

### FPLUS FINALIZA 2023 ADMINISTRANDO ACTIVOS POR MÁS DE PS.17 MIL MILLONES, CON UNA UTILIDAD NETA DE ~500 MDP Y REGISTRA UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 94.1%

- Durante el año, los activos aumentaron 6.1%, pasando de Ps.16,154 millones en 2022 a 17,136 millones al cierre de 2023.
- En el 4T23, la CNBV aprobó un programa de CEBUREs para Fibra Plus, por un monto de hasta Ps.10,000 millones, que contribuirá a la captación de oportunidades de inversión.
- Rodrigo González Zerbi, Director General de Fibra Plus, comentó "Durante 2023 avanzamos en el fortalecimiento de nuestro portafolio y apuntamos las bases de un mayor crecimiento, principalmente a través de la consecución de más opciones de financiamiento, lo cual no solo nos da una amplia flexibilidad sino que demuestra la sólida posición operativa y financiera con la que contamos".

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al cuarto trimestre de 2023, en el que los ingresos del periodo crecieron en un 3.5%, pasando de Ps.175.2 millones en el 4T22 a Ps.181.3 millones en el 4T23. Durante el 2023, los ingresos crecieron 5.0%, al alcanzar los Ps.736.0 millones, gracias a la adición de las naves industriales en Saltillo y Sonora en el 4T22 y 1T23, respectivamente.

El ION fue de Ps.151.5 millones en el 4T23, un 0.6% menos en comparación con el mismo periodo del año anterior. Por su parte, en el acumulado del año el ION alcanzó Ps.574.5 millones (+1.9% AsA).

Respecto a la rentabilidad, la utilidad neta ascendió a Ps.498.7 millones durante el 4T23 y a Ps.578.6 millones en el 2023, representando un crecimiento mayor al 100% en ambos periodos. Este resultado fue impulsado por un resultado más favorable en el RIF y al reconocimiento de Ps.345.8 millones provenientes de una mejor valuación de las propiedades de inversión del Fideicomiso.

En cuanto a la posición financiera se refiere, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo finalizó el 4T23 con Ps.731.3 millones, 19.7% menos que lo registrado al cierre de 2022, dado el uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos. Los activos del Fideicomiso sumaron Ps.17,136 millones en el 4T23, experimentando un aumento de 6.1% con respecto al mismo periodo del año anterior, estimulado especialmente por el incremento de 7.9% en el valor de las propiedades de inversión.

En lo que refiere a la deuda, esta fue de Ps.5,038 millones al cierre del 4T23, 7.7% más respecto a lo registrado en el 4T22. No obstante, el LTV se mantuvo estable, cerrando el 4T23 en 29.40% (+43 pbs. AsA), reflejando la sólida posición financiera de FPLUS.

El capital contable se situó en Ps.11,439 millones al término del 4T23, 3.9% más en comparación con los Ps.11,009 millones del 4T22.

Para finalizar, en su mensaje hacia los inversionistas, el Director General de FIBRA PLUS, Rodrigo González Zerbi comentó: "En 2023 seguimos consolidando nuestra estrategia de crecimiento y rentabilidad, a través de la consecución de un mayor acceso a recursos que nos permitan capitalizar oportunidades de inversión. Aunado a esto, recientemente adquirimos más de 43 millones de CBFIs de Fibra HD, lo que contribuirá a una mayor generación de sinergias. De cara al 2024, mantenemos nuestro compromiso con nuestros grupos de interés y las prácticas ASG, a fin de continuar impulsando la generación de valor de manera transversal."





**FIBRA+PLUS**

## CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 4T23

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

**PARTICIPANTES:**

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

**FECHA:**  
Miércoles 28 de febrero de 2024

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

Para acceder a la conferencia de resultados del 4T23, por favor utilice el siguiente enlace:  
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

**GRABACIÓN:** Disponible 60 min. después de la conferencia en:  
[www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)

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

El presente comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus, que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Plus sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe advertir que varios 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, cambios en nuestra liquidez, condiciones económicas y políticas, políticas gubernamentales de México o de cualquier otro país, 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., que desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. El fideicomitente de este fideicomiso es NFD SA de CV.

El fundamento principal es la democratización del acceso a los ingresos relacionados con el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento que genera máximas plusvalías por medio de integración vertical en cada parte del proceso de generación de valor.

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





# FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL

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

4T23

# FIBRA+PLUS

## 1. Desarrollo



## 2. Operación



## 3. Adquisición y Venta de activos



Back Office

Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

Operación y comercialización que maximice flujo de rentas.

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

Compras de inmuebles generadores de flujos.

Mayor plusvalía



Mayores Flujos



Generación de valor

**TABLA DE CONTENIDO**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| INDICADORES DESTACADOS .....       | 3  |
| RESUMEN EJECUTIVO .....            | 4  |
| MENSAJE DEL DIRECTOR .....         | 5  |
| DESEMPEÑO OPERATIVO .....          | 6  |
| DESEMPEÑO FINANCIERO.....          | 10 |
| ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA..... | 13 |
| EVENTOS DESTACADOS.....            | 15 |
| CONFERENCIA DE RESULTADOS .....    | 16 |
| ESTADOS FINANCIEROS.....           | 17 |
| ANEXOS.....                        | 20 |

**Información sobre Estimados y Riesgos Asociados**

Este comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus, que incluyan expectativas o consideraciones de Fibra Plus sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe prevenir que diversos de los factores importantes podrían hacer que los resultados reales difirieran sustancialmente de los planes, los objetivos, las expectativas, los estimados y las intenciones expresadas en tales declaraciones sobre expectativas. Esos factores incluyen: costos adicionales incurridos en proyectos en construcción; acontecimientos en procesos judiciales; otros costos, o la incapacidad para obtener financiamiento o capital adicional en términos atractivos; variación en la liquidez, solvencia y operación; cambios en las condiciones económicas y políticas, políticas gubernamentales de México o de cualquier otro país y cambios en los mercados de capital en general que puedan afectar políticas o actitudes respecto al financiamiento a México o a empresas mexicanas; cambios en las tasas de inflación; tipos de cambio; nuevas regulaciones; demanda del cliente; competencia e impuestos, y cualquier otra ley que pueda afectar los activos de Fibra Plus. Todas estas declaraciones están basadas en información disponible para Fibra Plus a la fecha de sus proyecciones y declaraciones. Fibra Plus no asume obligación alguna para actualizar dichas declaraciones.

**Acerca de Fibra Plus**

Fibra Plus es un fideicomiso celebrado con Banco Azteca, S.A., Banca Múltiple, División Fiduciaria que desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México.

Fibra Plus basa su propuesta de valor en los siguientes pilares: i) verticalmente integrado dentro de la cadena de valor; ii) enfocado en oportunidades para la generación de altos rendimientos; iii) red de relaciones de negocios en las instancias de origen, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento y que generan alta plusvalía; iv) diversificación de activos y regiones; y, v) capacidad y experiencia para maximizar el valor de los Activos.

Cabe destacar que Fibra Plus se administra a través de una estructura de operaciones propia y ofrece niveles de rentabilidad atractivos, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para más información, visite [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).



## FPLUS FINALIZA 2023 ADMINISTRANDO ACTIVOS POR MÁS DE PS.17 MIL MILLONES, CON UNA UTILIDAD NETA DE ~500 MDP Y REGISTRA UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 94.1%

Ciudad de México, México a 27 de febrero de 2024. – Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo no dictaminado 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) | 4T23    | 4T22D   | Δ%       | 12M23   | 12M22D  | Δ%       |
|--------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|
| Ingresos                       | 181,310 | 175,241 | 3.5%     | 735,950 | 700,698 | 5.0%     |
| ION                            | 151,483 | 152,412 | (0.6%)   | 637,527 | 619,168 | 3.0%     |
| Margen ION                     | 83.55%  | 86.97%  | (342 pb) | 86.63%  | 88.36%  | (174 pb) |
| EBITDA                         | 104,447 | 93,252  | 12.0%    | 436,634 | 438,005 | (0.3%)   |
| Utilidad neta consolidada      | 498,660 | 66,536  | >100.0%  | 578,617 | 170,000 | >100.0%  |

| DE BALANCE (MILES DE PESOS)           | 4T23        | 4T22D       | Δ%    | 3T23                     | Δ%      |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------|--------------------------|---------|
| Activos Totales                       | 17,136,201  | 16,154,247  | 6.1%  | 16,744,325               | 2.3%    |
| Propiedades de Inversión <sup>2</sup> | 16,070,828  | 14,901,000  | 7.9%  | 15,607,377               | 3.0%    |
| Deuda                                 | 5,037,917   | 4,679,691   | 7.7%  | 4,994,529                | 0.9%    |
| Patrimonio Total                      | 11,438,799  | 11,009,203  | 3.9%  | 11,026,251               | 3.7%    |
| Patrimonio Total / CBFi (Ps.)         | 17.08       | 16.53       | 3.4%  | 16.46                    | 3.8%    |
| NAV (Net Asset Value)                 | 11,837,602  | 11,187,024  | 5.8%  | 11,374,343               | 4.1%    |
| NAV / CBFi (Ps.)                      | 17.71       | 16.81       | 5.3%  | 17.01                    | 4.1%    |
| Endeudamiento (LTV)                   | 29.40%      | 28.97%      | 43 pb | 29.83%                   | (43 pb) |
| Apalancamiento (Activo/Patrimonio)    | 1.50x       | 1.47x       | 0.03x | 1.52x                    | (0.02x) |
| CBFis en circulación                  | 636,201,174 | 626,321,948 | 1.6%  | 636,201,174 <sup>3</sup> | 0.0%    |

| OPERATIVOS                              | 4T23    | 4T22D   | Δ%      | 3T23    | Δ%    |
|---|---------|---------|---------|---------|-------|
| Número de proyectos                     | 59      | 58      | 1.7%    | 59      | 0.0%  |
| ABR total (m <sup>2</sup> )             | 645,711 | 637,458 | 1.3%    | 645,711 | 0.0%  |
| ABR en operación (m <sup>2</sup> )      | 471,235 | 462,982 | 1.8%    | 471,235 | 0.0%  |
| ABR en estabilización (m <sup>2</sup> ) | 25,044  | 14,910  | 68.0%   | 25,044  | 0.0%  |
| ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )     | 69,951  | 98,640  | (29.1%) | 69,951  | 0.0%  |
| ABR en planeación (m <sup>2</sup> )     | 79,481  | 60,926  | 30.5%   | 79,481  | 0.0%  |
| Tasa de ocupación <sup>1</sup>          | 94.1%   | 91.7%   | 240 pb  | 93.9%   | 20 pb |

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

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

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



- Durante 2023, se firmaron 30,087 m<sup>2</sup> de ABR en los segmentos comercial y oficinas, lo cual contribuyó a que la ocupación global creciera 240 pbs. vs. el 4T22, a 94.1% en el 4T23. Lo anterior se traducirá en un incremento de rentas anuales por Ps.77.9 millones.
- Los ingresos pasaron de Ps.175.2 millones en el 4T22 a Ps.181.3 millones en el 4T23 (+3.5%), favorecidos por un mayor nivel de ocupación y la adquisición de naves industriales en el 1T23 y finales del 2022. Durante el 2023, los ingresos ascendieron a Ps.736.0 millones, representando un crecimiento de 5.0% en comparación con los Ps.700.7 millones obtenidos en el 2022, gracias a los mismos catalizadores del trimestre.
- En el 4T23, el ION fue de Ps.151.5 millones, vs. Ps.152.4 millones en el 4T22 (-0.6%). El margen ION pasó de 86.97% en el 4T22 a 83.55% en el 4T23 (-342 pbs AsA). Durante el 2023, el ION presentó un incremento de 3.0%, al pasar de Ps.619.2 millones en el 2022 a Ps.637.5 millones en el 2023. El margen ION del 2023 fue de 86.63%, vs. 88.36% en el 2022.
- La utilidad neta consolidada alcanzó los Ps.498.7 millones en el 4T23 y Ps.578.6 millones en el 2023, representando un crecimiento mayor al 100% en ambos periodos, impulsado por un resultado más favorable del RIF y por el reconocimiento de Ps.345.8 millones de valuación incremental de las propiedades de inversión del Fideicomiso.
- Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión sumaron Ps.16,071 millones, incrementándose 7.9% contra los Ps.14,901 millones de 2022. Este crecimiento deriva de la adquisición de naves industriales realizada en Sonora a principios de año, del avance de los proyectos en desarrollo (mayormente Espacio Condesa) y de la mejor valuación de ciertos inmuebles por una menor tasa de descuento aplicada por el valuador dada la mejoría en las condiciones del mercado y la tendencia al alza en la absorción de nuestros inmuebles.
- El patrimonio total pasó de Ps.11,009 millones al cierre de 2022 a Ps.11,439 millones al finalizar el 2023, incrementándose 3.9%. Asimismo, el valor en libros por CBFi aumentó 3.3%, de Ps.16.53 en el 4T22 a Ps.17.08 en el 4T23.
- Al cierre de 2023, Fibra Plus cuenta con un portafolio en desinversión por más de Ps.3.8 mil millones (22.4% del total de activos). Los recursos que se obtengan por esta vía serán destinados en principio al pago anticipado de deuda, o bien, a la adquisición de propiedades industriales.
- Durante el trimestre, Fibra Plus realizó la quinta disposición del crédito sindicado con BBVA, por un monto de Ps.200 millones, los cuales fueron destinados principalmente para el desarrollo de Espacio Condesa. Asimismo, en este periodo, el Fideicomiso recibió la autorización de la CNBV para ejecutar un Programa de CEBURES, por hasta Ps.10 mil millones. Es importante destacar que, a la fecha de este reporte, Fibra Plus no ha realizado ninguna emisión bajo el amparo de este programa, por lo que este no tiene ninguna incidencia en el Balance de FPLUS.
- Durante octubre 2023, Fibra Plus contrató un *swap* a una tasa fija de 9.82%, por Ps.100 millones, cubriendo con esto el 95% del monto dispuesto en pesos mexicanos del crédito sindicado con BBVA, es decir el 77.7% del saldo insoluto total asociado a dicho crédito.
- Como resultado de las disposiciones de crédito realizadas a lo largo del año para impulsar el desarrollo de proyectos (principalmente Espacio Condesa) y la adquisición de naves industriales en Sonora, al cierre de 2023, la deuda sumó Ps.5,038 millones, representando un aumento de 7.7% contra los Ps.4,680 millones registrados al finalizar 2022. De esta manera, el endeudamiento (LTV) se situó en 29.40% (+43 pbs. vs. el 4T22), y el ICD (calculado conforme al anexo AA) en 1.61x, vs. 1.72x del 4T22.



Estimados tenedores,

Durante el 4T23, seguimos avanzando en la ejecución de nuestra estrategia, principalmente mediante la expansión del acceso a recursos para el crecimiento, ya que, en octubre de 2023, la CNBV aprobó un programa de CEBUREs para Fibra Plus, por un monto de hasta Ps.10,000 millones.

Lo anterior, sumado al programa de CEBUREs, por hasta Ps.5,000 millones, autorizado para Fibra HD, nos brinda una amplia flexibilidad para mejorar el perfil crediticio de los Fibras y seguir impulsando el desarrollo de proyectos y el aprovechamiento de oportunidades acrecientes de inversión, para beneficio de nuestros inversionistas.

En ese sentido, a principios del año, llevamos a cabo la adquisición de más de 43 millones de CBFIs de Fibra HD, dada la atractiva oportunidad de inversión que representa su valuación; aunado, a las múltiples sinergias entre ambos fideicomisos, mismas que hemos avanzado en su aprovechamiento, por lo que, a la fecha de este reporte, consolidamos cerca del 95% de nuestra subsidiaria.

Adentrándonos en los resultados del periodo, en lo referente al frente operativo, el ABR totalizó 645,711 m<sup>2</sup> al cierre de 2023, incrementándose 1.3% con respecto al 4T22, debido a la adquisición de naves industriales en Sonora y la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe al portafolio en operación (que anteriormente eran las oficinas corporativas de Fibra HD). Al 31 de diciembre del 2023, el portafolio estaba integrado por 47 activos en operación, 4 activos en proceso de estabilización, 3 proyectos en desarrollo y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento.

Por su parte, la tasa de ocupación de inmuebles en operación se ubicó en 94.1% al cierre del periodo, comparándose positivamente contra el 91.7% registrado en el 4T22 (+240 pbs.). El mejoramiento de la ocupación es resultado de la positiva absorción registrada en nuestros activos en comercialización, ya que, durante 2023, se firmaron compromisos por poco más de 30 mil m<sup>2</sup> de ABR, que se traducirán en cerca de Ps.78 millones de rentas anuales.

En cuanto a ingresos del trimestre, estos alcanzaron los Ps.181.3 millones, creciendo 3.5% en comparación con los Ps.175.2 millones del mismo periodo del año anterior. Por el ejercicio 2023, los ingresos pasaron de Ps.700.7 millones en 2022 a Ps.736.0 millones en 2023, aumentando 5.0%.

Respecto al ION, este fue de Ps.151.5 millones en el trimestre (-0.6%) y Ps.637.5 millones en el año (+3.0%). Por su parte, la utilidad neta consolidada totalizó Ps.498.7 millones en el trimestre y Ps.578.6 millones por el ejercicio 2023, representando crecimientos superiores al 100% para ambos periodos, mayormente por efectos de valuación.

En lo referente al balance, las propiedades de inversión crecieron 7.9%, pasando de Ps.14,901 millones en el 4T22 a Ps.16,071 millones en este periodo de reporte, como resultado de la adquisición de las naves industriales adquiridas en Sonora a principios de año, al avance de obra alcanzado en los proyectos en desarrollo, principalmente Espacio Condesa, y a la mejor valuación de ciertos inmuebles. Por su parte, el efectivo se ubicó en Ps.731.3 millones, disminuyendo 19.7% contra los Ps.910.4 millones del 4T22, debido a los recursos ejercidos, mayormente, en el desarrollo de Espacio Condesa.

Con relación a la deuda, esta fue de Ps.5,038 millones al cierre del trimestre, un 7.7% por encima de los Ps.4,680 millones del 4T22. Por lo que, el LTV pasó de 28.97% en el 4T22 a 29.40% en el 4T23. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.61x al finalizar el 4T23, vs. 1.72x en el 4T22.

Antes de finalizar, quisiera destacar que, en la búsqueda de seguir brindando confianza y certeza a nuestros inversionistas, nuestro Comité Técnico autorizó que el Fondo de Recompra del Fideicomiso opere continuamente (bajo los lineamientos establecidos por la regulación), lo que aunado a la reciente aprobación de la cancelación de 1.6 millones de CBFIs, adquiridos mediante el Fondo de Recompra, a lo largo de 2023, contribuirá a una mayor fidelidad entre el valor en libros y el valor de mercado de nuestros certificados.

Para concluir, confiamos en que el fuerte impulso a la flexibilidad financiera y operativa con la que iniciamos 2024, aunada a la próxima finalización del componente comercial de Espacio Condesa, nos permitirá seguir avanzando en nuestra ruta de crecimiento y rentabilidad, dentro de un marco de alineamiento a las mejores prácticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza: en pro de generar un valor transversal en todos nuestros grupos de interés y comunidades con las que interactuamos.

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



**Cartera actual**

El portafolio estaba integrado por 59 propiedades al cierre del 4T23, con un ABR de 645,711 m<sup>2</sup>, de los cuales 47 estaban en operación (471,235 m<sup>2</sup>), 4 en proceso de estabilización (25,044 m<sup>2</sup>), 3 en desarrollo (69,951 m<sup>2</sup>) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m<sup>2</sup>).

**Estatus del ABR al 4T23**



| Resumen por sector                              | Industrial | Comercial | Oficinas | Educativo | Vivienda |
|---|------------|-----------|----------|-----------|----------|
| Número de unidades de negocio                   | 13         | 25        | 13       | 6         | 2        |
| ABR total (m <sup>2</sup> )                     | 248,788    | 231,622   | 99,654   | 39,116    | 26,532   |
| <b>1. ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>      | 248,788    | 161,910   | 21,422   | 39,116    | -        |
| Tasa de ocupación                               | 99.9%      | 91.8%     | 46.2%    | 100.0%    | -        |
| Número de arrendatarios                         | 52         | 560       | 59       | 6         | -        |
| Renta promedio por m <sup>2</sup>               | USD\$ 5.87 | \$196.57  | \$267.84 | \$187.66  | -        |
| Vencimiento promedio (años)                     | 3.89       | 4.65      | 2.83     | 3.53      | -        |
| <b>2. ABR en estabilización (m<sup>2</sup>)</b> | -          | 12,279    | 12,765   | -         | -        |
| <b>3. ABR en desarrollo (m<sup>2</sup>)</b>     | -          | 23,527    | 38,447   | -         | 7,977    |
| Contratos firmados (2 y 3) <sup>1</sup>         | -          | 57        | na       | -         | na       |
| <b>4. ABR en planeación (m<sup>2</sup>)</b>     | -          | 33,906    | 27,020   | -         | 18,555   |

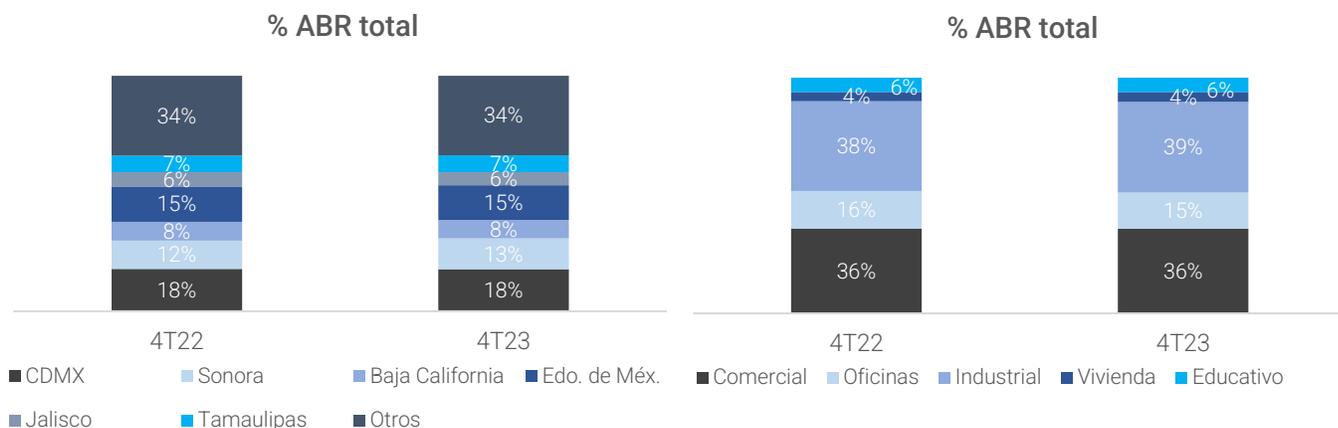
<sup>1</sup>Hace referencia al número de contratos firmados o en proceso de firma de los proyectos en estabilización y desarrollo.

**Diversificación geográfica y sectorial**



|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| <b>59</b><br>Unidades de negocio     | <b>677</b><br>Inquilinos (del ABR en operación) | <b>94.1%</b><br>M2+ (ABR en operación)    |
| <b>4.1 años</b><br>Vigencia restante | <b>20</b><br>Estados                            | <b>645,711 m<sup>2</sup></b><br>ABR total |





Al 31 de diciembre de 2023, el portafolio de Fibra Plus se encontraba presente en 20 entidades federativas, principalmente en la CDMX, la cual concentra el 18% del ABR, seguida por el Estado de México con 15% y Sonora con el 13%.

Por segmento, la mayor parte del ABR correspondía al sector industrial con un 39% del total, seguido por el sector comercial con el 36%, oficinas con el 15%, educativo con el 6% y el de vivienda con 4%. El sector industrial tiene un incremento de 1 pp., debido a la adquisición de naves industriales en Sonora al inicio de 2023.

## 1. Portafolios en operación y estabilización

Al cierre del 4T23, el ABR del portafolio en operación y estabilización aumentó 18,387 m<sup>2</sup>, al pasar de 477,892 m<sup>2</sup> al cierre del 2022 a 496,279 m<sup>2</sup> al finalizar el 2023, debido a la adquisición de naves industriales en Sonora y la incorporación de las oficinas corporativas de Fibra HD a las propiedades de inversión (se arrendaron a un tercero durante el 1T23). Al 31 de diciembre de 2023, la tasa de ocupación creció 240 pbs., pasando de 91.7% en el 2022 a 94.1% este periodo.

### Principales indicadores por segmento de negocio

En el 4T23, la renta por m<sup>2</sup> del segmento industrial fue de US\$5.87, incrementándose 12.5% contra el 4T22; la del segmento comercial fue de Ps.196.57, 2.3% por encima del 4T22; la de oficinas fue de Ps.267.84, aumentando 19.1% AsA; y la del segmento educativo fue de Ps.187.66 (+8.3% vs. el 4T22). La ocupación de los sectores industrial, comercial, de oficinas y educativo fueron de 99.9%, 91.8%, 46.2% y 100.0%, respectivamente

| Segmento*     | Renta/m <sup>2</sup> |            |       | Ocupación |       |       |
|---------------|----------------------|------------|-------|-----------|-------|-------|
|               | 4T23                 | 4T22       | Δ%    | 4T23      | 4T22  | Δ pb  |
| 1. Industrial | USD\$ 5.87           | USD\$ 5.22 | 12.5% | 99.9%     | 99.6% | 30    |
| 2. Comercial  | \$196.57             | \$192.21   | 2.3%  | 91.8%     | 91.4% | 40    |
| 3. Oficinas   | \$267.84             | \$224.91   | 19.1% | 46.2%     | 47.4% | (120) |
| 4. Educativo  | \$187.66             | \$173.24   | 8.3%  | 100.0%    | 91.3% | 870   |

\*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



## 2. Portafolios en desarrollo y planeación

| Portafolio en desarrollo                 | Segmento  | Fecha de entrega <sup>1</sup> | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) esperada | % ABR de la cartera total |
|--|-----------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Espacio Condesa                          | Comercial | 2S24                          | Cuauhtémoc, CDMX           | 23,527                         | 3.65%                     |
| Espacio Condesa                          | Vivienda  | 1S26                          | Cuauhtémoc, CDMX           | 7,977                          | 1.24%                     |
| Espacio Condesa                          | Oficinas  | 1S25                          | Cuauhtémoc, CDMX           | 38,447                         | 5.96%                     |
| Portafolio en planeación                 | Segmento  | Fecha de entrega <sup>2</sup> | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) esperada | % ABR de la cartera total |
| Bora                                     | Vivienda  | Por definir                   | Cuajimalpa, CDMX           | 18,555                         | 2.87%                     |
| Manzanillo                               | Comercial | Por definir                   | Manzanillo, Colima         | 20,829                         | 3.23%                     |
| Torre Premier (F2)                       | Oficinas  | Por definir                   | Villahermosa, Tabasco      | 3,828                          | 0.59%                     |
| Vidarte Satélite                         | Comercial | Por definir                   | Tlalnepantla, Edo. de Méx. | 13,077                         | 2.03%                     |
| Vidarte Satélite                         | Oficinas  | Por definir                   | Tlalnepantla, Edo. de Méx. | 12,600                         | 1.95%                     |
| Ciudad del Carmen                        | Oficinas  | Por definir                   | Cd. del Carmen, Campeche   | 10,592                         | 1.64%                     |
| <b>Total de portafolio en desarrollo</b> |           |                               |                            | <b>149,432</b>                 | <b>23.15%</b>             |

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

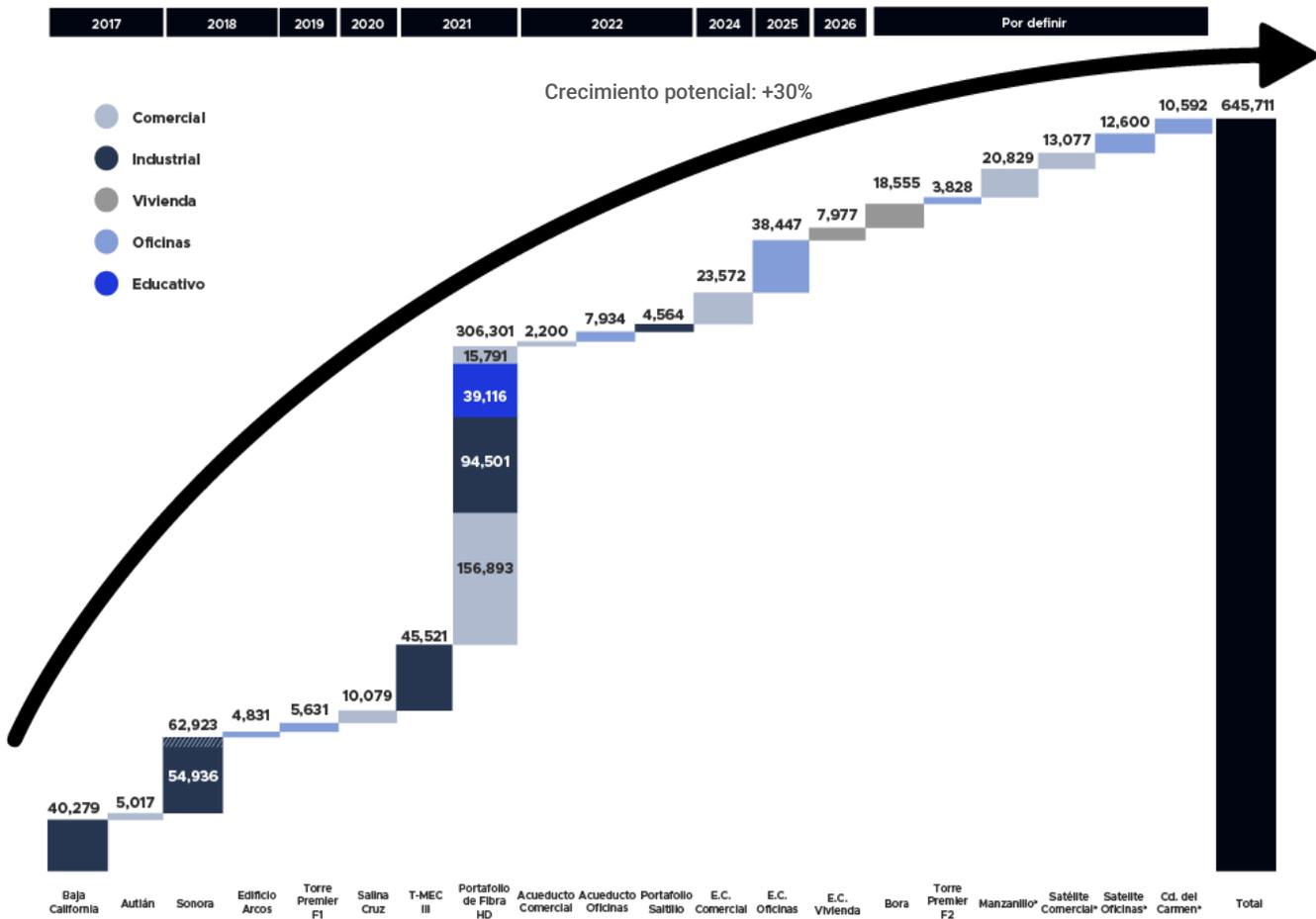
<sup>2</sup>Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

El ABR de los proyectos en planeación y desarrollo disminuyó de 159,566 m<sup>2</sup> en el 4T22 a 149,432 m<sup>2</sup> en el 4T23, como resultado de la integración de Héredit Acueducto al portafolio en estabilización; por lo que su participación en el ABR total pasó de 25.03% en el 4T22, a 23.15% durante este periodo.

### Incorporación de ABR

El siguiente activo por entregarse será Espacio Condesa Comercial, el cual estará adicionando más de 23 mil m<sup>2</sup> de ABR al portafolio en estabilización. Y, en el caso de Héredit Acueducto, los compradores de oficinas se encuentran realizando adecuaciones y los inquilinos del componente comercial ya se encuentran operando.





Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) y Bora tampoco cuentan con una fecha de entrega establecida. Los m<sup>2</sup> de las oficinas son BOMA.

Los proyectos actualmente en desarrollo y planeación ofrecen a Fibra Plus la posibilidad de incrementar su ABR en un 33%.

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

#### Rotación de activos

Durante el 4T23, Fibra Plus continuó incentivando la rotación de activos que no cumplen con su estrategia de negocio. Un ejemplo de esta estrategia es el componente de oficinas de Héredit Acueducto, el cual, debido a su posición estratégica y diseño innovador, ha experimentado una alta demanda, tal que al cierre del 4T23, más del 57% del área vendible cuenta con promesa de compra.

Adicionalmente, Fibra Plus cuenta con 26 inmuebles en su *pipeline* de desinversión (12 de oficinas, 13 del segmento comercial y 1 del educativo), los cuales se encuentran valuados en más de Ps.3,800 millones. Fibra Plus planea utilizar estos recursos para la amortización anticipada de la deuda o la adquisición de inmuebles industriales.

Cabe destacar que, dependiendo de las tendencias del mercado y del sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo.



## Adquisiciones

| Inmueble/Portafolio | Segmento   | Fecha de adquisición | Ubicación  | ABR (m <sup>2</sup> ) | % ABR de la cartera total |
|---------------------|------------|----------------------|--|-----------------------|---------------------------|
| Portafolio Fibra HD | Comercial  | 2021                 | Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur | 156,893               | 24.30%                    |
|                     | 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  | 15,791                | 2.45%                     |
| T-MEC III           | Industrial | 2021                 | Nuevo Laredo, Tamaulipas   | 46,521                | 7.20%                     |
| Sonora              | Industrial | 2018 y 2023          | Nogales, Sonora  | 62,923                | 9.74%                     |
| Baja California     | Industrial | 2017                 | Ensenada, Baja California  | 40,279                | 6.24%                     |
| Autlán              | Comercial  | 2017                 | Autlán de Navarro, Jalisco   | 5,017                 | 0.78%                     |
| Torre Arcos         | Oficinas   | 2017                 | Guadalajara, Jalisco   | 4,831                 | 0.75%                     |
| Portafolio Saltillo | Industrial | 2022                 | Saltillo, Coahuila   | 4,564                 | 0.71%                     |
| <b>Total</b>        |            |                      |  | <b>470,436</b>        | <b>72.86%</b>             |

Durante el 2023, Fibra Plus concretó la compra de naves industriales en Sonora, las cuales aportan 7,987 m<sup>2</sup> de ABR.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Resumen del estado de resultados\*

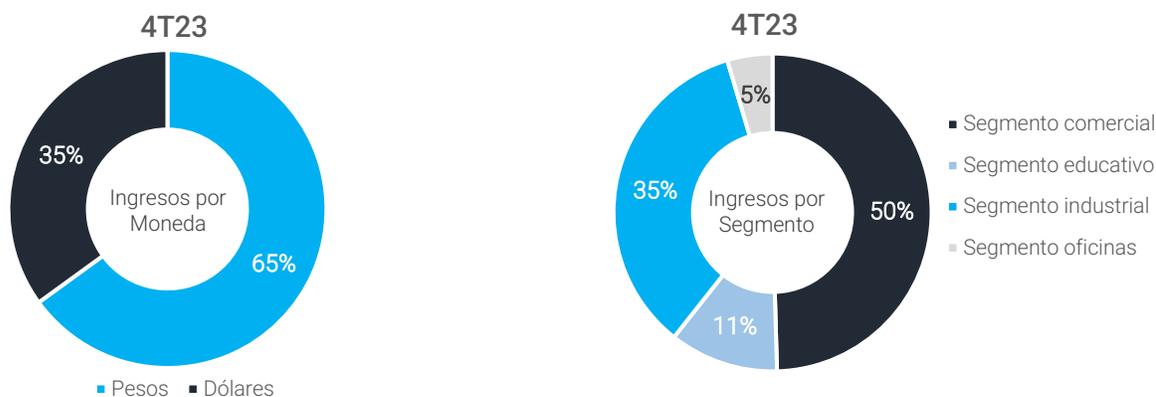
| Ps. Miles                            | 4T23           | 4T22D          | Δ%                | 12M23          | 12M22D         | Δ%                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Ingresos                             | 181,310        | 175,241        | 3.5%              | 735,950        | 700,698        | 5.0%              |
| Gastos de operación                  | 29,827         | 22,829         | 30.7%             | 98,423         | 81,530         | 20.7%             |
| <b>Utilidad de operación</b>         | <b>151,483</b> | <b>152,412</b> | <b>(0.6%)</b>     | <b>637,527</b> | <b>619,168</b> | <b>3.0%</b>       |
| Total de gastos de administración    | 47,036         | 59,160         | (20.5%)           | 200,893        | 181,163        | 10.9%             |
| Resultado Integral de Financiamiento | 55,088         | (59,383)       | na                | (162,456)      | (286,008)      | (43.2%)           |
| Otros ingresos                       | 339,125        | 32,668         | >100.0%           | 304,441        | 18,003         | >100.0%           |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>     | <b>498,660</b> | <b>66,536</b>  | <b>&gt;100.0%</b> | <b>578,617</b> | <b>170,000</b> | <b>&gt;100.0%</b> |
| Utilidad neta no controladora        | 105,712        | (6,507)        | na                | 107,718        | 5,247          | >100.0%           |
| <b>Utilidad neta controladora</b>    | <b>392,948</b> | <b>73,043</b>  | <b>&gt;100.0%</b> | <b>470,899</b> | <b>164,753</b> | <b>&gt;100.0%</b> |

### Ingresos

Durante el 4T23, los ingresos sumaron Ps.181.3 millones, 3.5% más que los Ps.175.2 millones registrados en el 4T22, debido al efecto combinado de un mayor nivel de ocupación y la contribución a ingresos de las naves industriales adquiridas en Sonora a principios del año. Por el ejercicio 2023, los ingresos ascendieron a Ps.736.0 millones, creciendo 5.0% contra los Ps.700.7 millones registrados en 2022.

Del total de ingresos del trimestre, 49.6% provino de los inmuebles comerciales, 34.8% de los industriales, 11.1% de los educativos y 4.6% de los de oficinas. Respecto a los ingresos por moneda, 65% estuvo denominado en pesos y 35% en dólares.





## Gastos

Los gastos de operación y administración pasaron de Ps.82.0 millones en el 4T22 a Ps.76.9 millones en el 4T23, representando una disminución de 6.3%. En el 2023, los gastos de operación y administración fueron de Ps.299.3 millones, incrementándose 13.9% en comparación con los Ps.262.7 millones de 2022.

## Utilidad operativa

Durante el 4T23, la utilidad de operación o ION totalizó Ps.151.5 millones, manteniéndose en el mismo nivel del 4T22. Durante el año, la utilidad de operación creció 3.0%, al pasar de Ps.619.2 millones en el 2022 a Ps.637.5 millones en el 2023.

## Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF pasó de una cifra negativa por Ps.59.4 millones en el 4T22 a una positiva por Ps.55.1 millones en el 4T23, debido a mayores ingresos por intereses, una mayor ganancia cambiaria y menores gastos financieros. Durante 2023, el RIF fue negativo por Ps.162.5 millones, comparándose favorablemente contra los Ps.286.0 millones negativos de 2022, dado el reconocimiento de una ganancia cambiaria por Ps.84.0 millones (vs. una pérdida de Ps.5.5 millones en el 2022) y mayores ingresos por intereses (Ps.113.2 millones en el 2023, vs. Ps.51.5 millones en el 2022).

## 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  | 4T23           | 3T23          | Δ%                | 12M23          |
|--|----------------|---------------|-------------------|----------------|
| -/+ Utilidad integral  | 498,659        | (10,021)      | na                | 583,893        |
| + Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                          | -              | -             | -                 | -              |
| + Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios        | (84,739)       | 53,214        | na                | (151,098)      |
| + Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura | -              | -             | -                 | -              |
| + Amortización intangibles (activos derechos de uso)                                 | -              | -             | -                 | -              |
| Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs                             | -              | -             | -                 | -              |
| <b>AMEFIBRA FFO</b>  | <b>413,920</b> | <b>43,193</b> | <b>&gt;100.0%</b> | <b>432,795</b> |



## FIBRA+PLUS

| Ps. Miles   | 4T23           | 3T23          | Δ%                | 12M23          |
|---|----------------|---------------|-------------------|----------------|
| Utilidad integral   | 498,659        | (10,021)      | na                | 583,893        |
| Variación valor razonable de propiedades de inversión                             | -              | -             | -                 | -              |
| Fluctuación en UDIs   | (84,528)       | 62,360        | na                | (104,019)      |
| Valuación de instrumentos financieros   | -              | -             | -                 | -              |
| IFRS 16   | 547            | 554           | (1.3%)            | 2,349          |
| Fondo de recompra   | -              | 494           | (100.0%)          | 8,759          |
| Compensaciones a empleados con CBFi's   | -              | -             | -                 | -              |
| <b>FFO</b>  | <b>414,678</b> | <b>53,387</b> | <b>&gt;100.0%</b> | <b>490,982</b> |
| Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)    | (348)          | 136           | na                | 3,838          |
| Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles  | -              | -             | -                 | -              |
| Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta) | 3,087          | 990           | >100.0%           | 16,242         |
| Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)            | -              | -             | -                 | -              |
| <b>AFFO</b>   | <b>417,417</b> | <b>54,513</b> | <b>&gt;100.0%</b> | <b>511,062</b> |

### Utilidad neta

La utilidad neta consolidada pasó de Ps.66.5 millones en el 4T22 a Ps.498.7 millones en el 4T23, representando un crecimiento superior al 100%, gracias a un resultado más favorable en el RIF y al reconocimiento de Ps.345.8 millones provenientes de una mejor valuación de las propiedades de inversión de Fibra Plus.

Durante el ejercicio 2023, la utilidad neta consolidada ascendió a Ps.578.6 millones, incrementándose más de 100% en comparación con los Ps.170.0 millones del 2022, debido a los mismos catalizadores del trimestre.

### CBFIs en Circulación

|                             | Dic-23      | Dic-22      | Δ%   |
|-----------------------------|-------------|-------------|------|
| <b>CBFIs en circulación</b> | 636,201,174 | 626,321,948 | 1.6% |

Al cierre del 4T23, los CBFIs en circulación fueron de 636,201,174, 1.6% más que en el 4T22, debido a la suscripción realizada en el primer trimestre de 2023, el pago con CBFIs por las naves industriales en 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 (en proceso con la CNBV).

### Distribución por CBFi

Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo. Sin embargo, en abril se llevó a cabo la primera distribución en efectivo del Fideicomiso, por reembolso de capital, por un monto de Ps.55.7 millones, equivalente a \$0.0862586055040608 por CBFi.



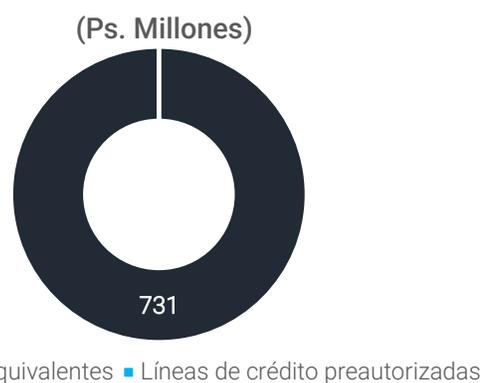
Resumen del balance general

| Ps. Miles                           | Dic-23     | Dic-22     | Δ%      | Sep-23     | Δ%     |
|-------------------------------------|------------|------------|---------|------------|--------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 731,334    | 910,430    | (19.7%) | 709,881    | 3.0%   |
| Propiedades de inversión*           | 16,070,828 | 14,901,000 | 7.9%    | 15,607,377 | 3.0%   |
| NAV**                               | 11,837,602 | 11,187,024 | 5.8%    | 11,374,343 | 4.1%   |
| Total del activo                    | 17,136,201 | 16,154,247 | 6.1%    | 16,744,325 | 2.3%   |
| Deuda                               | 5,037,917  | 4,679,691  | 7.7%    | 4,994,529  | 0.9%   |
| Total del pasivo                    | 5,697,402  | 5,145,044  | 10.7%   | 5,718,075  | (0.4%) |
| Patrimonio total                    | 11,438,799 | 11,009,203 | 3.9%    | 11,026,251 | 3.7%   |

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo y equivalentes disminuyó de Ps.910.4 millones en el 4T22 a Ps. 731.3 millones en el 4T23 (-19.7%). Esto se debe al uso gradual de recursos para el desarrollo de proyectos, el pago de deuda y otros fines corporativos.



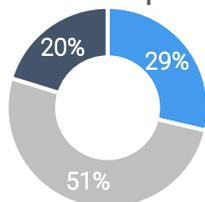
Activos

El total de activos pasó de Ps.16,154 millones en el 4T22 a Ps.17,136 millones en el 4T23, representando un alza de 6.1%, impulsada por un mayor valor en las propiedades de inversión, las cuales superaron los Ps.16 mil millones (+7.9% AsA). El NAV totalizó Ps.11,838 millones al cierre de 2023, incrementándose 5.8% en comparación con el mismo periodo de 2022.

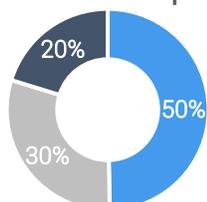
Deuda

| Ps. Miles | Dic-23    | Dic-22    | Δ%   |
|-----------|-----------|-----------|------|
| Deuda     | 5,037,917 | 4,679,691 | 7.7% |

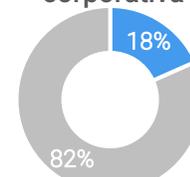
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa

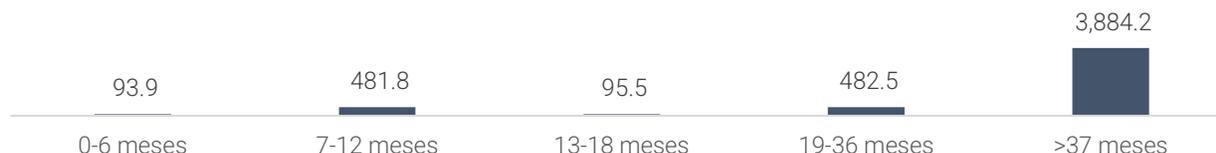


## FIBRA+PLUS

La deuda total del 4T23 creció 7.7% AsA, totalizando Ps.5,038 millones, vs. Ps.4,680 millones del 4T22. Este incremento se debe a las disposiciones de crédito realizadas a lo largo del 2023 para financiar el desarrollo de nuevos proyectos, principalmente Espacio Condesa.

Desglosando por moneda, la deuda denominada en pesos representa el 51% del total, la que está en dólares el 29% del total y la que está en UDIS el 20% restante. Por tasa, el 50% de la deuda se encuentra a tasa fija (esto ya considera los derivados contratados), 30% a tasa variable y el 20% restante a tasa fija sobre UDIS.

### Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al 31 de diciembre de 2023, más del 88% de la deuda tiene un vencimiento mayor a los 12 meses y sólo el 1.9% vence durante los próximos seis meses (equivalente al 12.8% del saldo en caja). Cabe señalar que, en el vencimiento de 7-12 meses se encuentra la línea de Bancrea, la cual es una línea revolvente que por norma debe registrarse como de corto plazo pero que es refinanciable y no tiene vencimiento efectivo en un año.

### Índices de apalancamiento

Al final del 2023, el nivel de endeudamiento se mantuvo similar año sobre año, siendo este de 29.40% comparado con el 28.97% del 2022.

El ICD (Índice de Cobertura de servicio de la Deuda) de Fibra Plus fue de  $ICD_t = 1.61x$  al cierre del 4T23, vs.  $1.72x$  en el 4T22, y fue calculado con base en la metodología establecida en la CUE (Anexo AA), el cual establece el utilizar una estimación de los flujos de efectivo de los siguientes cuatro trimestres de la entidad, incluyendo los vencimientos de las obligaciones que se tengan.

A continuación, presentamos a detalle el cálculo del ICD:

### Cálculo del ICD

|         |   |              |
|---------|---|--------------|
| $AL_0$  | Activos líquidos al cierre del 4T23   | 690,421,556  |
| $IVA_t$ | Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar  | 112,500,543  |
| $UO_t$  | Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas              | 694,862,073  |
| $LR_0$  | Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T23 | 0            |
| $I_t$   | Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos                      | 486,960,141  |
| $P_t$   | Amortizaciones programadas de principal de financiamientos                              | 201,312,212  |
| $K_t$   | Gastos de capital recurrentes estimados   | 244,645,211  |
| $D_t$   | Gastos de desarrollo no discrecionales estimados  | 0            |
| $ICD_t$ | <b>Índice de cobertura de servicio de la deuda</b>                                      | <b>1.61x</b> |

| Métricas de deuda                                 |        |        |            |
|---|--------|--------|------------|
|   | Dic-23 | Dic-22 | $\Delta\%$ |
| LTV (%)   | 29.40% | 28.97% | 43 pb      |
| Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD) | 1.61x  | 1.72x  | (0.11x)    |
| Pasivos / Patrimonio                              | 49.81% | 46.73% | 307 pb     |
| Activos / Patrimonio                              | 1.50x  | 1.47x  | 0.03x      |
| Costo promedio ponderado                          | 9.77%  | 9.73%  | 4 pb       |
| Deuda con vencimiento mayor a 1 año               | 96.13% | 77.63% | 1,850 pb   |



## Pasivo

En cuanto al pasivo total, para el 4T23, este totalizó Ps.5,697 millones, representando un crecimiento de 10.7% con respecto al mismo periodo de 2022. Este aumento se debe principalmente al incremento de la deuda.

## Patrimonio total

Al final del 4T23, el patrimonio total fue de Ps.11,439 millones, 3.9% más que los Ps.11,009 millones del 4T22. En tanto, el valor en libros por CBFi se ubicó en 17.08 pesos, +3.3% AsA.

## EVENTOS DESTACADOS

---

- En octubre de 2023, Fibra Plus realizó la quinta disposición del crédito sindicado, por Ps.200 millones, cuyo uso principal será el impulso de proyectos en desarrollo, mayormente Espacio Condesa.
- En octubre de 2023, Fibra Plus contrató un *swap* a una tasa de interés fija del 9.82 % sobre 100 millones de pesos mexicanos, cubriendo así el 95% del monto dispuesto en pesos del crédito sindicado, equivalente al 77 % del saldo insoluto asociado a dicho crédito.
- El 23 de octubre de 2023, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) autorizó la inscripción preventiva del programa de Certificados Bursátiles de Fibra Plus en el Registro Nacional de Valores, así como la oferta pública de suscripción de dichos certificados y la difusión del prospecto de colocación. A continuación, se presentan algunos detalles:
  - El monto 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.

Lo anterior no implica un incremento en la deuda hasta que se efectúe la emisión de los Certificados Bursátiles, por lo que no afecta el balance financiero de Fibra Plus.

- El 18 de enero de 2024, Fibra Plus, a través de los sistemas de negociación de la Bolsa Mexicana de Valores, adquirió 43,718,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAHD15".
- En febrero del 2024, el Comité Técnico aprobó la cancelación de 1,625,060 CBFIs de Fibra Plus, adquiridos por el fondo de recompra en el transcurso de 2023.
- El 27 de febrero de 2024, Fibra HD publicó sus resultados del 4T23, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).



FIBRA+PLUS



## CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 4T23

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

**PARTICIPANTES:**

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

Para acceder a la conferencia de resultados del 4T23, por favor utilice el siguiente enlace:  
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

**FECHA:**

Miércoles 28 de febrero de 2024

**HORA:**

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

**GRABACIÓN:**    *Disponible 60 min. después de la conferencia en:*  
[www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)

**CONTACTO:**    Armelia Reyes    +52 (55) 7588 0250  
Relación con Inversionistas    [investor@fibraplus.mx](mailto: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 31 de diciembre de 2023 y 2022**
**(En miles de pesos)**

|                                       | Dic-23            | Dic-22            | Δ%             |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |                   |                   |                |
| <b>Activo Circulante</b>              |                   |                   |                |
| Bancos                                | 97,549            | 775,300           | (87.4%)        |
| Inversiones Temporales                | 633,785           | 135,130           | >100.0%        |
| Clientes                              | 17,826            | 173,655           | (89.7%)        |
| Impuestos por Recuperar               | 73,357            | 55,285            | 32.7%          |
| Otros Activos Circulantes             | 163,810           | -                 | -              |
| <b>Total del Activo Circulante</b>    | <b>986,327</b>    | <b>1,139,370</b>  | <b>(13.4%)</b> |
| <b>Activo No Circulante</b>           |                   |                   |                |
| Propiedades de Inversión              | 16,070,828        | 14,901,000        | 7.9%           |
| Otros Activos Fijos netos             | 76,589            | 91,285            | (16.1%)        |
| Otros Activos no Circulantes          | 2,457             | 22,592            | (89.1%)        |
| <b>Total del Activo No Circulante</b> | <b>16,149,874</b> | <b>15,014,877</b> | <b>7.6%</b>    |
| <b>Total Del Activo</b>               | <b>17,136,201</b> | <b>16,154,247</b> | <b>6.1%</b>    |
| <b>PASIVO</b>                         |                   |                   |                |
| <b>Pasivo Circulante</b>              |                   |                   |                |
| Acreedores Diversos                   | 184,220           | 308,328           | (40.3%)        |
| Impuestos por Pagar y Contribuciones  | 21,940            | 7,103             | >100.0%        |
| Derechos de Arrendamiento             | -                 | 6,858             | (100.0%)       |
| Otros Pasivos Circulantes             | 134,435           | 10,576            | >100.0%        |
| Préstamos Bancarios a corto plazo     | 195,120           | 1,046,880         | (81.4%)        |
| <b>Total del Pasivo Circulante</b>    | <b>535,715</b>    | <b>1,379,745</b>  | <b>(61.2%)</b> |
| <b>Pasivo No Circulante</b>           |                   |                   |                |
| Préstamos Bancarios a largo plazo     | 4,842,797         | 3,632,811         | 33.3%          |
| Otros Pasivos no Circulantes          | 318,890           | 132,488           | >100.0%        |
| <b>Total del Pasivo No Circulante</b> | <b>5,161,687</b>  | <b>3,765,299</b>  | <b>37.1%</b>   |
| <b>Total del Pasivo</b>               | <b>5,697,402</b>  | <b>5,145,044</b>  | <b>10.7%</b>   |
| <b>CAPITAL</b>                        |                   |                   |                |
| Patrimonio                            | 8,683,242         | 8,843,353         | (1.8%)         |
| Resultados Acumulados                 | 1,540,945         | 1,158,554         | 33.0%          |
| Fondo de recompra CBFIS               | (41,569)          | (36,373)          | 14.3%          |
| Prima en recolocación de CBFIS        | (167)             | (167)             | -              |
| Utilidad o Pérdida del Ejercicio      | 470,899           | 164,753           | >100.0%        |
| Participación no controladora         | 571,883           | 659,173           | (13.2%)        |
| Otros resultados integrales           | 213,566           | 219,910           | (2.9%)         |
| <b>Total del Capital</b>              | <b>11,438,799</b> | <b>11,009,203</b> | <b>3.9%</b>    |
| <b>Total del Pasivo y Capital</b>     | <b>17,136,201</b> | <b>16,154,247</b> | <b>6.1%</b>    |



## 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 octubre al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En Miles de pesos)

|  | 4T23           | 4T22D           | Δ%                | 12M23            | 12M22D           | Δ%                |
|--|----------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Ingresos por rentas  | 181,310        | 172,072         | 5.4%              | 735,950          | 700,698          | 5.0%              |
| Descuentos y bonificaciones  | -              | 3,169           | (100.0%)          | -                | -                | -                 |
| <b>Total de ingresos</b>   | <b>181,310</b> | <b>175,241</b>  | <b>3.5%</b>       | <b>735,950</b>   | <b>700,698</b>   | <b>5.0%</b>       |
| Gastos operativos  | 29,827         | 22,829          | 30.7%             | 98,423           | 81,530           | 20.7%             |
| <b>Utilidad de operación</b>   | <b>151,483</b> | <b>152,412</b>  | <b>(0.6%)</b>     | <b>637,527</b>   | <b>619,168</b>   | <b>3.0%</b>       |
| Gastos de administración FP Management                                   | 8,948          | 10,212          | (12.4%)           | 35,792           | 35,838           | (0.1%)            |
| Gastos de administración   | 19,729         | 10,773          | 83.1%             | 51,809           | 37,551           | 38.0%             |
| Gastos de administración HDS   | 12,335         | 11,874          | 3.9%              | 50,234           | 52,430           | (4.2%)            |
| Provisiones e incobrables  | 6,024          | 26,301          | (77.1%)           | 63,059           | 55,344           | 13.9%             |
| <b>Total de gastos de administración</b>                                 | <b>47,036</b>  | <b>59,160</b>   | <b>(20.5%)</b>    | <b>200,893</b>   | <b>181,163</b>   | <b>10.9%</b>      |
| Gastos financieros   | (66,398)       | (102,193)       | (35.0%)           | (360,107)        | (331,937)        | 8.5%              |
| Intereses a favor  | 36,644         | 14,600          | >100.0%           | 113,167          | 51,459           | >100.0%           |
| Ganancia (pérdida) cambiaria   | 84,739         | 30,692          | >100.0%           | 84,028           | (5,530)          | na                |
| Otros productos financieros  | 102            | (2,482)         | na                | 456              | -                | -                 |
| <b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>                        | <b>55,088</b>  | <b>(59,383)</b> | <b>na</b>         | <b>(162,456)</b> | <b>(286,008)</b> | <b>(43.2%)</b>    |
| Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión | 159,535        | 33,869          | >100.0%           | 274,178          | 151,997          | 80.4%             |
| Otros ingresos (gastos)  | 339,125        | 32,668          | >100.0%           | 304,441          | 18,003           | >100.0%           |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>   | <b>498,660</b> | <b>66,536</b>   | <b>&gt;100.0%</b> | <b>578,617</b>   | <b>170,000</b>   | <b>&gt;100.0%</b> |
| Utilidad neta no controladora  | 105,712        | (6,507)         | na                | 107,718          | 5,247            | >100.0%           |
| Utilidad neta controladora   | 392,948        | 73,043          | >100.0%           | 470,899          | 164,753          | >100.0%           |

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2023

(En miles de pesos)

|   | Patrimonio       | Resultados Acumulados | Recompra de CBFi's | Participación No Controladora | Total del Patrimonio de Fideicomitentes |
|---|------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>          | <b>8,613,620</b> | <b>1,754,512</b>      | <b>(36,540)</b>    | <b>680,294</b>                | <b>11,011,886</b>                       |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión | 69,622           | 583,893               |                    | (108,411)                     | 545,104                                 |
| Provisión compensación de largo plazo             |                  |                       |                    |                               |   |
| Recompra CBFIs                                    |                  |                       | (5,196)            |                               | (5,196)                                 |
| Utilidad neta e integral del período consolidada  |                  | (112,995)             |                    |                               | (112,995)                               |
| <b>Saldos al 31 diciembre de 2023</b>             | <b>8,683,242</b> | <b>2,225,410</b>      | <b>(41,736)</b>    | <b>571,883</b>                | <b>11,438,799</b>                       |



## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(En miles de pesos)

|   | Dic-23             | Dic-22D          | Δ%             |
|---|--------------------|------------------|----------------|
| <b>Actividades de operación:</b>                                    |                    |                  |                |
| Utilidad neta del período consolidada                               | 470,899            | 164,753          | >100.0%        |
| Depreciación  | 1,798              | 5,984            | (70.0%)        |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión               | -                  | (53,444)         | (100.0%)       |
| Intereses a favor   | -                  | (54,586)         | (100.0%)       |
| Actividades de financiamiento                                       | -                  | 348,860          | (100.0%)       |
| <b>Total</b>  | <b>472,697</b>     | <b>411,567</b>   | <b>14.9%</b>   |
| <b>(Aumento) disminución en:</b>                                    |                    |                  |                |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar            | 99,342             | 12,434           | >100.0%        |
| Impuestos por recuperar   | (35,697)           | 17,158           | na             |
| Depósitos en garantía   | -                  | 2,418            | (100.0%)       |
| Otros   | (89,754)           | -                | -              |
| <b>Aumento (disminución) en:</b>                                    |                    |                  |                |
| Cuentas por pagar y gastos acumulados                               | 71,846             | 32,381           | >100.0%        |
| Impuestos por pagar   | (1,527)            | (30,165)         | (94.9%)        |
| Otras cuentas por pagar   | 91,985             | (102,120)        | na             |
| Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)                 | 25,147             | -                | -              |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>         | <b>634,039</b>     | <b>343,673</b>   | <b>84.5%</b>   |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>               |                    |                  |                |
| Aumento en participación Fibra HD                                   | -                  | (109,197)        | (100.0%)       |
| Venta de Propiedades de inversión                                   | -                  | 68,100           | (100.0%)       |
| Intereses a favor efectivamente cobrados                            | -                  | 54,586           | (100.0%)       |
| Adquisición de mobiliario y equipo                                  | 83,795             | (4,701)          | na             |
| Adquisición de propiedades de inversión                             | (1,211,171)        | (870,716)        | 39.1%          |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b> | <b>(1,127,376)</b> | <b>(861,928)</b> | <b>30.8%</b>   |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>          |                    |                  |                |
| Préstamos obtenidos, neto   | -                  | 2,193,937        | (100.0%)       |
| Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros                | -                  | (8,726)          | (100.0%)       |
| Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes                     | (38,788)           | -                | -              |
| Pagos de préstamos  | 358,227            | (1,806,271)      | na             |
| Gastos financieros efectivamente pagados                            | -                  | (395,379)        | (100.0%)       |
| Recompra de CBFIs   | (5,197)            | (29,232)         | (82.2%)        |
| Suscripción de CBFIs  | -                  | 838,320          | (100.0%)       |
| <b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>      | <b>314,242</b>     | <b>792,649</b>   | <b>(60.4%)</b> |
| <b>Efectivo y efectivo restringido:</b>                             |                    |                  |                |
| (Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido    | (179,095)          | 274,394          | na             |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>        | <b>910,429</b>     | <b>636,036</b>   | <b>43.1%</b>   |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>         | <b>731,334</b>     | <b>910,430</b>   | <b>(19.7%)</b> |

## Desglose de créditos

| Banco                                   | Saldo Insoluto (MXN) | Vencimiento | Tasa de interés | Moneda |
|---|----------------------|-------------|-----------------|--------|
| BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC | 546,765,762          | 2030-05-28  | 5.85            | USD    |
| BANCO DEL BAJÍO SA                      | 133,002,000          | 2030-01-31  | TIIE+300        | MXN    |
| BANCO BANCREA SA                        | 387,200,000          | 2026-12-20  | TIIE+425        | MXN    |
| BANCO SABADELL SA                       | 245,698,029          | 2026-08-09  | LIBOR+400       | USD    |
| Sindicado con BBVA                      | 2,054,253,499        | 2027-11-16  | TIIE+225        | MXN    |
| Sindicado con BBVA                      | 650,743,568          | 2027-11-16  | SOFR+250        | USD    |
| Emisión Fibra HD19U                     | 1,020,253,863        | 2029-11-15  | 5.63            | UDIS   |



MODELO DE NEGOCIO



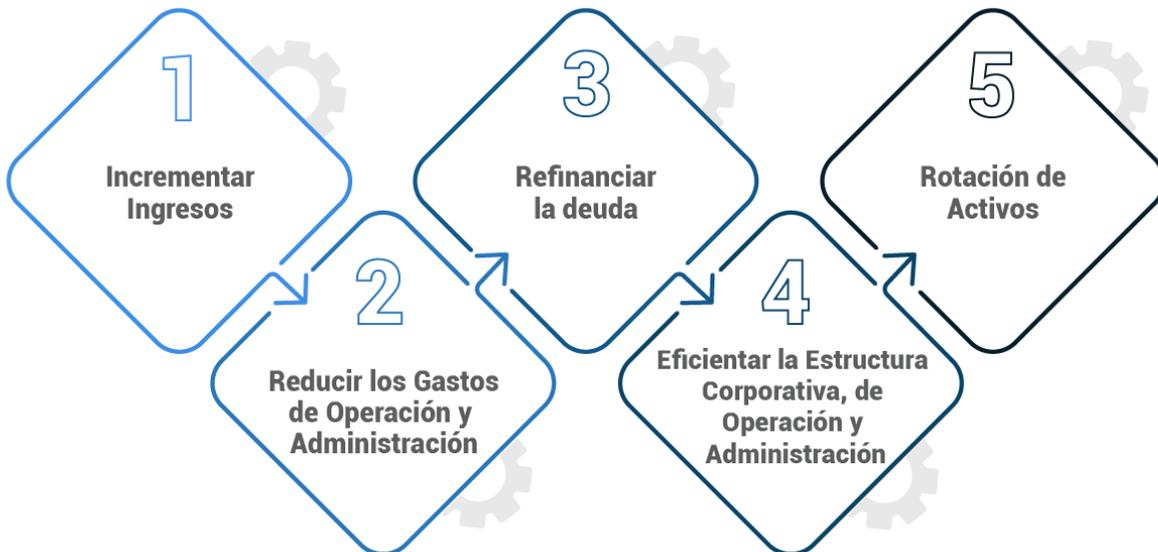
<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

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

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

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

PLAN DE INTEGRACIÓN



**Portafolio**

| Propiedad                                | Sector     | Valor avalúo 2023 | ABR    | Ocupación 4T23 | Hipotecado o BBVA |
|--|------------|-------------------|--------|----------------|-------------------|
| Plaza Carmen Center                      | Comercial  | \$ 347,623,000    | 15,091 | 100%           | -                 |
| Plaza Lomas Verdes                       | Comercial  | \$ 30,329,000     | 5,863  | 100%           | -                 |
| Plaza Punto Chapultepec                  | Comercial  | \$ 97,079,000     | 7,395  | 61%            | Sí                |
| Plaza Cataviña                           | Comercial  | \$ 203,938,000    | 8,100  | 97%            | -                 |
| Plaza Casa Grande                        | Comercial  | \$ 48,814,000     | 4,435  | 40%            | -                 |
| Plaza Punto Los Mochis                   | Comercial  | \$ 423,298,000    | 22,753 | 95%            | Sí                |
| Plaza Los Corales                        | Comercial  | \$ 135,045,000    | 6,028  | 96%            | Sí                |
| Portafolio Burger King                   | Comercial  | \$ 49,041,000     | 2,055  | 100%           | Sí                |
| Plaza San Antonio                        | Comercial  | \$ 57,221,000     | 1,902  | 80%            | Sí                |
| Plaza La Cantera                         | Comercial  | \$ 164,949,000    | 6,799  | 96%            | Sí                |
| Plaza La Roca                            | Comercial  | \$ 155,545,000    | 7,011  | 90%            | -                 |
| Barrio Reforma                           | Comercial  | \$ 71,342,000     | 2,130  | 90%            | Sí                |
| Portafolio Olab                          | Comercial  | \$ 160,159,000    | 3,519  | 100%           | Sí                |
| Plaza Península                          | Comercial  | \$ 254,048,000    | 7,183  | 96%            | Sí                |
| Plaza La Pilita                          | Comercial  | \$ 99,055,000     | 6,450  | 84%            | -                 |
| Centro Comercial Chimalhuacán            | Comercial  | \$ 695,200,000    | 31,204 | 100%           | Sí                |
| Plaza Vía San Juan                       | Comercial  | \$ 279,957,000    | 14,363 | 100%           | Sí                |
| Suzuki                                   | Comercial  | \$ 27,516,000     | 1,248  | 100%           | -                 |
| Portafolio BAE                           | Comercial  | \$ 69,507,000     | 4,250  | 100%           | -                 |
| Espacio Condesa                          | Comercial  | \$1,761,739,806   | 23,527 | 85%            | -                 |
| Héredit                                  | Comercial  | \$ 102,258,318    | 2,200  | 90%            | -                 |
| Salina Cruz                              | Comercial  | \$ 329,031,000    | 10,079 | 44%            | -                 |
| Autlán                                   | Comercial  | \$ 99,575,000     | 5,017  | 94%            | -                 |
| Manzanillo                               | Comercial  | \$ 127,752,000    | 20,829 | 82%            | -                 |
| Vidarte (Satélite)                       | Comercial  | \$ 19,927,0826    | 12,191 | 78%            | -                 |
| Colegio México Nuevo: La Calma           | Escolar    | \$ 361,608,000    | 10,280 | 100%           | Sí                |
| UVM                                      | Escolar    | \$ 55,359,000     | 3,995  | 100%           | Sí                |
| IPETH                                    | Escolar    | \$ 107,128,000    | 3,890  | 100%           | Sí                |
| Colegio México Nuevo: Campus Querétaro   | Escolar    | \$ 29,936,000     | 3,706  | 100%           | -                 |
| Colegio Celta Internacional              | Escolar    | \$ 239,654,000    | 13,168 | 100%           | Sí                |
| Campus Técnico Querétaro                 | Escolar    | \$ 96,372,000     | 4,076  | 100%           | Sí                |
| Industrial Nogales 2 (HYSON)             | Industrial | \$ 88,595,000     | 6,733  | 100%           | Sí                |
| Industrial Nogales 1 (DAHER)             | Industrial | \$ 84,543,000     | 6,141  | 100%           | Sí                |
| Industrial Aguascalientes 1 (Chichimeco) | Industrial | \$ 75,941,000     | 12,786 | 100%           | -                 |
| Industrial Nogales 3 (Veritiv)           | Industrial | \$ 45,746,000     | 4,645  | 100%           | Sí                |
| Industrial Agricolima 1 (SQM)            | Industrial | \$ 214,191,000    | 11,255 | 100%           | Sí                |
| Nave Industrial Durango (YAZAKI)         | Industrial | \$ 255,283,000    | 21,709 | 100%           | Sí                |
| Nave Industrial Villahermosa (ELEKTRA)   | Industrial | \$ 283,925,000    | 17,895 | 100%           | Sí                |
| Heineken                                 | Industrial | \$ 80,806,000     | 5,942  | 100%           | -                 |
| Nave Industrial Ternium                  | Industrial | \$ 141,371,000    | 7,395  | 100%           | Sí                |
| Ensenada                                 | Industrial | \$ 649,240,000    | 40,279 | 100%           | -                 |
| Nogales                                  | Industrial | \$ 771814000      | 62,923 | 100%           | -                 |
| Nuevo Laredo                             | Industrial | \$ 583,730,000    | 46,521 | 99%            | -                 |
| Saltillo (GT Plastics)                   | Industrial | \$ 55,671,000     | 4,564  | 100%           | -                 |
| Corporativo Bosques de Las Lomas         | Oficinas   | \$ 137,130,000    | 3,623  | 30%            | Sí                |
| Plaza Sky Cumbres                        | Oficinas   | \$ 44,312,000     | 1,658  | 58%            | -                 |
| Torre Garza Sada                         | Oficinas   | \$ 28,141,000     | 1,836  | 63.9%          | -                 |
| Downtown Santa Fe                        | Oficinas   | \$ 19,455,000     | 266    | 100%           | -                 |



## FIBRA+PLUS

|                               |                   |                 |        |       |    |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|--------|-------|----|
| Bosque Real                   | Oficinas          | \$ 105,548,000  | 1,530  | 100%  | Sí |
| Corporativo Periférico Sur    | Oficinas          | \$ 185,572,000  | 3,938  | 17.7% | Sí |
| Corporativo Periférico Norte  | Oficinas          | \$ 58,679,000   | 2,941  | 14%   | Sí |
| Espacio Condesa               | Oficinas          | \$2,878,973,533 | 38,447 | 0%    | -  |
| Torre Arcos                   | Oficinas          | \$ 123,065,000  | 4,831  | 0%    | -  |
| Torre Premiere (VILLAHERMOSA) | Oficinas          | \$ 17,7996,000  | 9,459  | 19%   | -  |
| Héredit                       | Oficinas          | \$ 368,780,681  | 7,934  | 90%   | -  |
| Ciudad del Carmen             | Oficinas          | \$ 83,685,000   | 10,592 | 0%    | -  |
| Vidarte (Satélite)            | Oficinas          | \$ 1920,02,173  | 12,600 | 78%   | -  |
| Espacio Condesa               | Vivienda en renta | \$ 597,330,659  | 7,977  | 0%    | -  |
| Bora                          | Vivienda en renta | \$ 703,369,000  | 18,555 | 0%    | -  |

**El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a \$7,291,725,498**

