares (39% del total de ingresos), a pesar de que los ingresos en dólares del Fideicomiso crecieron 2.5%, impulsados por las adquisiciones de naves industriales en Saltillo y Sonora.

Durante el trimestre, el 42.8% de los ingresos fue generado por los inmuebles comerciales, 42.2% por los industriales, 10.7% por los educativos y 4.3% por los de oficinas. 61% de los ingresos del periodo estuvo denominado en pesos y 39% en dólares.



Gastos

En línea con el mayor volumen de operación del Fideicomiso, los gastos de operación aumentaron 37.0%, al pasar de Ps.51.2 millones en el 1T22 a Ps.70.2 millones en el 1T23. La proporción de gastos a ingresos del periodo fue de 40.2%.

Utilidad operativa

Durante el 1T23, la utilidad de operación sumó Ps.104.3 millones, comparándose contra los Ps.124.2 millones del 1T22, debido al efecto combinado de menores ingresos y mayores gastos, en línea con los factores comentados anteriormente.



Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF del 1T23 fue de -Ps.47.2 millones, vs. -Ps.39.1 millones en el 1T22, debido principalmente a que la mayor ganancia cambiaria del periodo (Ps.61.7 millones en el 1T23, vs. Ps.16.9 millones en el 1T22) fue contrarrestada por los mayores gastos por intereses (Ps.117.7 millones en el 1T23, vs. Ps.64.1 millones en el 1T22).

Utilidad neta

En el 1T23, se registró una utilidad neta de Ps.52.9 millones, representando un decremento de 23.3% contra los Ps.68.9 millones del 1T22, debido principalmente al efecto que un menor tipo de cambio tuvo sobre los ingresos, así como a los mayores gastos y RIF del trimestre.

CBFIs en Circulación

	Mar-23	Mar-22	Δ%
CBFIs en circulación	636,201,190	509,111,556	25.0%

Durante el periodo se registraron 636,201,190 CBFIs en circulación, representando un incremento de 25.0% en comparación con los 509,111,556 CBFIs del 1T22. Este aumento se debe a las rondas de suscripción realizadas en los últimos 12 meses, así como al pago en CBFIs de las naves industriales en Saltillo y Sonora, y la cancelación de CBFIs que fueron recomprados en el 2022 aprobada por el Comité Técnico en febrero del 2023.

El Fideicomiso cuenta con la aprobación en la Asamblea de Tenedores, de abril de 2022, para emitir 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería, con el objetivo de ser utilizados para el aprovechamiento de oportunidades de inversión, trámite que se encuentra en proceso con la CNBV.

Distribución por CBFI

El pasado 21 de abril, Fibra Plus realizó, por primera vez en su historia, el pago de una distribución en efectivo por reembolso de capital equivalente a \$0.0862586055040608 por CBFI, por un total de Ps.55.7 millones.



Resumen del balance general

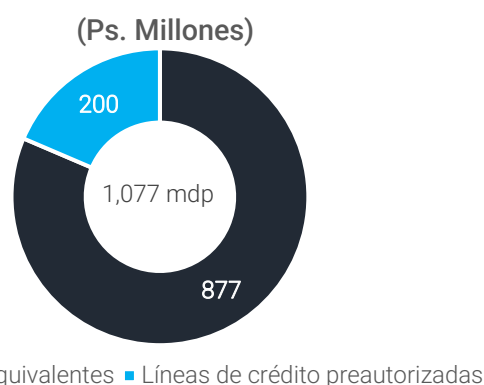
Ps. Miles	Mar-23	Mar-22	Δ%	Dic-22D	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	877,148	699,018	25.5%	914,390	(4.1%)
Propiedades de inversión*	15,180,908	14,286,031	6.3%	14,874,560	2.1%
NAV**	11,330,066	10,519,131	7.7%	11,182,289	1.3%
Total del activo	16,456,156	15,439,141	6.6%	16,167,457	1.8%
Deuda	4,785,986	4,552,016	5.1%	4,679,690	2.3%
Total del pasivo	5,400,537	5,213,726	3.6%	5,155,573	4.8%
Patrimonio total	11,055,619	10,225,415	8.1%	11,011,885	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 finalizar el 1T23, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo fue de Ps.877.1 millones, vs. Ps.699.0 millones del 1T22, lo que representa un incremento de 25.5%. Esta alza deriva principalmente de la generación de flujo operativo, las suscripciones preferentes de CBFIs realizadas y las disposiciones de crédito efectuadas. Adicionalmente, mediante líneas preautorizadas de crédito, Fibra Plus cuenta con Ps.200 millones a su disposición.


Activos

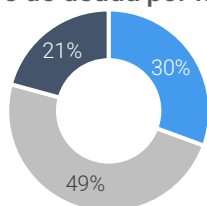
Los activos totales presentaron un incremento de 6.6% contra los Ps.15,439 millones del 1T22, totalizando Ps.16,456 millones al cierre del 1T23, favorecido principalmente por el crecimiento que registraron el saldo de efectivo y las propiedades de inversión. En este sentido, las propiedades de inversión pasaron de Ps.14,286 millones en el 1T22 a Ps.15,181 millones al cierre del periodo (+6.3% AsA). Del mismo modo, el NAV aumentó 7.7%, de Ps.10,519 millones en el 1T22 a Ps.11,330 millones en el 1T23.

Deuda

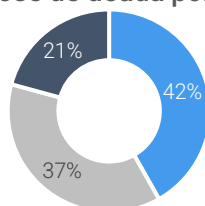
Ps. Miles	Mar-23	Mar-22	Δ%
Deuda	4,785,986	4,552,016	5.1%



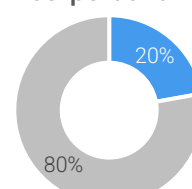
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa



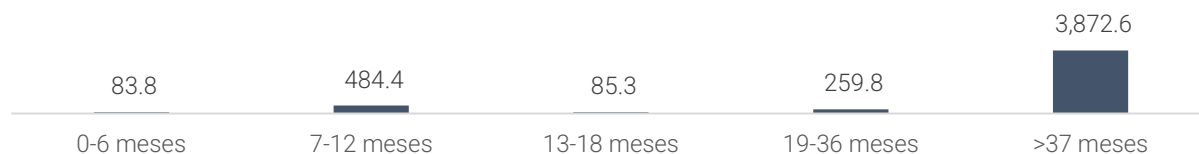
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs ■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs ■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

La deuda se incrementó 5.1%, al pasar de Ps.4,552 millones en el 1T22 a Ps.4,786 millones al cierre del 1T23. Esto como resultado de las disposiciones realizadas durante los últimos 12 meses, para el desarrollo de proyectos y la adquisición activos.

Por su parte, el endeudamiento del Fideicomiso se situó en 29.08%, disminuyendo 40 pbs. en comparación con lo registrado en el 1T22, continuando en niveles saludables y dentro del promedio de la industria.

Por moneda, el 49% de la deuda se encuentra denominada en pesos, 30% en dólares y el 21% en UDIs. Por tasa, el 42% de la deuda se encuentra a tasa fija, 37% a tasa variable y el 21% a tasa fija sobre UDIs. Cabe mencionar que, Fibra Plus cuenta con la cobertura natural proveniente de los flujos dolarizados de sus inmuebles industriales; y, que los contratos de arrendamiento se actualizan conforme a la inflación cada determinado tiempo. De igual manera, el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de tasas de interés por Ps.1,500 millones, equivalente al 46.15% de la deuda a tasa variable.

Perfil de Vencimientos (Ps. millones)



Al 31 de marzo de 2023, el 88.1% de la deuda tiene vencimiento superior a los 12 meses (vs. el 51.0% registrado al finalizar el 1T22).

Métricas de deuda			
	Mar-23	Mar-22	Δ%
LTV (%)	29.08%	29.48%	(40 pb)
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	2.01x	1.12x	0.89x
Pasivos / Patrimonio	48.85%	50.99%	(214 pb)
Costo promedio ponderado	9.64%	7.44%	220 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	88.13%	51.00%	3,713 pb



FIBRA+PLUS

Pasivo

Al 31 de marzo de 2023, el pasivo total fue de Ps.5,401 millones, comparándose contra Ps.5,214 millones del 1T22 (+3.6%), dado el incremento registrado en la deuda.

Patrimonio total

El patrimonio total ascendió a Ps.11,056 millones al 31 de marzo de 2023, incrementando 8.1% respecto a los Ps.10,225 millones registrados al cierre del 1T22. Con respecto al valor por CBFi, este se ubicó en Ps.16.52 en el periodo, vs. Ps.18.11 en el 1T22.

EVENTOS DESTACADOS

- En enero de 2023, Fibra Plus inició el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de sus CBFIs; dicho proceso consistió en dos rondas de suscripción que terminaron el 18 de enero y el 3 de febrero de 2023, con un total de 10.5 millones CBFIs suscritos, a un precio de Ps.8.74, lo que equivale a Ps.91.7 millones.
- En enero de 2023, Fibra Plus concretó la compra de dos naves industriales dentro del mismo parque, denominado "Sonora" o "Portafolio Nogales", por lo que este pasó de tener un ABR de 54,936 m² a 62,923 m². Estas naves tienen la capacidad de generar Ps.8.2 millones de ION al año.
- El 24 de febrero de 2023, Fibra HD realizó el refinanciamiento del crédito revolvente que tenía contratado con BBVA, mediante una disposición adicional del crédito sindicado, por lo que su vencimiento pasó al largo plazo.
- El 21 de abril de 2023, Fibra Plus realizó el primer pago correspondiente a la distribución en efectivo por reembolso de capital, equivalente a \$0.086 por CBFi. Lo anterior destaca por ser la primera distribución en efectivo llevada a cabo por el Fideicomiso en su historia.
- El 3 de mayo de 2023, Fibra HD publicó sus resultados del 1T23, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 1T23

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

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

FECHA:
Jueves 4 de mayo de 2023

HORA:
9:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
11:30 a.m. (Hora de Nueva York)

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

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

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 1T23, por favor utilice el siguiente enlace:
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

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

	Mar-23	Mar-22	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	276,471	596,129	(53.6%)
Inversiones Temporales	600,676	102,889	>100.0%
Clientes	118,068	114,453	3.2%
Impuestos por Recuperar	57,997	86,098	(32.6%)
Otros Activos Circulantes	50,858	61,580	(17.4%)
Total del Activo Circulante	1,104,070	961,150	14.9%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	15,180,908	14,286,031	6.3%
Otros Activos Fijos netos	143,750	-	-
Otros Activos no Circulantes	27,428	191,961	(85.7%)
Total del Activo No Circulante	15,352,086	14,477,992	6.0%
Total Del Activo	16,456,156	15,439,141	6.6%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	178,521	330,861	(46.0%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	37,612	8,110	>100.0%
Derechos de Arrendamiento	-	5,905	(100.0%)
Otros Pasivos Circulantes	76,850	71,593	7.3%
Préstamos Bancarios a corto plazo	493,847	2,526,228	(80.5%)
Total del Pasivo Circulante	786,830	2,942,698	(73.3%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,292,139	2,025,787	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	321,569	245,241	31.1%
Total del Pasivo No Circulante	4,613,708	2,271,028	>100.0%
Total del Pasivo	5,400,537	5,213,726	3.6%
CAPITAL			
Patrimonio	8,738,508	7,998,187	9.3%
Resultados Acumulados	1,540,945	1,153,307	33.6%
Fondo de recompra CBFIS	(37,769)	(459)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	52,896	68,940	(23.3%)
Participación no controladora	547,639	1,005,607	(45.5%)
Otros resultados integrales	213,566	-	-
Total del Capital	11,055,619	10,225,415	8.1%
Total del Pasivo y Capital	16,456,156	15,439,141	6.6%



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 enero al 31 de marzo de 2023 y 2022

(En Miles de pesos)

	1T23	1T22	Δ%
Ingresos por rentas	174,514	175,381	(0.5%)
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	-	-
Descuentos y bonificaciones	-	-	-
Total de ingresos	174,514	175,381	(0.5%)
Gastos operativos	22,864	19,173	19.3%
Gastos de administración FP Management	10,019	8,369	19.7%
Gastos de administración	11,050	4,189	>100.0%
Gastos de administración HDS	12,468	11,243	10.9%
Provisiones e incobrables	13,774	8,249	67.0%
Total de gastos de operación	70,175	51,222	37.0%
Utilidad de operación	104,339	124,159	(16.0%)
Gastos financieros	(117,685)	(64,113)	83.6%
Intereses a favor	8,345	8,067	3.4%
Ganancia (pérdida) cambiaria	61,671	16,900	>100.0%
Otros productos financieros	493	-	-
Total Resultado Integral de Financiamiento	(47,175)	(39,146)	20.5%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	57,164	85,014	(32.8%)
Otros ingresos	(1,630)	(3,994)	(59.2%)
Utilidad neta controladora	55,534	81,020	(31.5%)
Utilidad neta no controladora	(2,638)	(12,080)	(78.2%)
Utilidad neta consolidada	52,896	68,940	(23.3%)

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 Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de marzo de 2023

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFi's	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,613,620	1,489,386	(36,540)	893,859	10,960,325
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	124,888	51,560		(132,654)	43,794
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(1,396)		(1,396)
Utilidad neta e integral del período consolidada		52,896			52,896
Saldos al 31 marzo de 2023	8,738,508	1,593,842	(37,936)	761,205	11,055,619



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 marzo de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Mar-23	Mar-22	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	387,638	81,020	>100.0%
Depreciación	274	(274)	na
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	-	372	(100.0%)
Gastos financieros	(22,082)	(22,376)	(1.3%)
Total	365,830	58,742	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(3,615)	19,552	na
Impuestos por recuperar	28,101	106,326	(73.6%)
Depósitos en garantía	-	23,812	(100.0%)
Otros activos no financieros no circulantes	10,722	2,953	>100.0%
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(152,340)	153,634	na
Impuestos por pagar	29,502	(770)	na
Otras cuentas por pagar	5,257	(1,326)	na
Derechos de arrendamiento	(5,905)	3,092	na
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	76,328	91	>100.0%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	353,880	366,105	(3.3%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	-	(372)	(100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	-	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	(894,877)	(476,955)	87.6%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(894,877)	(477,328)	87.5%
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	740,321	(6,846)	na
Pagos de préstamos	196,294	201,598	(2.6%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(180,179)	(13,866)	>100.0%
Recompra de CBFÍ's	(37,310)	(6,682)	>100.0%
Gastos de emisión	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	719,126	174,204	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	178,129	62,981	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	699,018	636,037	9.9%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	877,147	699,018	25.5%



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

Inmueble	ABR (m ²)
Comercial	
Plaza Chimalhuacán	31,204
Espacio Condesa	23,527
Plaza Punto Mochis	22,753
Manzanillo	20,829
Plaza Carmen Center	15,091
Plaza Vía San Juan	14,363
Vidarte Satélite	13,077
Salina Cruz	10,079
Plaza Cataviña	8,100
Plaza Península	7,183
Plaza La Roca	7,011
Plaza la Cantera	6,799
Plaza la Pilita	6,450
Plaza los Corales	6,028
Plaza Lomas Verdes	5,863
Plaza Punto Chapultepec	5,380
Galerías Metropolitanas Autlán	5,017
Plaza Casa Grande	4,435
Portafolio Bodega Aurrera Express	4,250
Portafolio Olab	3,519
Héredit Acueducto	2,200
Barrio Reforma	2,130
Portafolio Stand Alone de Burger King	2,055
Plaza San Antonio	1,902
Agencia Suzuki	1,248
Total	230,493
Industrial	
Sonora	62,923
T-MEC III	46,521
Portafolio Baja California	40,279
Yazaki	21,709
Elektra	17,895
Esquimal	12,786
SQM	11,255
Ternium	7,395
Ensamblados Hyson	6,733
Daher	6,141
Heineken	5,942
Veritiv	4,645
Saltillo	4,564
Total	248,788
Educativo	
Colegio Celta Internacional	13,168
Colegio México Nuevo Campus la Calma	10,280
Colegio Técnico Querétaro	4,076
UVM Campus Nogales	3,995
IPETH	3,890
Colegio México Nuevo Campus Querétaro	3,706
Total	39,116
Oficinas	
Espacio Condesa	38,447
Vidarte Satélite	12,600
Torre Ciudad del Carmen	10,592
Torre Premier	9,459
Héredit Acueducto	7,934
Torre Arcos	4,831
Corporativo Periférico Sur	3,938
Corporativo Bosques de las Lomas	3,623
Corporativo Periférico Norte	2,941
Corporativo Garza Sada	1,836
SKY Cumbres	1,658
Corporativo Bosque Real	1,530
Total	99,388
Vivienda	
Bora	18,555
Espacio Condesa	7,977
Total	26,532

