



FIBRA+PLUS

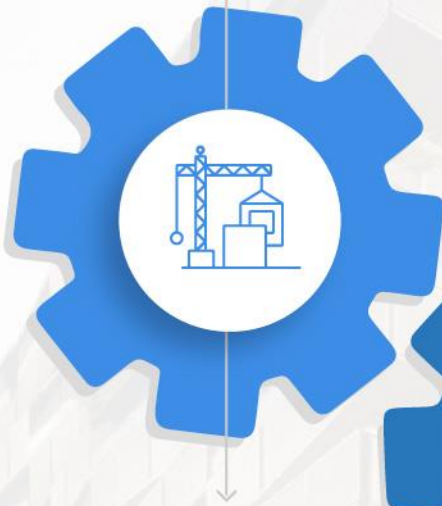
REPORTE TRIMESTRAL

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

2T23

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	16
CONFERENCIA DE RESULTADOS.....	17
ESTADOS FINANCIEROS	18
ANEXOS.....	21

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 REGISTRA UN CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN LA UTILIDAD NETA DEL 2T23 Y REALIZA LA PRIMERA DISTRIBUCIÓN DE EFECTIVO DE SU HISTORIA

Ciudad de México, México a 25 de julio 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 segundo 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)	2T23	2T22	Δ%	6M23	6M22	Δ%
Ingresos	178,136	176,000	1.2%	352,650	351,382	0.4%
ION	141,543	148,487	(4.7%)	279,420	296,448	(5.7%)
Margen ION	79.46%	84.36%	(490 pb)	79.23%	84.36%	(513 pb)
EBITDA	120,378	103,047	16.8%	238,492	257,687	(7.4%)

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	2T23	2T22	Δ%	1T23	Δ%
Activos Totales	16,640,851	15,856,847	4.9%	16,456,156	1.1%
Propiedades de Inversión ²	15,451,906	14,496,425	6.6%	15,180,908	1.8%
Deuda	4,938,018	4,258,639	16.0%	4,785,986	3.2%
Patrimonio Total	11,037,137	11,057,005	(0.2%)	11,055,619	(0.2%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	16.49	16.06	2.7%	16.52	(0.2%)
NAV (Net Asset Value)	11,351,905	11,244,426	1.0%	11,330,066	0.2%
NAV / CBFi (Ps.)	16.98	16.36	3.8%	16.95	0.2%
Endeudamiento (LTV)	29.67%	26.86%	281 pb	29.08%	59 pb
CBFI's en circulación	636,201,190	625,412,588	1.7%	636,201,190	0.0%
OPERATIVOS	2T23	2T22	Δ%	1T23	Δ%
Número de proyectos	58	58	0.0%	58	0.0%
ABR total (m ²)	645,445	635,910	1.5%	645,445	0.0%
ABR en operación (m ²)	470,969	461,434	2.1%	470,969	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	25,044	14,910	68.0%	14,910	68.0%
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	98,640	(29.1%)	80,085	(12.7%)
ABR en planeación (m ²)	79,481	60,926	30.5%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	93.8%	92.4%	140 pb	93.5%	30 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.



- En el 2T23, Fibra Plus llevó a cabo el pago de una distribución en efectivo por reembolso de capital, equivalente a Ps.0.086 por CBFi, siendo esta la primera de su historia.
- Con el objetivo de estimular la bursatilidad y el volumen de operación de los CBFIs del Fideicomiso, mediante la generación de oferta y demanda, a principios de julio de este año, Fibra Plus contrató a BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. como Formador de Mercado. Con esto, el volumen promedio diario se ha duplicado con respecto al volumen promedio diario en los últimos 6 meses.
- Recientemente, el Comité Técnico aprobó la incorporación de la Licenciada Juana María Galindez Aguirreche, como miembro patrimonial de dicho Comité. La Lic. Galindez es consejera y miembro del Comité de Inversiones de Beraunberri, grupo inversor español enfocado en los sectores industrial, infraestructura, sostenibilidad y crecimiento, así como de varias empresas y fondos participados por Beraunberri.
- En mayo del 2023, llevamos a cabo la cuarta disposición del crédito sindicado con BBVA, por un monto de Ps.140 millones, destinado principalmente al refinanciamiento de deuda y al desarrollo de Espacio Condesa.
- En el 2T23, se firmaron 4,780 m² de ABR en los segmentos comercial y oficinas, por lo que la ocupación global subió a 93.8% (+140 pbs. vs. 2T22 y +30 pbs. vs. 1T23).
- Durante el trimestre, se registró una recuperación de cartera por Ps.23 millones, resultado de la conclusión favorable de las negociaciones con un arrendatario de Fibra HD con quien se tenía un litigio.
- Respecto a los proyectos en desarrollo, el componente de oficinas de Héredit Acueducto continúa avanzando en su desinversión (más del 50% del área vendible cuenta con promesa de compra); mientras que, el componente comercial posee un 72% del ABR firmado y el resto se encuentra en negociación. Por su parte, Espacio Condesa Comercial avanzó a paso firme en su desarrollo y comercialización, toda vez que el 76% del ABR ya se encuentra firmado o en proceso de firma, y durante la segunda mitad de 2023 se estarán entregando los primeros locales a los arrendatarios, para sus adecuaciones.
- Los ingresos del 2T23 alcanzaron los Ps.178.1 millones, aumentando 1.2% contra los Ps.176.0 millones del 2T22, debido a que los mayores ingresos generados por las naves industriales adquiridas en los últimos 12 meses fueron parcialmente compensados por el efecto de un menor tipo de cambio, ya que el 38% de los ingresos está denominado en dólares. En los 6M23, los ingresos sumaron Ps.352.6 millones, vs. Ps.351.4 millones de los 6M22.
- En el 2T23, el ION fue de Ps.141.5 millones, vs. Ps.148.5 millones en el 2T22, dado que, como resultado de un menor tipo de cambio, los gastos de operación y mantenimiento crecieron en mayor proporción que los ingresos. En el acumulado del año, el ION totalizó Ps.279.4 millones, 5.7% menos que en los 6M22. El margen NOI se ubicó en 79.46% en el 2T23 (-4.9 pp. AsA) y en 79.23% en los 6M23 (-5.1 pp. AsA).
- Favorecida por una ganancia cambiaria de Ps.57.9 millones (vs. una pérdida cambiaria en el 2T22), la utilidad neta del 2T23 ascendió a Ps.38.3 millones, creciendo 47.0% contra los Ps.26.0 millones del 2T22. Durante la primera mitad del año, la utilidad neta sumó Ps.91.2 millones, 4.0% menos que en los 6M22.
- Al cierre del 2T23, las propiedades de inversión presentaron un alza de 6.6%, pasando de Ps.14,496 millones en el 2T22 a Ps.15,452 millones, impulsadas por la adquisición de naves industriales en Saltillo y Nogales, así como por el avance de obra de los proyectos en desarrollo, mayormente en Espacio Condesa.
- Al 30 de junio de 2023, la deuda fue de Ps.4,938 millones, 16.0% más que los Ps.4,259 millones del 2T22, debido a las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses, principalmente para concretar las adquisiciones de naves industriales e impulsar el desarrollo de Espacio Condesa. De esta manera, el endeudamiento (LTV) pasó de 26.86% en el 2T22 a 29.67% en el 2T23. Por su parte, el ICD (calculado conforme al anexo AA) mejoró de 1.18x en el 2T22 a 1.93x en el 2T23, producto del refinanciamiento de pasivos realizado en el 4T22.
- El patrimonio total pasó de Ps.11,057 millones en el 2T22 a Ps.11,037 millones este trimestre, representando una ligera disminución de 0.2%.



Muy estimados tenedores:

Me complace presentarles los resultados del segundo trimestre de 2023, periodo en que hemos continuado impulsando la ejecución de nuestra estrategia de crecimiento, así como avanzado en la consolidación del portafolio; acciones que se reflejan en nuestros resultados y en la realización de la primera distribución en efectivo de nuestra historia.

En este sentido, el pasado mes de abril llevamos a cabo un reembolso de capital, a razón de Ps.0.086 por CBF, refrendando nuestro compromiso de incentivar una mayor generación de valor compartido; es por ello que, para beneficio de nuestros inversionistas, a principios del mes de julio, designamos a un formador de mercado con el objetivo principal de generar la estabilidad necesaria entre la oferta y demanda de nuestro instrumento para un intercambio continuo. Esto, aunado a las intervenciones que ha tenido el Fondo de Recompra en los últimos 18 meses, contribuirán a establecer un soporte en el precio del CBF, acorde a los fundamentales del Fideicomiso, y reflejan la confianza que los tenedores, la administración y el Comité Técnico, tienen en FPLUS.

Por su parte, en línea con nuestro enfoque ASG, próximamente llevaremos a cabo la publicación de nuestro Informe Anual de Sostenibilidad 2022, en el que podrán observar los avances que hemos tenido en esta importante materia.

En cuanto a nuestro portafolio de proyectos, el ABR total pasó de 635,910 m² en el 2T22 a 645,445 m² en el 2T23, producto de la adquisición de naves industriales en Saltillo y Nogales. Del total de ABR, 470,969 m² corresponden a los 46 activos que se encuentran en operación, mismos que reflejaron una tasa de ocupación de 93.8% al cierre del 2T23, 140 pbs. más que en el 2T22.

Además, destacan los avances registrados en el desarrollo y comercialización de Espacio Condesa Comercial y Héredit Acueducto, ya que el 76% del ABR del primero se encuentra firmado o en proceso de firma; mientras que el componente de oficinas del segundo cuenta con cartas promesa de compraventa por más del 50% del área vendible y el componente comercial posee un 72% del ABR firmado.

Pasando a los resultados del periodo, los ingresos totales del 2T23 ascendieron a Ps.178.1 millones, lo que representa un aumento de 1.2% en comparación con el mismo periodo del año anterior. De manera acumulada, los ingresos de la primera mitad del año alcanzaron los Ps.352.6 millones, 0.4% más que los Ps.351.4 millones registrados en los 6M22.

El Ingreso Operativo Neto (ION) fue de Ps.141.5 millones en el trimestre y de Ps.279.4 millones en el acumulado del año. Por su parte, la utilidad neta registró un alza de 47.0%, al totalizar Ps.38.3 millones, comparado contra los Ps.26.0 millones registrados en el 2T22. En el acumulado del año, la utilidad neta fue de Ps.91.2 millones (-4.0% AsA).

En cuanto a nuestra posición de efectivo, al cierre del trimestre, contamos con Ps.745.5 millones, lo que nos proporciona una sólida base para continuar con la ejecución de nuestras estrategias de negocio. Por su parte, las propiedades de inversión totalizaron Ps.15,452 millones al cierre del 2T23, creciendo 6.6% contra su comparativo anual. En este sentido, los activos totales sumaron Ps.16,641 millones (+4.9% AsA).

Con relación a la deuda, esta pasó de Ps.4,259 millones en el 2T22 a Ps.4,938 millones en este periodo, incrementándose 16.0%, debido a las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses, tanto para la compra de naves industriales, como para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa. El LTV se mantiene dentro del promedio de la industria, al posicionarse en 29.67%, y el indicador de Servicio de la deuda (ICD) fue de 1.93x al finalizar el 2T23, vs. 1.18x en el 2T22.

Finalmente, seguiremos gestionando el desarrollo y comercialización de nuestros proyectos, así como capitalizando las oportunidades de mercado que pudieran presentarse, ya que nos encontramos bien posicionados para adquirir activos que se encuentren alineados a nuestros estándares de rentabilidad o para rotar aquellos cuya venta consideramos como estratégica.

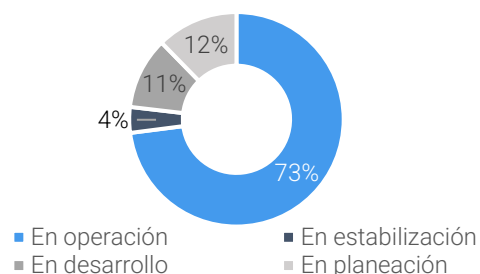
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

El portafolio estaba integrado por 58 propiedades al cierre del 2T23, con un ABR de 645,445 m², de los cuales 46 estaban en operación (470,969 m²), 4 en proceso de estabilización (25,044 m²), 3 en desarrollo (69,951 m²) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m²).

Estatus del ABR al 2T23



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	99.1%	90.6%	50.3%	100.0%	-
Número de arrendatarios	57	489	40	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 5.43	\$184.83	\$231.69	\$178.49	-
Vencimiento promedio (años)	2.93	2.71	2.01	5.10	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	12,279	12,765	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	23,527	38,447	-	7,977
Contratos firmados (2 y 3) ¹	-	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.

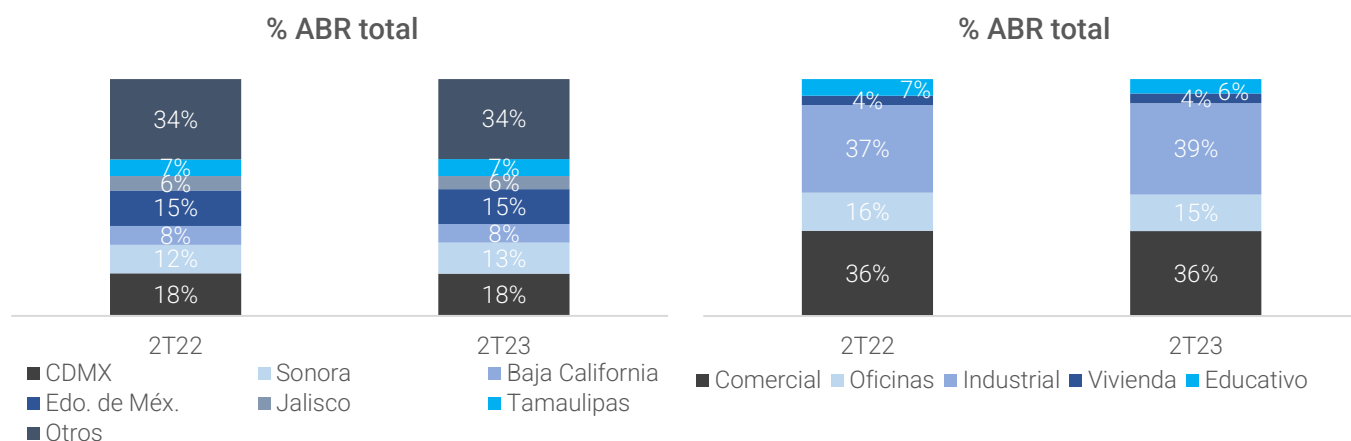
Diversificación geográfica y sectorial



58 Unidades de negocio	592 Inquilinos (del ABR en operación)	93.8% M2+ (ABR en operación)
2.92 años Vigencia restante	20 Estados	645,445 m² ABR total

Presentes en **20 estados**





Al 30 de junio de 2023, el portafolio de Fibra Plus estaba concentrado principalmente en la CDMX (18% del ABR total), seguida por el Estado de México (15% del ABR total) y Sonora (13% del ABR total). FPLUS cuenta con presencia en otras 17 entidades más.

Por segmento, la mayor parte del ABR pertenecía al sector industrial (39% del total), seguido del Comercial (36% del total), el educativo (6% del total) y el de vivienda (4% del total). El incremento de 2 pp. que presentó la participación del sector industrial deriva de la adquisición de naves industriales en Saltillo y Nogales.

1. Portafolios en operación y estabilización

Al cierre del 2T23, el ABR del portafolio en operación y estabilización aumentó 9,535 m², al pasar de 476,344 m² en el 2T22 a 485,879 m², resultado de la rotación de un inmueble educativo y la incorporación de nuevas naves industriales. Sin considerar a las propiedades en estabilización, la tasa de ocupación del 2T23 fue de 93.8%, 140 pbs. más que en el 2T22.

Principales indicadores por segmento de negocio

En el 2T23, las rentas por m² del segmento industrial crecieron 7.1% AsA, ubicándose en US\$5.43; las del segmento comercial aumentaron 7.4% AsA, situándose en Ps.184.83; las del segmento educativo incrementaron 5.1%, ubicándose en Ps.178.49; y, las del segmento de oficinas disminuyeron 6.3% AsA, a Ps.231.69. La ocupación creció prácticamente en todos los segmentos, situándose en 99.1% en el industrial, 90.6% en el comercial, 50.3% en el de oficinas y en 100.0% en el educativo.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	2T23	2T22	Δ%	2T23	2T22	Δ pb
1. Industrial	US\$ 5.43	US\$ 5.07	7.1%	99.1%	97.9%	120
2. Comercial	\$184.83	\$172.09	7.4%	90.6%	90.6%	0
3. Oficinas	\$231.69	\$247.24	(6.3%)	50.3%	48.7%	160
4. Educativo	\$178.49	\$169.75	5.1%	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
Espacio Condesa	Comercial	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.65%
Espacio Condesa	Vivienda	1S25	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				149,432	23.15%

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

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

El ABR de los proyectos en desarrollo y planeación sumó 149,432 m² en el 2T23, debido a que Héredit Acueducto pasó al portafolio en estabilización, por lo que su participación en el ABR total disminuyó de 25.09% en el 2T22 a 23.15% este trimestre, como resultado de la adición de naves industriales al portafolio en operación y del movimiento de Héredit Acueducto.

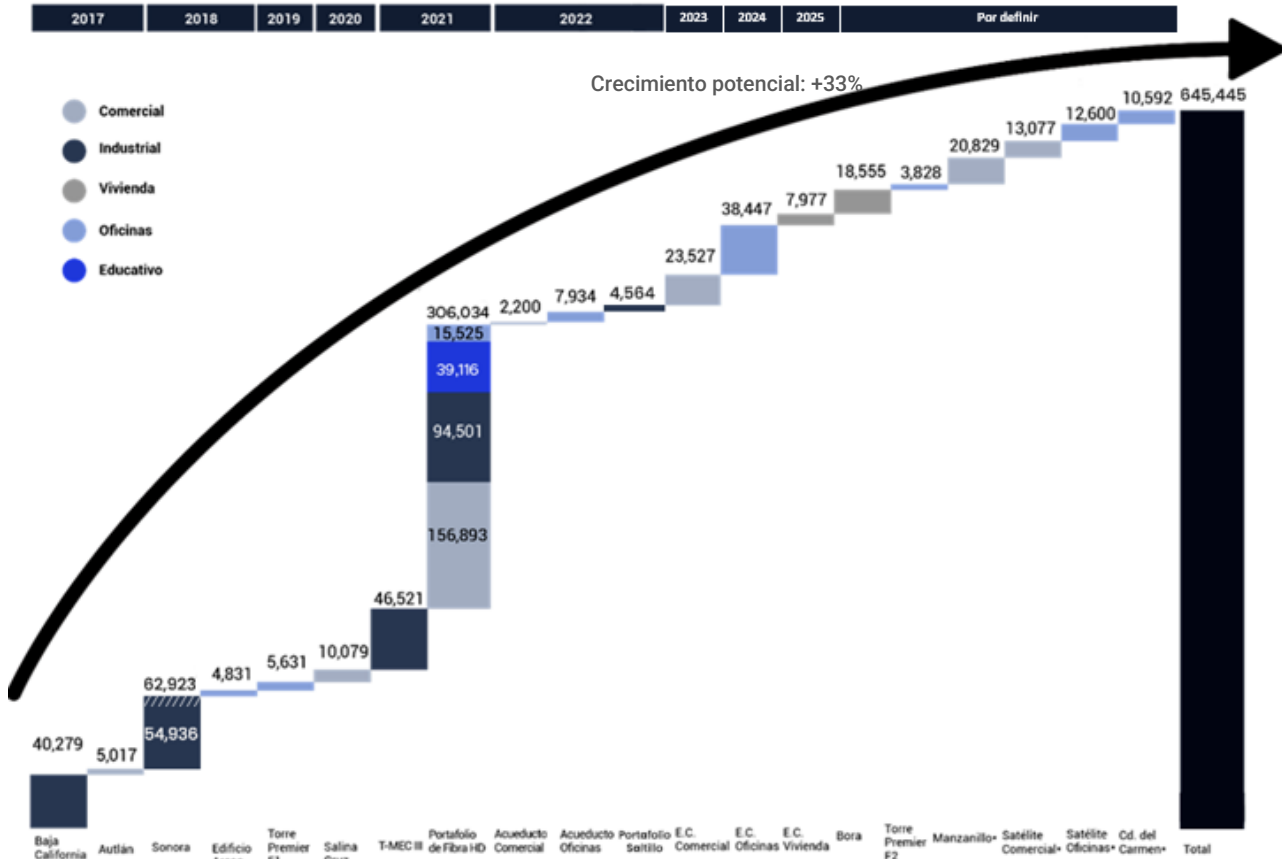


FIBRA+PLUS

Incorporación de ABR

Hacia finales del 2023, iniciará la entrega de Espacio Condesa Comercial, lo que se traducirá en la adición de más de 23 mil m² de ABR al portafolio en estabilización. En paralelo, los inquilinos (componente comercial) y compradores (componente de oficinas) de Herédit Acueducto se encuentran realizando sus adecuaciones.

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.

En términos de ABR, Fibra Plus cuenta con un crecimiento potencial de 33%, considerando los proyectos que se encuentran en desarrollo y en planeación.



3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

Fibra Plus busca rotar aquellos activos que no se encuentran alineados a sus 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. Ejemplo de ello, es el componente de oficinas de Héredit Acueducto, cuya alta demanda se está capitalizando, y a la fecha se ha traducido en promesas de compra por más del 50% del área vendible.

Además del componente de oficinas de Héredit Acueducto, Fibra Plus tiene a otros 25 inmuebles en su *pipeline* de desinversión (11 de oficinas, 13 comerciales y 1 educativo), los cuales se encuentran valuados en más de Ps.3,300 millones. El Fideicomiso planea utilizar estos recursos para la amortización anticipada de deuda o para la adquisición de inmuebles industriales, principalmente.

A la fecha, Fibra Plus se encuentra en proceso de negociación con compradores que han mostrado interés por activos comerciales y de oficinas.

Es importante mencionar que Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo, según la evolución del mercado y de cada sector.

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%

En los últimos 12 meses, Fibra Plus adquirió naves industriales en Nogales y Saltillo, capaces de generar Ps.13.1 millones de ION al año. Lo anterior, fue resultado de la estrategia del Fideicomiso de monitorear continuamente el mercado para aprovechar oportunidades de inversión, mayormente del segmento industrial.



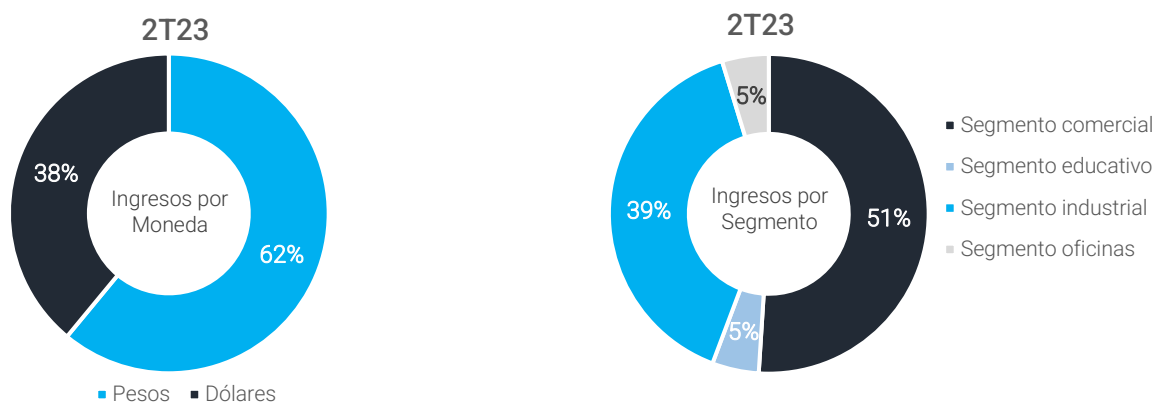
Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	2T23	2T22	Δ%	6M23	6M22	Δ%
Ingresos	178,136	176,000	1.2%	352,650	351,382	0.4%
Gastos de operación	71,204	61,780	15.3%	141,378	113,002	25.1%
Utilidad de operación	106,932	114,220	(6.4%)	211,272	238,380	(11.4%)
Resultado Integral de Financiamiento	(50,873)	(79,010)	(35.6%)	(98,049)	(118,155)	(17.0%)
Otros ingresos	(16,338)	(2,759)	>100.0%	(17,968)	(6,752)	>100.0%
Utilidad neta controladora	39,721	32,452	22.4%	95,255	113,472	(16.1%)
Utilidad neta no controladora	(1,442)	(6,414)	(77.5%)	(4,080)	(18,494)	(77.9%)
Utilidad neta consolidada	38,279	26,038	47.0%	91,175	94,978	(4.0%)

Ingresos

Durante el 2T23, los ingresos ascendieron a Ps.178.1 millones, 1.2% más que los Ps.176.0 millones registrados en el 2T22, toda vez que los mayores ingresos generados por las naves industriales adquiridas en los últimos 12 meses fueron parcialmente compensados por un menor tipo de cambio, ya que el 38% de los ingresos se encuentra denominado en dólares. En el acumulado del año, los ingresos totalizaron Ps.352.6 millones, representando un ligero aumento de 0.4% AsA.

Durante el trimestre, el 51% de los ingresos fue generado por los inmuebles comerciales, 39% por los industriales, 5% por los educativos y 5% por los de oficinas. 62% de los ingresos del periodo estuvo denominado en pesos y 38% en dólares.



Gastos

Los gastos de operación pasaron de Ps.61.8 millones en el 2T22 a Ps.71.2 millones en el 2T23, incrementándose 15.3%, dado el mayor volumen de operación con el que cuenta el Fideicomiso tras la incorporación de nuevas naves industriales en Saltillo y Nogales, así como por la mayor generación de provisiones. Los gastos de operación de los 6M23 sumaron Ps.141.4 millones, 25.1% más que lo registrado en los 6M22.

La proporción de gastos a ingresos fue de 40.0% en el 2T23 y de 40.1% en los 6M23, vs. 35.1% en el 2T22 y 32.2% en los 6M22, respectivamente.



FIBRA+PLUS

Utilidad operativa

La utilidad de operación del 2T23 ascendió a Ps.106.9 millones, disminuyendo 6.4% contra los Ps.114.2 millones del 2T22, dado que los gastos crecieron en mayor proporción que los ingresos. En el acumulado del año, la utilidad de operación alcanzó los Ps.211.3 millones, 11.4% menos que los Ps.238.4 millones de los 6M22.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

Durante el 2T23, el RIF fue de -Ps.50.9 millones, comparándose favorablemente contra los -Ps.79.0 millones del 2T22, dado el reconocimiento de una ganancia cambiaria por Ps.57.9 millones (vs. una pérdida de Ps.15.0 millones en el 2T22) y el incremento de los intereses a favor (+73.1%). El RIF de los 6M23 sumó -Ps.98.0 millones, disminuyendo 17.0% contra los -Ps.118.2 millones en los 6M22.

AMEFIBRA FFO

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

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

	2T23	1T23	Δ%	Acumulado
-/+ Utilidad integral	39,721	55,534	(28.5%)	95,255
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	(57,902)	(61,671)	(6.1%)	(119,573)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	-	-	-	-
+ Amortización intangibles (activos derecho de uso)	-	1,151	na	1,151
Provisión realizadas para compensación pagaderas CBFS	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	(18,181)	(4,986)	>100.0%	(23,167)
Diferencia vs FFO	-	-	-	-

Utilidad neta

La utilidad neta registró un crecimiento de 47.0%, al pasar de Ps.26.0 millones en el 2T22 a Ps.38.3 millones en el 2T23, favorecida principalmente por el reconocimiento de un menor RIF (-Ps.50.9 millones en el 2T23 vs. -Ps.79.0 millones en el 2T22). Durante la primera mitad del año, la utilidad neta fue de Ps.91.2 millones vs. Ps.95.0 millones en los 6M22.

CBFIs en Circulación

	Jun-23	Jun-22	Δ%
CBFIs en circulación	636,201,190	625,412,588	1.7%



FIBRA+PLUS

Al cierre del 2T23, los CBFIs en circulación sumaron 636,201,190, 1.7% más que los 625,412,588 CBFIs registrados en el 2T22, debido al efecto combinado de la suscripción realizada el trimestre pasado, el pago con CBFIs de las naves industriales en Saltillo y Nogales, así como de la cancelación de los CBFIs que fueron recomprados en el 2022, bajo la aprobación del Comité Técnico en febrero de 2023.

En abril de 2022, la Asamblea de Tenedores, aprobó la emisión de 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería (en proceso de instrumentación), en pro de utilizarlos para capitalizar oportunidades de inversión.

Distribución por CBFi

En abril, Fibra Plus llevó a cabo, por primera vez en su historia, el pago de una distribución en efectivo, por reembolso de capital, por un total de Ps.55.7 millones, a razón de \$0.0862586055040608 por CBFi.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Resumen del balance general

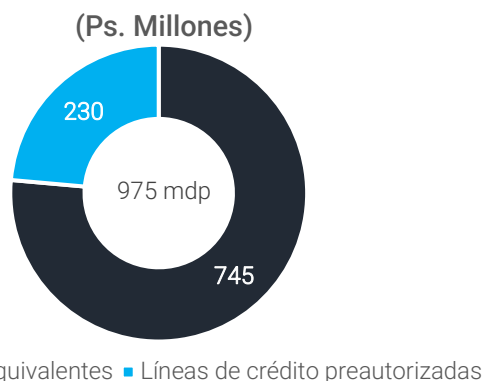
Ps. Miles	Jun-23	Jun-22	Δ%	Mar-23	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	745,484	927,051	(19.6%)	877,148	(15.0%)
Propiedades de inversión*	15,451,906	14,496,425	6.6%	15,180,908	1.8%
NAV**	11,351,905	11,244,426	1.0%	11,330,066	0.2%
Total del activo	16,640,851	15,856,847	4.9%	16,456,156	1.1%
Deuda	4,938,018	4,258,639	16.0%	4,785,986	3.2%
Total del pasivo	5,603,714	4,799,842	16.7%	5,400,537	3.8%
Patrimonio total	11,037,137	11,057,005	(0.2%)	11,055,619	(0.2%)

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo sumó Ps.745.5 millones al cierre del 2T23, disminuyendo 19.6% contra los Ps.927.1 millones del 2T22, dado el uso paulatino de los recursos obtenidos mediante suscripciones de CBFIs para el desarrollo de proyectos, pago de deuda y demás usos corporativos. No obstante, el actual nivel de efectivo es adecuado para la operación del Fideicomiso, mismo que cuenta con Ps.230 millones adicionales mediante líneas de crédito preautorizadas.



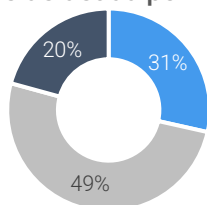
Activos

En línea con el crecimiento registrado por las propiedades de inversión, los activos totales ascendieron a Ps.16,641 millones en el 2T23, 4.9% más que los Ps.15,857 millones del 2T22. En este respecto, las propiedades de inversión aumentaron 6.6%, de Ps.14,496 millones en el 2T22 a Ps.15,452 millones en el 2T23. Por su parte, el NAV sumó Ps.11,352 millones, incrementándose 1.0% AsA.

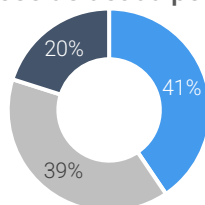
Deuda

Ps. Miles	Jun-23	Jun-22	Δ%
Deuda	4,938,018	4,258,639	16.0%

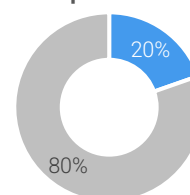
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa

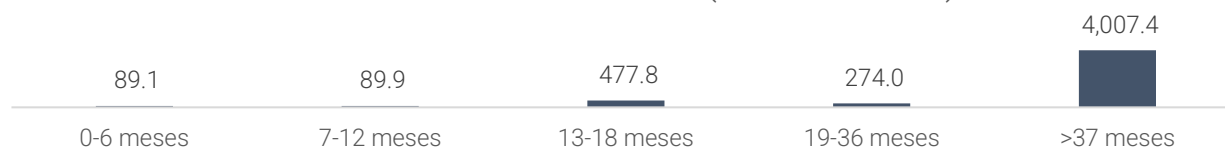


■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs ■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs ■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

Al 30 de junio de 2023, la deuda se ubicó en Ps.4,938 millones, representando un alza de 16.0% en comparación con los Ps.4,259 millones del mismo periodo de 2022, dadas las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses para el desarrollo de Espacio Condesa y la compra de naves industriales.

Por moneda, el 49% de la deuda se encuentra denominada en pesos, 31% en dólares y el 20% en UDIs. Por tasa, el 41% de la deuda se encuentra a tasa fija, 39% a tasa variable y el 20% a tasa fija sobre UDIs. Es importante comentar 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 cierto tiempo. De igual manera, el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de tasas de interés por Ps.1,500 millones.

Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al cierre del 2T23, el 96.4% de la deuda tiene un vencimiento superior a los 12 meses (vs. el 54.6% en el 2T22).



Índices de apalancamiento

El endeudamiento pasó de 26.86% en el 2T22 a 29.67% en el 2T23, manteniéndose dentro del promedio de la industria.

El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus al cierre del 2T23 es de **ICDt = 1.93x** (vs 1.18x del 2T22), y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE en su 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.

Gracias al reciente refinanciamiento de la deuda de los Fibras (Fibra Plus y Fibra HD), el ICD se encuentra nuevamente en nivel adecuado. A continuación, presentamos el detalle con el cálculo del indicador:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 2T23	716,317,715
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	145,452,087
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	768,581,370
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 2T23	230,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	448,917,951
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	183,940,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	330,745,145
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICDt	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.93

Métricas de deuda			
	Jun-23	Jun-22	Δ%
LTV (%)	29.67%	26.86%	281 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.93x	1.18x	0.75x
Pasivos / Patrimonio	50.77%	43.41%	736 pb
Costo promedio ponderado	9.78%	8.23%	155 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	96.38%	54.60%	4,178 pb

Pasivo

El pasivo total pasó de Ps.4,800 millones en el 2T22 a Ps.5,604 millones en el 2T23, aumentando 16.7%, debido principalmente al alza registrada en la deuda.

Patrimonio total

Al cierre del 2T23, el patrimonio total sumó Ps.11,037 millones, manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del 2T22 (-0.2%).



Avances en materia de sostenibilidad

2022

1. Iniciamos con la construcción de una base de datos confiable con relación al consumo de agua, energía, residuos e incidencias en todos nuestros inmuebles en operación.
2. Realizamos nuestro primer ejercicio de medición de huella de carbono.
3. Realizamos una revisión de viabilidad para identificar ecoeficiencias en algunos inmuebles.
4. Trabajamos con el proveedor de segunda opinión para la identificación de los KPIs vinculados al crédito sindicado.
5. Se realizaron distintos webinar para dar a conocer a los colaboradores el significado e importancia de los temas ASG.
6. Nos aliamos con la Fundación Inclúyeme a la cual realizamos mensualmente una aportación contribuyendo al desarrollo de la inclusión sociolaboral de adultos con discapacidad intelectual.
7. Hicimos sinergia con la Cruz Roja en su programa de donación de sangre.

2023 – Objetivos

1. Elaborar un estudio de vulnerabilidad el cual nos permitirá identificar nuestros riesgos vinculados al cambio climático.
2. Revisaremos las necesidades para alinearnos en 2024 al marco TCFD.
3. Analizar en cuáles de nuestros inmuebles podemos efficientar recursos.
4. Trabajar en un plan de continuidad de negocio.
5. Analizar la certificación en algunos inmuebles bajo BOMA BEST y EDGE para inmuebles en operación.
6. “Sustainability day” con todos los colaboradores.
7. Programas de capacitación en temas ASG para la alta dirección y el Comité Técnico.

EVENTOS DESTACADOS

- 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 5 de julio de 2023, Fibra Plus anunció la contratación de los servicios de BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. como formador de mercado. Las operaciones del formador de mercado iniciaron el 6 de julio y tienen el objetivo principal de incentivar un intercambio continuo que contribuya a una mayor bursatilidad y volumen de operación.
- El 24 de julio de 2023, Fibra HD publicó sus resultados del 2T23, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).





CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T23

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

PARTICIPANTES:

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

FECHA:

Miércoles 26 de julio de 2023

HORA:

11:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
01:30 p.m. (Hora de Nueva York)

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 2T23, 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
Relación con Inversionistas

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



ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Jun-23	Jun-22	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	290,421	408,171	(28.8%)
Inversiones Temporales	455,063	518,880	(12.3%)
Clientes	133,648	119,308	12.0%
Impuestos por Recuperar	27,281	79,590	(65.7%)
Otros Activos Circulantes	111,891	41,253	>100.0%
Total del Activo Circulante	1,018,304	1,167,202	(12.8%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	15,451,906	14,496,425	6.6%
Otros Activos Fijos netos	143,213	168,210	(14.9%)
Otros Activos no Circulantes	27,428	25,010	9.7%
Total del Activo No Circulante	15,622,547	14,689,645	6.4%
Total Del Activo	16,640,851	15,856,847	4.9%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	225,599	209,636	7.6%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	18,018	25,065	(28.1%)
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	116,200	45,930	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	565,580	2,229,537	(74.6%)
Total del Pasivo Circulante	925,397	2,510,168	(63.1%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,372,438	2,029,102	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	305,879	260,572	17.4%
Total del Pasivo No Circulante	4,678,317	2,289,674	>100.0%
Total del Pasivo	5,603,714	4,799,842	16.7%
CAPITAL			
Patrimonio	8,683,242	8,604,527	0.9%
Resultados Acumulados	1,540,945	1,376,193	12.0%
Fondo de recompra CBFIS	(40,704)	(30,548)	33.2%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	91,175	94,978	(4.0%)
Participación no controladora	549,081	1,012,021	(45.7%)
Otros resultados integrales	213,566	-	-
Total del Capital	11,037,137	11,057,005	(0.2%)
Total del Pasivo y Capital	16,640,851	15,856,847	4.9%



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 abril al 30 de junio de 2023 y 2022

(En Miles de pesos)

	2T23	2T22	Δ%	6M23	6M22	Δ%
Ingresos por rentas	178,136	176,000	1.2%	352,650	351,382	0.4%
Total de ingresos	178,136	176,000	1.2%	352,650	351,382	0.4%
Gastos operativos	23,147	19,343	19.7%	46,010	38,516	19.5%
Gastos de administración FP Management	9,336	8,631	8.2%	19,355	17,000	13.9%
Gastos de administración	12,432	12,179	2.1%	23,482	16,368	43.5%
Gastos de administración HDS	12,843	13,457	(4.6%)	25,311	24,700	2.5%
Provisiones e incobrables	13,446	8,170	64.6%	27,220	16,418	65.8%
Total de gastos de operación	71,204	61,780	15.3%	141,378	113,002	25.1%
Utilidad de operación	106,932	114,220	(6.4%)	211,272	238,380	(11.4%)
Gastos financieros	(129,837)	(78,482)	65.4%	(247,522)	(142,595)	73.6%
Intereses a favor	20,947	12,099	73.1%	29,292	20,166	45.3%
Ganancia (pérdida) cambiaria	57,902	(14,960)	>100.0%	119,573	1,940	>100.0%
Otros productos financieros	114	2,334	(95.1%)	607	2,334	(74.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(50,873)	(79,010)	(35.6%)	(98,049)	(118,155)	(17.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	56,058	35,211	59.2%	113,222	120,224	(5.8%)
Otros ingresos (gastos)	(16,338)	(2,759)	>100.0%	(17,968)	(6,752)	>100.0%
Utilidad neta controladora	39,721	32,452	22.4%	95,255	113,472	(16.1%)
Utilidad neta no controladora	(1,442)	(6,414)	(77.5%)	(4,080)	(18,494)	(77.9%)
Utilidad neta consolidada	38,279	26,038	47.0%	91,175	94,978	(4.0%)

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 Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de junio de 2023

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,613,620	1,754,512	(36,540)	680,294	11,011,886
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	69,622	95,255		-131,213	33,664
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			-4,333		(4,333)
Utilidad neta e integral del período consolidada		-4,080			(4,080)
Saldos al 31 marzo de 2023	8,683,242	1,845,687	(40,873)	549,081	11,037,137



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 junio de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Jun-23	Jun-22	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	95,255	32,452	>100.0%
Depreciación	287	121	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	-	-	-
Gastos financieros	-	(18,748)	na
Total	95,542	13,826	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(16,480)	4,583	na
Impuestos por recuperar	(243)	(58,306)	(99.6%)
Depósitos en garantía	-	(4,681)	(100.0%)
Otros activos no financieros no circulantes	34,637	(9,284)	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	113,225	(6,597)	na
Impuestos por pagar	(11,615)	734	na
Otras cuentas por pagar	70,750	1,074	>100.0%
Derechos de arrendamiento	(6,902)	(12,015)	(42.6%)
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	17,038	5,263	>100.0%
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	200,410	(65,403)	na
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	-	-	-
Adquisición de mobiliario y equipo	(5,578)	770	na
Adquisición de propiedades de inversión	(592,960)	220,965	na
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(598,538)	221,735	na
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	(63,024)	47,563	na
Pagos de préstamos	194,430	91,779	>100.0%
Gastos financieros efectivamente pagados	10,568	18,748	(43.6%)
Recompra de CBFIs	(4,334)	(23,406)	(81.5%)
Gastos de emisión	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	137,640	134,683	2.2%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(164,946)	291,014	na
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	910,430	636,037	43.1%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	745,484	927,051	(19.6%)

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	574,900,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	135,574,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	387,200,000	2024-12-03	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	259,708,000	2026-08-09	LIBOR+400	USD
Sindicado con BBVA	1,905,040,000	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	682,803,000	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	992,793,000	2029-11-15	5.63	UDIS



MODELO DE NEGOCIO



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

²Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

³Compras de inmuebles generadores de flujos.

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

PLAN DE INTEGRACIÓN



Portafolio

Propiedad	Sector	Valor avalúo 2022	ABR	Ocupación 2T23	Hipotecado BBVA
Plaza Carmen Center	Comercial	\$ 337,000,000	15,091	100%	-
Plaza Lomas Verdes	Comercial	\$ 13,000,000	5,863	100%	-
Plaza Punto Chapultepec	Comercial	\$ 87,500,000	7,395	56%	Sí
Plaza Cataviña	Comercial	\$ 195,800,000	8,100	97%	-
Plaza Casa Grande	Comercial	\$ 46,400,000	4,435	40%	-
Plaza Punto Los Mochis	Comercial	\$ 320,000,000	22,753	95%	Sí
Plaza Los Corales	Comercial	\$ 127,600,000	6,028	91%	Sí
Portafolio Burger King	Comercial	\$ 50,150,000	2,055	100%	Sí
Plaza San Antonio	Comercial	\$ 53,100,000	1,902	74%	Sí
Plaza La Cantera	Comercial	\$ 150,700,000	6,799	96%	Sí
Plaza La Roca	Comercial	\$ 128,500,000	7,011	89%	-
Barrio Reforma	Comercial	\$ 57,200,000	2,130	87%	Sí
Portafolio Olab	Comercial	\$ 144,050,000	3,519	100%	Sí
Plaza Península	Comercial	\$ 234,000,000	7,183	93%	Sí
Plaza La Pilita	Comercial	\$ 96,000,000	6,450	83%	-
Centro Comercial Chimalhuacán	Comercial	\$ 635,000,000	31,204	99%	Sí
Plaza Vía San Juan	Comercial	\$ 237,000,000	14,363	100%	Sí
Suzuki	Comercial	\$ 26,500,000	1,248	100%	-
Portafolio BAE	Comercial	\$ 61,600,000	4,250	100%	-
Espacio Condesa	Comercial	\$1,556,006,839	23,527	68%	-
Héredit	Comercial	\$ 69,911,550	2,200	70%	-
Salina Cruz	Comercial	\$ 305,759,000	10,079	44%	-
Autlán	Comercial	\$ 96,574,000	5,017	94%	-
Manzanillo	Comercial	\$ 183,201,538	20,829	14%	-
Vidarte (Satélite)	Comercial	\$ 240,503,500	12,191	21%	-
Colegio México Nuevo: La Calma	Escolar	\$ 257,000,000	10,280	100%	Sí
UVM	Escolar	\$ 61,700,000	3,995	100%	Sí
IPETH	Escolar	\$ 77,000,000	3,890	100%	Sí
Colegio México Nuevo: Campus Querétaro	Escolar	\$ 29,650,000	3,706	100%	-
Colegio Celta Internacional	Escolar	\$ 250,200,000	13,168	100%	Sí
Campus Técnico Querétaro	Escolar	\$ 103,700,000	4,076	100%	Sí
Industrial Nogales 2 (HYSON)	Industrial	\$ 74,000,000	6,733	100%	Sí
Industrial Nogales 1 (DAHER)	Industrial	\$ 75,100,000	6,141	100%	Sí
Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco)	Industrial	\$ 109,100,000	12,786	100%	-
Industrial Nogales 3 (Veritiv)	Industrial	\$ 48,300,000	4,645	100%	Sí
Industrial Agrícola 1 (SQM)	Industrial	\$ 153,450,000	11,255	100%	Sí
Nave Industrial Durango (YAZAKI)	Industrial	\$ 245,520,000	21,709	100%	Sí
Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)	Industrial	\$ 216,117,000	17,895	100%	Sí
Heineken	Industrial	\$ 52,000,000	5,942	100%	-
Nave Industrial Ternium	Industrial	\$ 112,000,000	7,395	87%	Sí
Ensenada	Industrial	\$ 657,170,000	40,279	98%	-
Nogales	Industrial	\$ 725,787,000	62,923	100%	-
Nuevo Laredo	Industrial	\$ 616,389,000	46,521	99%	-
Saltillo (GT Plastics)	Industrial	\$ 52,484,000	4,564	100%	-
Nogales II (MTD)	Industrial	\$ 83,042,440	7,987	100%	-
Corporativo Bosques de Las Lomas	Oficinas	\$ 148,300,000	3,623	26%	Sí
Plaza Sky Cumbres	Oficinas	\$ 41,000,000	1,658	40%	-
Torre Garza Sada	Oficinas	\$ 26,000,000	1,836	100%	-
Downtown Santa Fe	Oficinas	\$ 20,000,000	266	100%	-
Bosque Real	Oficinas	\$ 84,000,000	1,530	100%	Sí
Corporativo Periférico Sur	Oficinas	\$ 182,000,000	3,938	86%	Sí
Corporativo Periférico Norte	Oficinas	\$ 59,000,000	2,941	19%	Sí
Espacio Condesa	Oficinas	\$2,760,464,595	38,447	0%	-
Torre Arcos	Oficinas	\$ 121,187,000	4,831	0%	-
Torre Premiere (VILLAHERMOSA)	Oficinas	\$ 197,411,000	9,459	18%	-
Héredit	Oficinas	\$ 396,165,450	7,934	0%	-
Ciudad del Carmen	Oficinas	\$ 81,091,000	10,592	0%	-
Vidarte (Satélite)	Oficinas	\$ 240,503,500	12,600	0%	-
Espacio Condesa	Vivienda en renta	\$ 481,485,566	7,977	0%	-
Bora	Vivienda en renta	\$ 676,189,000	18,555	0%	-

El valor histórico de las propiedades de inversión de fibra plus asciende a \$7,038,122,557

