



FIBRA+PLUS

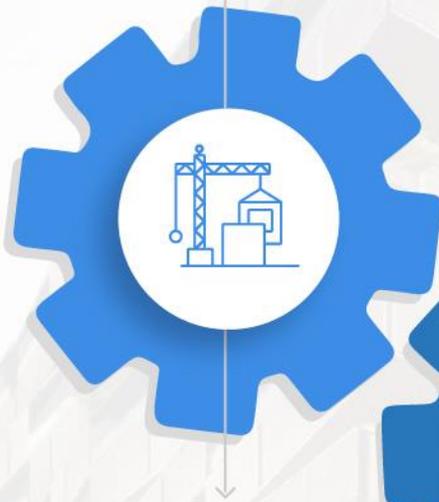
REPORTE TRIMESTRAL

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

3T23

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 más información, visite www.fibraplus.mx.



FPLUS REGISTRA UN CRECIMIENTO DE DOBLE DÍGITO EN LOS INGRESOS DEL 3T23 Y UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 93.9%

Ciudad de México, México a 26 de octubre 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 tercer 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)	3T23	3T22	Δ%	9M23	9M22	Δ%
Ingresos	201,990	174,075	16.0%	582,116	525,457	10.8%
ION	178,355	141,265	26.3%	468,297	437,713	7.0%
Margen ION	88.30%	81.15%	(880 pb)	80.45	83.30%	(340 pb)
EBITDA	149,683	106,373	40.7%	419,744	344,753	21.8%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T23	3T22	Δ%	2T23	Δ%
Activos Totales	16,744,325	15,793,947	6.0%	16,640,851	0.6%
Propiedades de Inversión ²	15,607,377	14,626,197	6.7%	15,451,906	1.0%
Deuda	4,994,529	4,404,552	13.4%	4,938,018	1.1%
Patrimonio Total	11,026,251	10,934,565	0.8%	11,037,137	(0.1%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	16.46	16.39	0.4%	16.49	(0.2%)
NAV (Net Asset Value)	11,374,343	11,047,020	3.0%	11,351,905	0.2%
NAV / CBFi (Ps.)	17.01	16.57	2.7%	16.98	0.2%
Endeudamiento (LTV)	29.83%	27.89%	194 pb	29.67%	16 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.52x	1.44x	0.07x	1.51x	0.01x
CBFIs en circulación	636,201,174 ³	625,412,588	1.7%	636,201,190	0.0%

OPERATIVOS	3T23	3T22	Δ%	2T23	Δ%
Número de proyectos	58	57	1.8%	58	0.0%
ABR total (m ²)	645,445	632,894	2.0%	645,445	0.0%
ABR en operación (m ²)	470,969	458,418	2.7%	470,969	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	25,044	14,910	68.0%	25,044	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	98,640	(29.1%)	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	60,926	30.5%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	93.9%	93.1%	80 pb	93.8%	10 pb

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

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

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



RESUMEN EJECUTIVO

- Con el objetivo de seguir impulsando la creación de valor, el Comité Técnico y fortalecer su gobierno corporativo, aprobó la incorporación de la Licenciada Juana María Galíndez Aguirreche como miembro patrimonial de dicho Comité, fortaleciendo con ello el Gobierno Corporativo del Fideicomiso. Adicional a esto, Fibra Plus contrató a BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. como Formador de Mercado, buscando estimular la bursatilidad y el volumen de los CBFIs.
- Durante el trimestre, la ocupación global aumentó a 93.9% (+80 pbs. vs. el 3T22), gracias a los casi 25 mil m² de ABR firmados durante los últimos 12 meses, de los cuales 6,736 m² fueron firmados este trimestre.
- En el 3T23, los ingresos totalizaron Ps.202.0 millones, incrementándose 16.0% vs. los Ps.174.1 millones del 3T22, gracias en parte a las adquisiciones de naves industriales realizadas en los últimos 12 meses en Sonora y Saltillo. De la misma manera, los ingresos para los 9M23 tuvieron un aumento de 10.8%, al pasar de Ps.525.5 millones en los 9M22 a Ps.582.5 millones en los 9M23.
- El ION del periodo fue de Ps.178.3 millones, 26.3% mayor a los Ps.141.3 millones del 3T22. El margen ION del periodo pasó de 81.15% en el 3T22 a 88.30% en el 3T23. En el acumulado de 2023, el ION se situó en Ps.468.3 millones (7.0% AsA), y el margen ION en 80.45% (vs. 83.30% en el 9M22). Por su parte, en el acumulado de 2023, el EBITDA ascendió a Ps.419.7 millones.
- Como resultado del reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.53.2 millones (efecto sin salida de efectivo), durante el 3T23 se registró una pérdida neta de Ps.13.2 millones. No obstante, en los 9M23, la utilidad neta fue de Ps.78.0 millones, vs. los Ps.91.7 millones del mismo periodo de 2022.
- Las propiedades de inversión pasaron de Ps.14,626 millones en el 3T22 a Ps.15,607 millones en el 3T23, representando un incremento de 6.7%, incentivado por las adquisiciones de naves industriales en Saltillo y Sonora, así como por el desarrollo de proyectos (especialmente Espacio Condesa).
- A la fecha tenemos un portafolio en desinversión que asciende a más de Ps.3.4 mil millones, equivalente al 20.4% de los activos totales, del cual tenemos en proceso de cierre el 27.2%, correspondiente a 5 propiedades. En el caso particular de las oficinas de Héredit Acueducto, se está progresando en su proceso de venta (más del 52% del área vendible cuenta con promesa de compra). En paralelo, el componente comercial ya se encuentra operando y posee una ocupación del 75%, con el resto del ABR en negociación. Respecto a Espacio Condesa Comercial, actualmente el 83.7% del ABR ya se encuentra firmado o en proceso de firma.
- La deuda del Fideicomiso pasó de Ps.4,405 millones en el 3T22 a Ps.4,995 millones en el 3T23, representando un aumento de 13.4%, dadas las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses, principalmente para impulsar el desarrollo de proyectos y adquirir naves industriales en Saltillo y Sonora. De esta manera, el endeudamiento (LTV) pasó de 27.89% en el 3T22 a 29.83% este trimestre, y el ICD (calculado conforme al anexo AA) pasó de 1.33x en el 3T22 a 1.79x este trimestre.
- Durante julio contratamos un swap a una tasa fija de 9.39% por Ps.460 millones, cubriendo con esto la totalidad del monto dispuesto en pesos del crédito sindicado (el 77% del saldo insoluto).
- El pasado 23 de octubre, la CNBV emitió un oficio favorable con respecto a un Programa de CEBURES por hasta Ps.10 mil millones de deuda en Fibra Plus. Dicha autorización no representa una emisión de deuda adicional, por lo que no tiene impacto en el Balance de la Emisora en tanto no se coloquen los CEBURES.
- Al cierre del 3T23, el patrimonio total del Fideicomiso fue de Ps.11,026 millones, creciendo ligeramente 0.8% contra lo registrado en el mismo periodo del 2022. El valor en libros por CBFi fue de Ps.16.46 (+0.4% AsA).



- En línea con su compromiso ASG, a finales de julio, Fibra Plus publicó su tercer informe de sostenibilidad, en el que detalla los avances alcanzados. En este respecto, destaca que las inversiones ASG que el Fideicomiso ha realizado desde 2020 se han traducido en beneficios en tasas de interés (crédito sindicado), así como en mejores tarifas eléctricas, por el uso de paneles solares.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Estimados tenedores,

Es un gusto comentar los resultados correspondientes al tercer trimestre de 2023, periodo en el que hemos mantenido nuestro enfoque en la generación de valor sostenible. En este contexto, publicamos nuestro tercer Informe Anual de Sostenibilidad, donde presentamos nuestros principales avances en materia ASG por el ejercicio 2022. Este informe fue desarrollado bajo la metodología de los Estándares de *Global Reporting Initiative* (GRI) y del *Sustainability Accounting Standards Board* (SASB).

Asimismo, destaco la firma de 6.7 mil m² de área bruta rentable, lo que nos generará ingresos anuales adicionales de aproximadamente Ps.20 millones. En lo que va del año, se han firmado más de 22 mil m². De tal forma, al cierre de septiembre la ocupación global finalizó en 93.9%, con un vencimiento promedio de los contratos de 4.2 años. En cuanto a nuestro portafolio de proyectos, el ABR se incrementó 12,551 m² vs. el 3T22, totalizando 645,445 m².

En cuanto a los resultados financieros del periodo, los ingresos alcanzaron Ps.202.0 millones, registrando un crecimiento de 16.0% contra el mismo periodo del año anterior; impulsado principalmente por la contribución de las naves industriales adquiridas durante el 4T22 y 1T23. Y, en el acumulado del año, los ingresos registraron un aumento de 5.6%, totalizando Ps.554.6 millones.

El Ingreso Operativo Neto (ION) del trimestre se situó en Ps.178.3 millones, lo que representa un aumento de 26.3% respecto al 3T22. En los 9M23, el ION sumó Ps.468.2 millones, 7.0% por encima de lo registrado en los 9M22. Por su parte, la utilidad neta del periodo se vio afectada por una pérdida cambiaria, por lo que en el acumulado del año ascendió a Ps.78.0 millones.

Con respecto al balance, el valor de las propiedades de inversión alcanzó los Ps.15,607 millones al cierre del trimestre, creciendo en un 6.7% AsA, en seguimiento a las adquisiciones estratégicas ejecutadas y al valor agregado a las propiedades en desarrollo. Mantenemos una estrategia activa en la desinversión de inmuebles, cuyo valor asciende a más de Ps.3 mil millones, equivalente al 20.0% de los activos totales, del cual tenemos en proceso de cierre el 27.2%, correspondiente a 5 propiedades. Cabe mencionar que este trimestre se mostró muy activo en cuanto a interés en la compra de nuestros inmuebles en venta.

En lo referente a la posición de liquidez, esta se mantiene firme, con Ps.709.9 millones de efectivo, ligeramente por debajo a lo reportado en el 3T22 (-7.2%). Además, contamos con el remanente del crédito sindicado, del cual realizamos una quinta disposición en días recientes, por Ps. 200 millones.

Con relación al pasivo, este pasó de Ps.4,859.4 millones en el 3T22 a Ps.5,718.1 millones en este trimestre, incrementándose 17.7%. Por lo anterior, el LTV se situó en 29.83% vs. 27.89%. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) mejoró de 1.33x en el 3T22 a 1.79x en el 3T23, motivado por el refinanciamiento de los CEBURES de Fibra HD efectuado en noviembre del 2022. Es importante comentar que, en pro de mitigar el riesgo de incremento en tasas de interés, durante julio contratamos un swap a una tasa fija de 9.39% por Ps.460 millones, cubriendo con esto la totalidad del monto dispuesto en pesos el crédito sindicado (el 77% del saldo insoluto). Así, durante el 3T23 el *mark to market* conllevó un saldo a favor de Ps.26 millones en el estado de resultados y el costo financiero promedio del Fibra Plus se ubicó en 9.62%, bastante competitivo si se compara contra las tasas de mercado actual.

Los resultados obtenidos nos motivan a continuar honrando nuestro compromiso con la innovación y la mejora continua en tecnologías y procesos, para una mejor gestión de nuestras propiedades y experiencia de nuestros arrendatarios; convencidos de que este es el camino correcto para mantenernos vigentes y rentables.

También, continuamos evaluando diversas iniciativas financieras para fortalecer nuestra posición en el mercado. Estos esfuerzos están dirigidos a refinanciar compromisos actuales, impulsar proyectos en desarrollo o capitalizar las



FIBRA+PLUS

oportunidades que se presenten. Nos encontramos en una posición estratégica para adquirir activos que cumplan con nuestros estándares de rentabilidad o para rotar aquellos que consideremos beneficiosos para desinvertir.

Para finalizar, deseo expresar mi profundo agradecimiento a todo el equipo de FIBRA Plus y a ustedes, nuestros tenedores, por su confianza y apoyo.

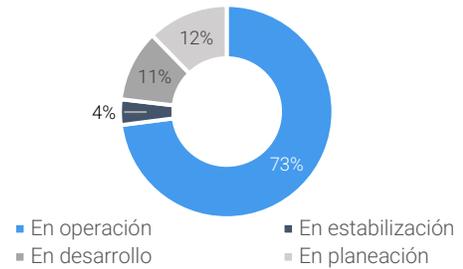
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

DESEMPEÑO OPERATIVO

Cartera actual

Al cierre del 3T23, el portafolio estaba integrado por 58 propiedades, cuyo ABR totalizaba 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 3T23



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	99.9%	90.8%	48.2%	100.0%	-
Número de arrendatarios	53	540	52	6	-
Renta promedio por m ²	USD\$ 4.96	\$191.31	\$231.69	\$178.49	-
Vencimiento promedio (años)	3.53	3.46	2.28	5.56	-
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

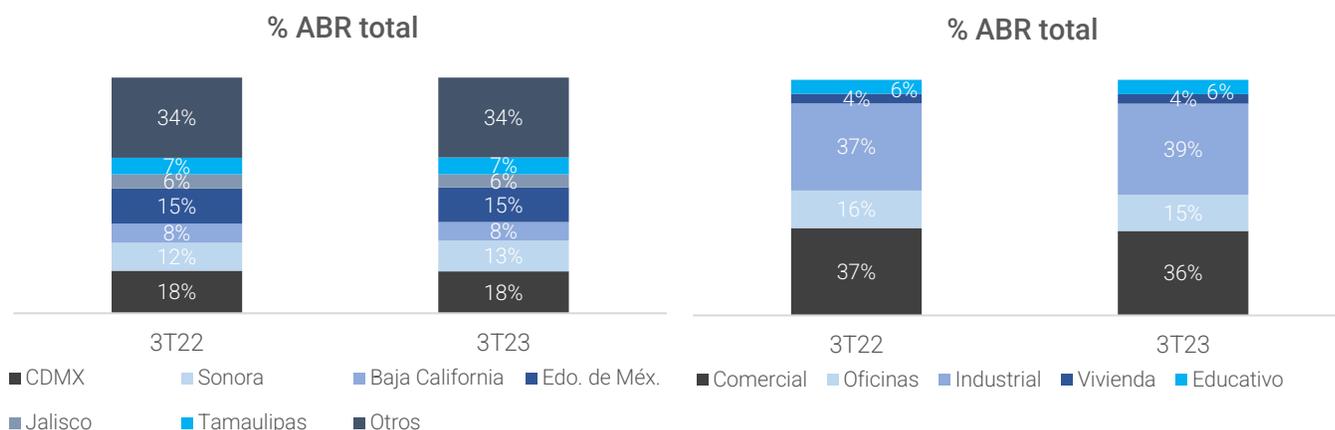
¹Hace referencia al porcentaje del ABR disponible de los proyectos en estabilización y desarrollo que cuenta con contratos firmados o en proceso de firma.

Diversificación geográfica y sectorial



58 Unidades de negocio	618 Inquilinos (del ABR en operación)	93.9% M2+ (ABR en operación)
4.2 años Vigencia restante	20 Estados	645,445 m² ABR total





A través de su portafolio de propiedades, Fibra Plus tiene presencia en 20 entidades federativas de México, donde la CDMX cuenta con mayor concentración de ABR con un 18%, seguido por el Estado de México y Sonora con 15% y 13% respectivamente.

Por industria, el 39% del ABR total pertenecía al segmento industrial, 36% al comercial, 15% al de oficinas, 6% al educativo y 4% al de vivienda. El incremento de 2 pp. en el sector industrial es debido a la adquisición de naves industriales en Saltillo y Sonora en los últimos 12 meses.

1. Portafolios en operación y estabilización

El ABR del portafolio en operación y estabilización fue de 496,013 m² al cierre del 3T23, 22,685 m² más que lo registrado en el 3T22, debido a la incorporación de naves industriales y a la transición de Héredit Acueducto del portafolio en desarrollo al portafolio en estabilización. Al cierre del 3T23, la tasa de ocupación, sin considerar las propiedades en estabilización, fue de 93.9%, un 80 pbs. más que en el 3T22.

Principales indicadores por segmento de negocio

Durante el 3T23, las rentas por m² del segmento industrial fueron de US\$4.96, un 0.2% por encima del 3T22; del comercial fueron Ps.191.31, incrementándose 0.9%, oficinas por Ps.231.69 (+5.3% vs. el 3T22) y del educativo por Ps.178.49%, 5.2% por encima del mismo periodo del año anterior. La ocupación del sector industrial, comercial, de oficinas y educativo se ubicó en 99.9%, 90.8%, 48.2% y 100.0%, respectivamente.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	3T23	3T22	Δ%	3T23	3T22	Δ pb
1. Industrial	USD\$ 4.96	USD\$ 4.95	0.2%	99.9%	98.6%	130
2. Comercial	\$191.31	\$189.64	0.9%	90.8%	90.2%	60
3. Oficinas	\$231.69	\$220.04	5.3%	48.2%	47.4%	80
4. Educativo	\$178.49	\$169.74	5.2%	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	1S24	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.

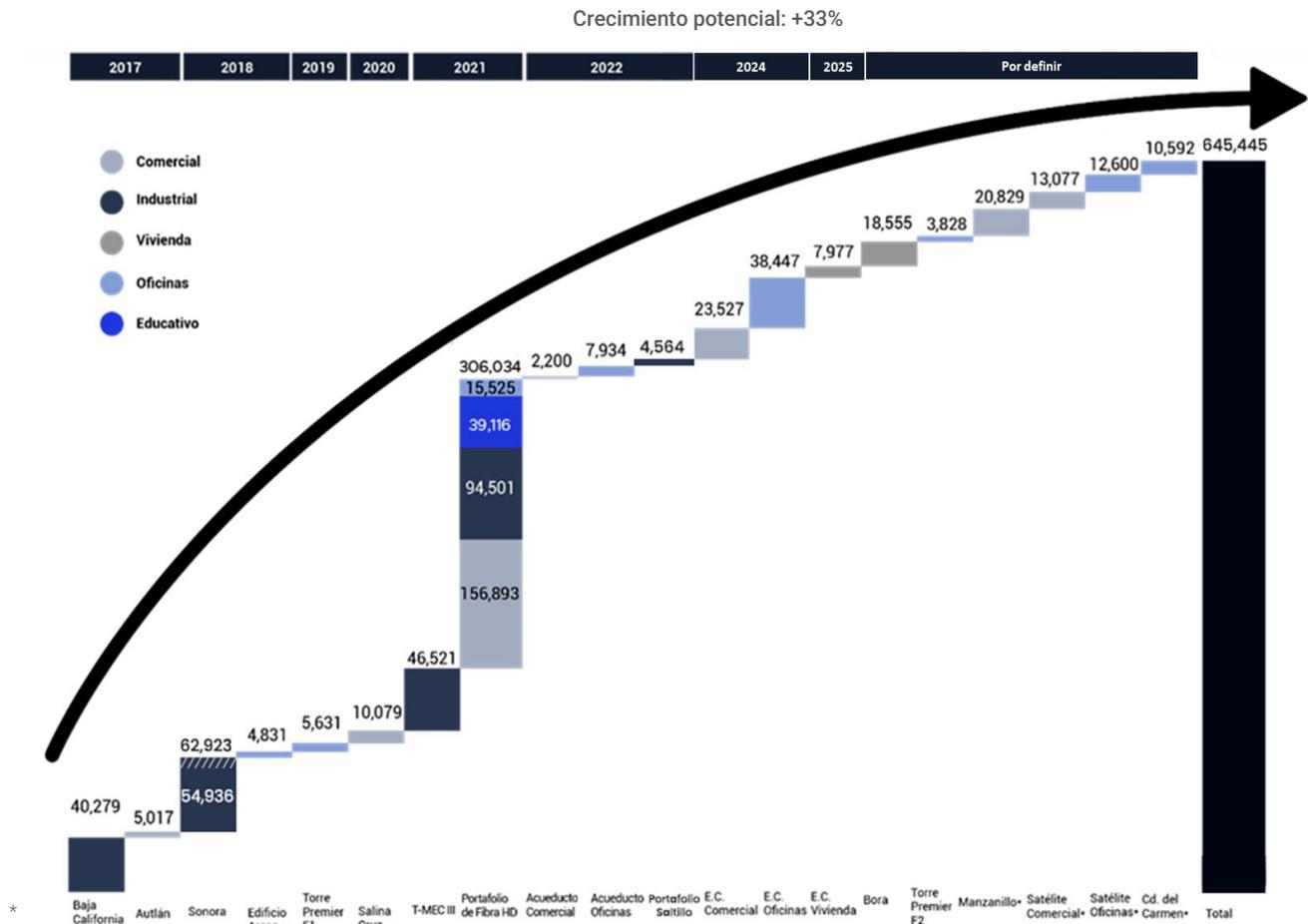
En el 3T23, el ABR de los proyectos en desarrollo y planeación totalizó 149,432 m², dado que Héredit Acueducto se integró al portafolio en estabilización. Lo anterior, aunado a la incorporación de naves industriales al portafolio en operación, propició que la participación del portafolio en desarrollo y planeación en el ABR total descendiera de 25.09% en el 3T22 a un 23.15% en este periodo.

Incorporación de ABR

Espacio Condesa Comercial será el próximo activo para entregar, adicionando más de 23 mil m² de ABR al portafolio en estabilización. En Héredit Acueducto, los inquilinos del componente comercial ya se encuentran operando y los compradores de las oficinas se encuentran realizando 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.

Los proyectos que se encuentran en desarrollo y planeación brindan a Fibra Plus un crecimiento potencial de 33% en términos de ABR.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

Durante el periodo, Fibra Plus continúa gestionando la rotación de aquellos activos que no se alinean a sus criterios de ocupación, rendimiento financiero, ubicación, participación de tiendas ancla, ABR y potencial de crecimiento, o que representen una oportunidad de desinversión. Un reflejo de esta estrategia es el segmento de oficinas de Héredit Acueducto, el cual ha registrado una alta demanda, gracias a su ubicación estratégica y estructura de vanguardia (al cierre del 3T23 más del 52% del área vendible cuenta con promesas de compra).

Al 30 de septiembre de 2023, Fibra Plus tiene 26 inmuebles en su *pipeline* de desinversión, de los cuales 12 corresponden al segmento de oficinas, 13 al comercial y 1 al educativo; mismos que, en conjunto, se encuentran valuados en más de Ps.3,400 millones. Dichos recursos serían utilizados para la amortización anticipada de la deuda o la adquisición de inmuebles acrecientes, con enfoque en el segmento industrial.



FIBRA+PLUS

En este sentido, el Fideicomiso se encuentra en proceso de negociación con posibles compradores interesados en activos comerciales y de oficinas (este trimestre en particular fue muy activo en cuanto al interés mostrado en la compra de propiedades).

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

Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.31%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.64%
	Educativo		Sonora, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,116	6.06%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	15,525	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%

Como parte de la estrategia de Fibra Plus de mantener un monitoreo constante del mercado, en busca de oportunidades de inversión, especialmente en el segmento industrial, el Fideicomiso incorporó a su portafolio naves industriales en Saltillo y Sonora durante el 4T22 y 1T23, respectivamente. En conjunto, estas naves industriales tienen la capacidad de generar Ps.13.1 millones de ION al año.

DESEMPEÑO FINANCIERO

Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	3T23	3T22	Δ%	9M23	9M22	Δ%
Ingresos	201,990	174,075	16.0%	582,116	525,457	10.8%
Gastos de operación	23,635	32,810	21.5%	113,819	87,744	23.8%
Utilidad de operación	178,355	141,265	26.2%	468,297	437,713	7.0%
Resultado Integral de Financiamiento	(112,942)	(108,469)	4.1%	(210,992)	(226,625)	(6.9%)
Otros ingresos	(16,806)	(7,912)	>100.0%	(34,774)	(14,665)	>100.0%
Utilidad neta controladora	(10,021)	(10,008)	0.1%	85,234	103,464	(17.6%)
Utilidad neta no controladora	(3,202)	6,740	na	(7,282)	(11,754)	(38.0%)
Utilidad neta consolidada	(13,223)	(3,268)	>100.0%	77,952	91,710	(15.0%)

Ingresos

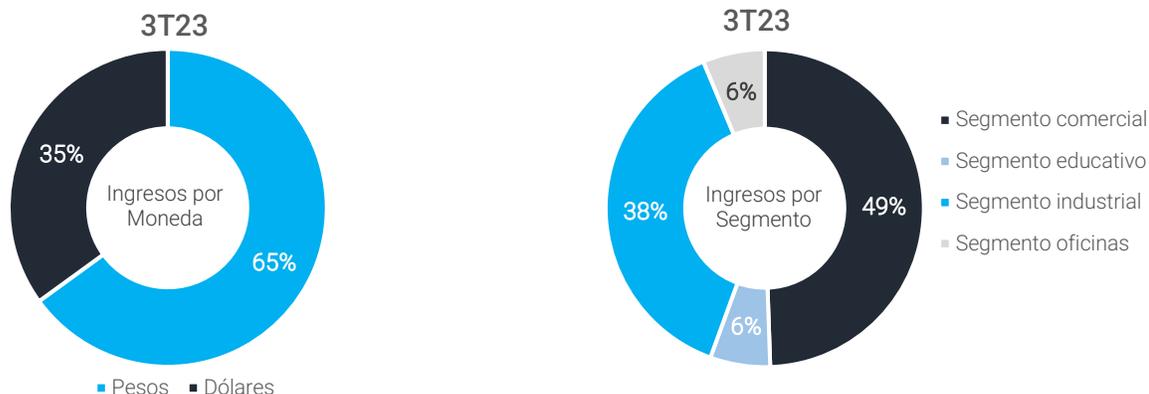
Los ingresos pasaron de Ps.174.1 millones en el 3T22 a Ps.202.0 millones este periodo, representando un incremento de 16.0%, impulsado por la contribución de las naves industriales adquiridas en los últimos 12 meses, la incorporación de Héredit Comercial al portafolio operativo, además de un reconocimiento extraordinario por ingresos no facturados de un



FIBRA+PLUS

cliente en litigio. Para los primeros nueve meses del año, los ingresos tuvieron un aumento de 5.6% al totalizar Ps.554.6 millones vs. los Ps.525.5 millones de los 9M22.

Durante el periodo, los inmuebles comerciales aportaron el 49.4% de los ingresos, mientras que los industriales contribuyeron con el 38.1%, los educativos con el 6.1%, y los de oficinas con 6.3%. En cuanto a los ingresos por moneda, el 65% estuvo denominado en pesos y 35% en dólares.



Gastos

En el 3T23, los gastos de operación ascendieron a Ps.82.3 millones, aumentando 21.5% en comparación con los Ps.67.7 millones del 3T22. Este incremento es inherente al actual volumen operativo del Fideicomiso, dada la adición de nuevos activos al portafolio en operación, así como al incremento en las provisiones, la internalización de la administración de los inmuebles y los recursos no capitalizables invertidos para mejorar la calidad de estos. Con respecto a los gastos operativos acumulados, estos se ubican un 15% por debajo de los gastos presupuestados para este periodo de 9 meses, alcanzando los Ps.223.6 millones, un 23.8% más que lo registrado en el mismo periodo del año anterior.

Con respecto a la proporción de gastos a ingresos, esta fue de 40.2% en el trimestre y de 40.3% en el acumulado del año, comparada con 38.9% del 3T22 y 34.4% de los 9M22.

Utilidad operativa

La utilidad operativa creció 12.6%, pasando de Ps.106.4 millones en el 3T22 a Ps.119.7 millones en el 3T23, gracias a un mayor nivel de ingresos. En el acumulado del año, la utilidad operativa alcanzó los Ps.331.0 millones, comparándose contra los Ps.344.8 millones de los 9M22 (-4.0% AsA); este decremento se debe en parte a que los gastos de los 9M23 crecieron en mayor proporción que los ingresos, pues estos últimos han sido afectados por un menor tipo de cambio.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF del periodo totalizó -Ps.112.9 millones, 4.1% más que los -Ps.108.5 millones del 3T22, debido al reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.53.2 millones en el 3T23. Durante los 9M23, el RIF fue de -Ps.211.0 millones, 6.9% menos que los -Ps.226.6 millones del mismo periodo de 2022, gracias al reconocimiento de una ganancia cambiaria de Ps.66.4 millones en los 9M23, vs. una pérdida de Ps.36.2 millones en los 9M22.

AMEFIBRA FFO y AFFO

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

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



Ps. Miles	3T23	2T23	Δ%	9M23
-/+ Utilidad integral	(10,021)	39,721	(28.5%)	85,234
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	53,214	(57,902)	(6.1%)	(66,359)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	-	-	-	-
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	-	-	na	-
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFS	-	-	-	-
AMEFIBRA FFO	43,193	(18,181)	>100.0%	18,875

Ps. Miles	3T23	2T23	Δ%	9M23
Utilidad integral	(10,021)	39,721	>100.0%	85,234
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-
Fluctuación en UDIs	62,360	(677,287)	na	10,571
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	554	777	(28.7%)	1,802
Fondo de recompra	494	2,936	(83.2%)	5,196
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
FFO	53,388	(633,854)	na	81,662
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	136	38	>100.0%	228
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	-	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	134,088	na	134,088
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	53,524	(499,727)	na	215,978

Utilidad neta

Durante el 3T23 se registró una pérdida neta de Ps.13.2 millones, la cual se compara con la pérdida neta de Ps.3.3 millones del 3T22. Lo anterior se debe, entre otras cosas, al reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.53.2 millones; excluyendo el efecto del tipo de cambio, la utilidad neta del trimestre fue de Ps.40.0 millones (+14.6% AsA).

En el acumulado del año, la utilidad neta sumó Ps.78.0 millones, 15.0% menos en comparación con los Ps.91.7 millones de los 9M22.

CBFIs en Circulación

	Sep-23	Sep-22	Δ%
CBFIs en circulación	636,201,174	625,412,588	1.7%



FIBRA+PLUS

Al 30 de septiembre de 2023, la cantidad de CBFIs en circulación ascendió a 636,201,174, lo que representa un incremento de 1.7% en comparación con los 625,412,588 CBFIs registrados en el 3T22. Este aumento se debe al efecto combinado de la suscripción realizada en el primer trimestre de 2023, el pago con CBFIs por las naves industriales en Saltillo y Sonora, así como a la cancelación de los CBFIs recomprados en 2022, conforme a la aprobación del Comité Técnico en febrero de 2023.

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

Distribución por CBFi

Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo. No obstante, el pasado mes de abril se llevó a cabo una distribución en efectivo, por reembolso de capital, por Ps.55.7 millones, equivalente a \$0.0862586055040608 por CBFi, representando la primera en la historia del Fideicomiso.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Resumen del balance general

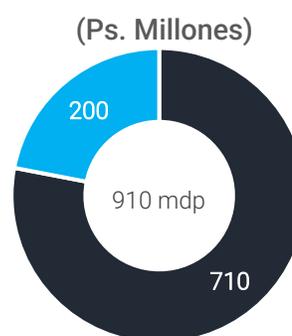
Ps. Miles	Sep-23	Sep-22	Δ%	Jun-23	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	709,881	764,964	(7.2%)	745,484	(4.8%)
Propiedades de inversión*	15,607,377	14,626,197	6.7%	15,451,906	1.0%
NAV**	11,374,343	11,047,020	3.0%	11,351,905	0.2%
Total del activo	16,744,325	15,793,947	6.0%	16,640,851	0.6%
Deuda	4,994,529	4,404,552	13.4%	4,938,018	1.1%
Total del pasivo	5,718,075	4,859,382	17.7%	5,603,714	2.0%
Patrimonio total	11,026,251	10,934,565	0.8%	11,037,137	(0.1%)

*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 3T23, el saldo de efectivo y equivalentes ascendió a Ps.709.9 millones, registrando una disminución de 7.2% en comparación con los Ps.765.0 millones del 3T22. Esto se debe al uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos, el pago de deuda y otros fines corporativos. Si bien el nivel actual de efectivo es adecuado para la operación del Fideicomiso, al cierre del 3T23, este contaba con Ps.200 millones adicionales a través de líneas de crédito preautorizadas (los cuales ya fueron dispuestos recientemente en la quinta disposición del crédito sindicado).



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

Activos

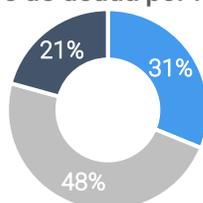
Los activos totales incrementaron 6.0%, contra los Ps.15,794 millones del 3T22, alcanzando los Ps.16,744 millones en el 3T23. Lo anterior fue impulsado principalmente por el alza de 6.7% que registraron las propiedades de inversión, que sumaron Ps.15,607 millones este trimestre. El NAV creció 3.0% a Ps.11,374 millones, desde los Ps.11,047 millones del 3T22.



Deuda

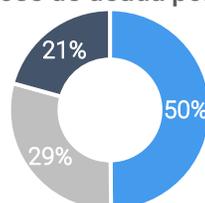
Ps. Miles	Sep-23	Sep-22	Δ%
Deuda	4,994,529	4,404,552	13.4%

Desglose de deuda por moneda



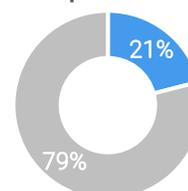
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs

Desglose de deuda por tasa



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs

Deuda proyecto vs deuda corporativa

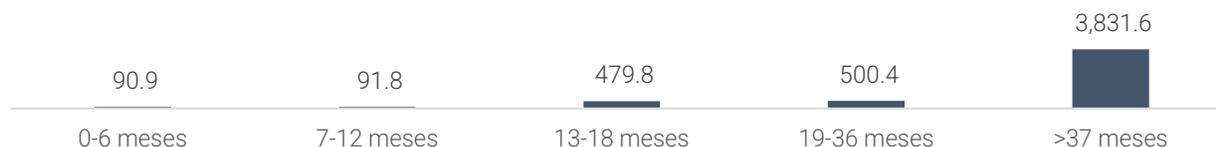


■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

La deuda pasó de Ps.4,405 millones en el 3T22 a Ps.4,995 millones este trimestre, representando un aumento de 13.4%. Este incremento se debe a las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses para financiar el desarrollo de Espacio Condesa y la compra de naves industriales.

Desglosando por moneda, la deuda denominada en pesos representa el 48% del total, la que está en dólares el 31% del total y la que está en UDIs el 21% restante. Por tasa, el 50% de la deuda se encuentra a tasa fija, 29% a tasa variable y el 21% restante a tasa fija sobre UDIs.

Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Durante los próximos 6 meses únicamente se tienen vencimientos por Ps.90.9 millones (12.8% del saldo en la caja); adicionalmente, más del 96% de la deuda vence en más de 12 meses vs. 46.5% en el 3T22.

Índices de apalancamiento

Al 30 de septiembre de 2023, el nivel de endeudamiento fue de 29.83%, comparándose con el 27.89% registrado en el 3T22.

El Índice de Cobertura de servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus fue de **ICDt=1.79x** al cierre del 3T23 vs. 1.33x en el 3T22, 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.

A continuación, presentamos a detalle el cálculo del ICD:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 3T23	680,714,385
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	135,331,958
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	720,894,017
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 3T23	200,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	499,216,766
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	195,477,829



K_t	Gastos de capital recurrentes estimados	276,022,666
D_t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD_t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.79x

Métricas de deuda			
	Sep-23	Sep-22	$\Delta\%$
LTV (%)	29.83%	27.89%	194 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.79x	1.33x	0.46x
Pasivos / Patrimonio	51.86%	44.44%	742 pb
Activos / Patrimonio	1.52x	1.44x	0.07x
Costo promedio ponderado	9.62%	8.34%	128 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	88.03%	46.65%	4,138 pb

Pasivo

Al cierre del 3T23, el pasivo alcanzó los Ps.5,718 millones, un 17.7% más comparado con los Ps.4,859 millones del 3T22, debido en mayor medida a las disposiciones de deuda efectuadas en los últimos 12 meses. Destaca la disminución del pasivo de corto plazo y el mejoramiento en el perfil de vencimiento de la deuda, debido al refinanciamiento de los CEBURES Fibra HD19 que se realizó en noviembre del 2022.

Patrimonio total

El patrimonio total del 3T23 fue de Ps.11,026 millones, presentando una ligera alza de 0.8% contra el mismo periodo del año pasado.

EVENTOS DESTACADOS

- El 5 de julio de 2023, Fibra Plus anunció la designación de BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. como su formador de mercado. Su objetivo primordial es incentivar un intercambio continuo de los CBFIs para generar una mayor liquidez y un mayor volumen de operaciones en el mercado.
- A finales de julio, Fibra Plus realizó la publicación de su tercer informe de sostenibilidad, en el cual compartió los avances que ha alcanzado en materia ASG. Para visualizarlo, puede acceder mediante el siguiente enlace: [Informe](#)
- Durante julio contratamos un swap a una tasa fija de 9.39% por Ps.460 millones de Fibra Plus, cubriendo con esto la totalidad del monto dispuesto en pesos del crédito sindicado (el 77% del saldo insoluto).
- El pasado 13 de octubre efectuamos la quinta disposición del crédito sindicado, por Ps.200 millones, cuyo uso principal será el impulso de proyectos en desarrollo.
- El pasado 23 de octubre, la CNBV emitió un oficio favorable para la inscripción preventiva del programa de CEBURES de Fibra Plus en el Registro Nacional de Valores, así como la autorización de la oferta pública de suscripción de dichos certificados y la difusión del prospecto de colocación del Programa. En tal respecto:
 - ✓ El monto autorizado del Programa es de hasta Ps.10 mil millones, o su equivalente en dólares, euros o UDIs, con carácter revolvente.
 - ✓ El plazo para efectuar emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa será de 5 años.

Esta autorización de la CNBV no representa una emisión de deuda adicional, por lo que no tiene impacto dentro del Balance de la Emisora, sino hasta que se realice la colocación de los CEBURES.

- El 25 de octubre de 2023, Fibra HD publicó sus resultados del 3T23, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).





FIBRA+PLUS

CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 3T23

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

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

FECHA:
Viernes 27 de octubre de 2023

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

Para acceder a la Teleconferencia de resultados del 3T23, 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 septiembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Sep-23	Sep-22	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	233,253	75,474	>100.0%
Inversiones Temporales	476,628	689,490	(30.9%)
Clientes	119,102	114,062	4.4%
Impuestos por Recuperar	51,614	60,410	(14.6%)
Otros Activos Circulantes	118,700	37,787	>100.0%
Total del Activo Circulante	999,297	977,223	2.3%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	15,607,377	14,626,197	6.7%
Otros Activos Fijos netos	110,223	165,517	(33.4%)
Otros Activos no Circulantes	27,428	25,010	9.7%
Total del Activo No Circulante	15,745,028	14,816,724	6.3%
Total Del Activo	16,744,325	15,793,947	6.0%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	274,395	92,723	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	15,316	24,924	(38.5%)
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	120,701	55,503	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	597,696	2,349,948	(74.6%)
Total del Pasivo Circulante	1,008,108	2,523,099	(60.0%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,396,833	2,054,603	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	313,132	281,679	11.2%
Total del Pasivo No Circulante	4,709,965	2,336,282	>100.0%
Total del Pasivo	5,718,073	4,859,382	17.7%
CAPITAL			
Patrimonio	8,683,242	8,604,527	0.9%
Resultados Acumulados	1,540,945	1,376,193	12.0%
Fondo de recompra CBFIS	(41,569)	(33,782)	23.1%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	77,952	91,710	(15.0%)
Participación no controladora	552,283	682,518	(19.1%)
Otros resultados integrales	213,566	213,566	-
Total del Capital	11,026,252	10,934,565	0.8%
Total del Pasivo y Capital	16,744,325	15,793,947	6.0%



ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado de Resultados Consolidado del 1 de julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(En Miles de pesos)

	3T23	3T22	Δ%	9M23	9M22	Δ%
Ingresos por rentas	201,990	177,235	14.0%	582,116	528,626	10.1%
Descuentos y bonificaciones	-	(3,160)	(100.0%)	-	(3,169)	(100.0%)
Total de ingresos	201,990	174,075	16.0%	582,116	525,457	10.8%
Gastos operativos	23,635	32,810	(28.0%)	113,819	87,744	18.6%
Utilidad de operación	178,355	141,265	26.26%	468,297	437,713	6.99%
Gastos de administración FP Management	7,489	8,626	(13.2%)	26,844	25,626	4.8%
Gastos de administración	8,597	10,410	(17.4%)	32,079	26,778	19.8%
Gastos de administración HDS	12,586	15,856	(20.6%)	37,898	40,556	(6.6%)
Provisiones e incobrables	29,956	0	>100.0%	33,001	0	>100.0%
Total de gastos de administración	58,628	34,892	68.0%	109,822	92,960	18.1%
Gastos financieros	(107,299)	(87,149)	23.1%	(354,821)	(229,744)	54.4%
Intereses a favor	47,332	16,693	>100.0%	76,624	36,859	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(53,214)	(38,162)	39.4%	66,359	(36,222)	na
Otros productos financieros	239	148	61.5%	847	2,482	(65.9%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(112,942)	(108,469)	4.1%	(210,992)	(226,625)	(6.9%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	6,785	(2,096)	na	120,007	118,129	1.6%
Otros ingresos (gastos)	(16,806)	(7,912)	>100.0%	(34,774)	(14,665)	>100.0%
Utilidad neta controladora	(10,021)	(10,008)	0.1%	85,234	103,464	(17.6%)
Utilidad neta no controladora	(3,202)	6,740	na	(7,282)	(11,754)	(38.0%)
Utilidad neta consolidada	(13,223)	(3,268)	>100.0%	77,952	91,710	(15.0%)

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 septiembre de 2023
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFi's	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,613,620	1,754,512	(36,540)	680,294	11,011,886
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	69,622	82,234		(128,011)	26,845
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(5,196)		(5,196)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(7,282)			(7,282)
Saldos al 30 septiembre de 2023	8,683,242	1,832,464	(41,736)	552,283	11,026,253



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 30 de septiembre de 2023 y 2022
(En miles de pesos)

	Sep-23	Sep-22	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	85,234	91,710	(7.1%)
Depreciación	287	697	(58.8%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	-	-	-
Gastos financieros	-	(20,238)	na
Total	85,521	72,169	18.5%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(1,934)	3,668	na
Impuestos por recuperar	16,987	(43,776)	(99.6%)
Depósitos en garantía	-	(5,958)	(100.0%)
Otros activos no financieros no circulantes	(13,683)	2,974	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	162,021	(173,435)	na
Impuestos por pagar	(14,317)	1,065	na
Otras cuentas por pagar	75,252	(716)	na
Derechos de arrendamiento	(6,902)	(33,694)	(79.5%)
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	24,291	(4,882)	na
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	241,715	(182,585)	na
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	-	-	-
Adquisición de mobiliario y equipo	19,640	(733)	na
Adquisición de propiedades de inversión	(740,659)	24,986	na
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(721,019)	24,253	na
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	(60,110)	294,515	na
Pagos de préstamos	250,941	(54,134)	na
Gastos financieros efectivamente pagados	7,600	20,238	(62.4%)
Recompra de CBFIs	(5,197)	26,640	na
Gastos de emisión	-	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	193,234	287,259	(32.7%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(200,549)	128,928	na
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	910,430	636,037	43.1%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	709,881	764,964	(7.2%)

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	607,754,928	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	134,304,000	2030-01-31	TIIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	387,200,000	2024-03-21	TIIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	273,837,517	2026-08-09	LIBOR+400	USD



FIBRA+PLUS

Sindicado con BBVA	1,880,853,776	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	675,339,697	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	1,035,238,985	2029-11-15	5.63	UDIS

ANEXOS

MODELO DE NEGOCIO



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

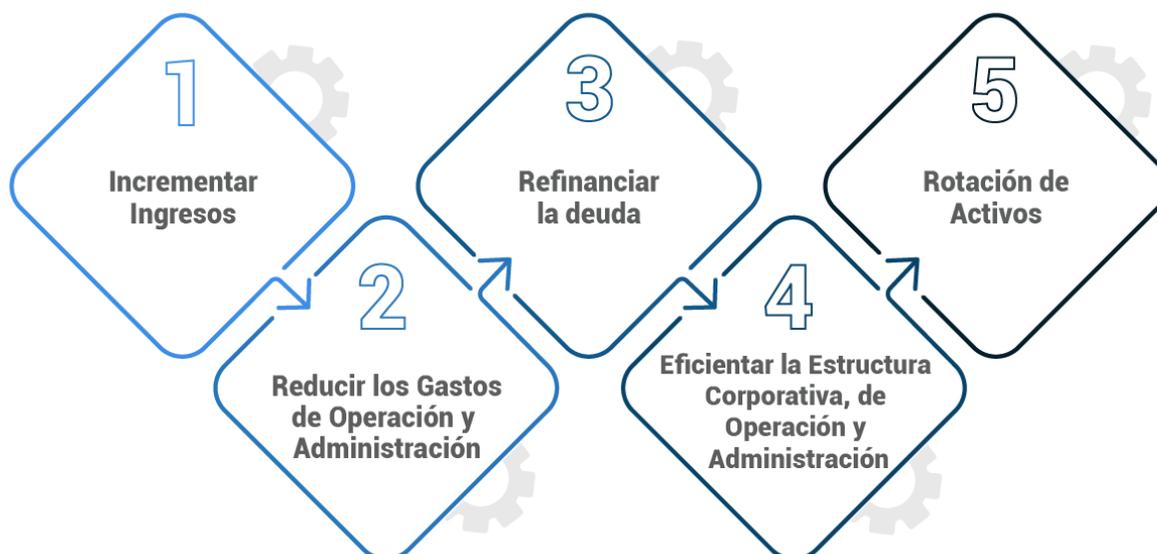
²Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

³Compras de inmuebles generadores de flujos.

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

PLAN DE INTEGRACIÓN





Portafolio

Propiedad	Sector	Valor avalúo 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



FIBRA+PLUS

	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 Agricolima 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 \$7,291,725,498

