



# FIBRA+PLUS

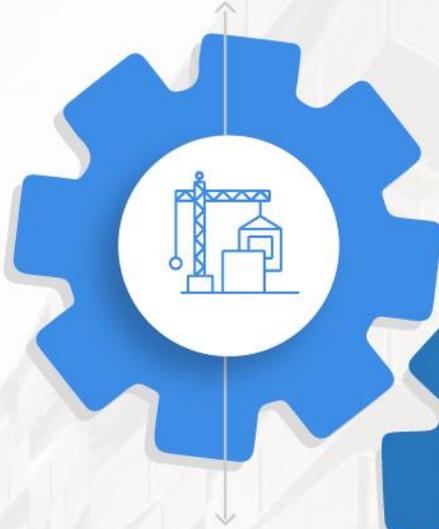
REPORTE TRIMESTRAL

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

2T24

# 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

**FPLUS REPORTA UNA UTILIDAD NETA ACUMULADA DE PS.272.0 MILLONES, UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 94.76% Y UNA EXPANSIÓN EN MÁRGENES ION.**

- El 6 de abril del 2024, Fibra Plus anunció sobre la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FPLUS 16" con motivo de la emisión de 600'000,000 de CBFIs adicionales, y la cancelación de 5'596,431 CBFIs
- Durante el periodo, comenzamos el proceso para llevar a cabo la certificación BOMA BEST nivel GOLD en 7 inmuebles del portafolio.
- Rodrigo González Zerbi, Director General de Fibra Plus, comentó "Durante este periodo continuamos avanzando por nuestra senda de crecimiento, a través de la consolidación de un mayor nivel de ocupación y el fortalecimiento de nuestro enfoque de sustentabilidad".

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al segundo trimestre de 2024, periodo en el que se aprobó la primera emisión de deuda de FPLUS, al amparo del programa de CEBUREs autorizado por la CNBV, cuya cifra será destinada, en gran medida, al refinanciamiento de deuda. A la fecha de este reporte la emisión no ha sido llevada a cabo.

En cuanto a los ingresos del periodo, estos registraron un incremento de 6.5%, al pasar de Ps.178.1 millones en el 2T23 a Ps.189.7 millones en el 2T24, producto de las bondades de una mayor ocupación, la actualización de rentas conforme a la inflación y un mayor tipo de cambio. Durante la primera mitad del 2024, los ingresos ascendieron a Ps.378.7 millones, un incremento de 7.4% contra su homólogo del año anterior.

Favorecido por un mayor nivel de ingresos, el ION se situó en Ps.170.0 millones en el 2T24 y en Ps.349.1 millones en los 6M24, lo que representa un incremento de 9.7% y 13.8%, respectivamente.

En lo que se refiere a la rentabilidad, durante el trimestre se registró una pérdida neta de Ps.137.2 millones, derivado del reconocimiento de una pérdida cambiaria. Sin embargo, en el acumulado del año, la utilidad neta totalizó Ps.272.0 millones vs. Ps.95.3 millones en los 6M23 (+>100.0%).

Con relación al balance general, como consecuencia de la disposición gradual de recursos para el pago de deuda y el desarrollo de proyectos, la partida de efectivo y equivalentes decreció 19.0% contra los Ps.745.5 millones registrados al cierre del 2T23, al sumar Ps.603.7 millones durante este periodo. Por otra parte, el valor total de los activos del Fideicomiso experimentó un incremento de 3.6% con respecto al mismo periodo del año anterior, al totalizar Ps.17,245 millones, debido principalmente por un aumento de 5.2% en las propiedades de inversión.

En lo que respecta al pasivo, se reportó un incremento de 4.4% contra el cierre del 2T23, al pasar de Ps.5,604 millones a Ps.5,849 millones durante este trimestre. Asimismo, la deuda se ubicó en Ps.5,275 millones en el 2T24 vs. Ps.4,938 en el 2T23. No obstante, el LTV se mantuvo dentro del promedio de la industria, al finalizar en 30.59% al cierre del 2T24 (+92 pbs. AsA), reflejando la sólida posición financiera de FPLUS.

El capital contable ascendió a Ps.11,396 millones al finalizar el segundo trimestre de 2024, lo que representó un incremento de 3.2% en comparación con los Ps.11,037 millones registrados al cierre del 2T23.

Para finalizar, en su mensaje hacia los inversionistas, el Director General de FIBRA PLUS, Rodrigo González Zerbi comentó: "Durante el periodo tuvimos importantes avances en sustentabilidad, ya que iniciamos el



proceso para lograr la certificación BOMA BEST nivel GOLD en 7 inmuebles de nuestro portafolio. Además, me complace subrayar que el precio del CBFÍ se ha incrementado más allá del 60% al término del primer semestre del año, aproximándose a su valor fundamental subyacente. Estamos convencidos de que, de la mano de nuestra estrategia de negocio, seguiremos impulsando el crecimiento en los próximos periodos".

## CONFERENCIA DE RESULTADOS



### CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 2T24

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

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

**FECHA:**  
Viernes 26 de julio de 2024

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

Para acceder a la conferencia de resultados del 2T24, 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, Relación con Inversionistas | +52 (55) 7588 0250 | [investor@fibraplus.mx](mailto:investor@fibraplus.mx)

### CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 2T24

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).



**TABLA DE CONTENIDO**

INDICADORES DESTACADOS .....	3
RESUMEN EJECUTIVO .....	4
MENSAJE DEL DIRECTOR .....	5
DESEMPEÑO OPERATIVO .....	6
DESEMPEÑO FINANCIERO .....	10
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA .....	13
EVENTOS DESTACADOS .....	15
CONFERENCIA DE RESULTADOS .....	15
ESTADOS FINANCIEROS .....	16
ANEXOS .....	19

**Información sobre Estimados y Riesgos Asociados**

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

**Acerca de Fibra Plus**

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

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

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



## FPLUS REPORTA UNA UTILIDAD NETA ACUMULADA DE PS.272.0 MILLONES, UNA TASA DE OCUPACIÓN DE 94.76% Y UNA EXPANSIÓN EN MÁRGENES ION.

Ciudad de México, México a 25 de julio 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 segundo trimestre de 2024. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS (MILES DE PESOS)	2T24	2T23	Δ%	6M24	6M23	Δ%
Ingresos	189,712	178,136	6.5%	378,731	352,650	7.4%
ION	169,992	154,989*	9.7%	349,067	306,640*	13.8%
Margen ION	89.61%	87.01%*	260 pb	92.17%	86.95%*	521 pb
EBITDA	115,592	106,932	8.1%	245,871	211,272	16.4%
Utilidad neta consolidada	(137,197)	39,721	na	271,991	95,255	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	2T24	2T23	Δ%	1T24	Δ%
Activos Totales	17,245,088	16,640,851	3.6%	17,163,953	0.5%
Propiedades de Inversión <sup>2</sup>	16,255,081	15,451,906	5.2%	16,152,306	0.6%
Deuda	5,275,319	4,938,018	6.8%	5,091,941	3.6%
Patrimonio Total	11,395,809	11,037,137	3.2%	11,536,125	(1.2%)
Patrimonio Total / CBFi (Ps.)	17.95	16.49	8.9%	17.91	0.2%
NAV (Net Asset Value)	11,588,799	11,351,905	2.1%	11,853,613	(2.2%)
NAV / CBFi (Ps.)	18.26	16.98	7.5%	18.41	(0.8%)
Endeudamiento (LTV)	30.59%	29.67%	92 pb	29.67%	92 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.51x	1.51x	0.01x	1.49x	0.03x
CBFIs en circulación	634,576,114	636,201,190	(0.3%)	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	2T24	2T23	Δ%	1T24	Δ%
Número de proyectos	59	58	1.7%	59	0.0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	645,485	645,445	0.0%	645,711	0.0%
ABR en operación (m <sup>2</sup> )	471,009	470,969	0.0%	471,235	0.0%
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	25,044	25,044	0.0%	25,044	0.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m <sup>2</sup> )	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	94.76%	93.80%	96 pb	93.92%	84 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.

\*La diferencia contra lo reportado en el 2T23 deriva de que ya no se incluyen las provisiones e incobrables en el cálculo del ION.



- Durante el 2T24, se firmaron 4,510 m<sup>2</sup> de ABR en los segmentos comercial y oficinas, acumulando con ello 21,358 m<sup>2</sup> de ABR firmado en los últimos 12 meses. Favorecida por lo anterior, la tasa de ocupación se incrementó 96 pbs., al pasar de 93.80% en el 2T23 a 94.76% en el 2T24; mientras que, el vencimiento promedio de los contratos mejoró de 2.9 años en el 2T23 a 3.9 años este trimestre.
- Respecto al portafolio en desinversión, durante el 2T24 Fibra Plus concretó la venta, por Ps.8 millones, de dos unidades privativas de oficinas del corporativo Bosques de Duraznos, cuyo ABR era equivalente a 226 m<sup>2</sup>. De esta manera, al cierre del 2T24, el portafolio en desinversión estaba valuado en Ps.4.1 mil millones, de los cuales 39% se encuentra en proceso de negociación o cierre.
- En materia de sustentabilidad, durante el periodo, se inició el proceso para lograr la certificación BOMA BEST nivel GOLD en 7 inmuebles.
- Los ingresos del periodo crecieron 6.5%, de Ps.178.1 millones en el 2T23 a Ps.189.7 millones en el 2T24, gracias al mayor nivel de ocupación de las propiedades en operación, al ajuste de las rentas conforme a la inflación y al mayor tipo de cambio que se registró al cierre del trimestre. En el acumulado del año, los ingresos sumaron Ps.378.7 millones, 7.4% más que lo registrado en el mismo periodo de 2023.
- Impulsado por el efecto combinado de un mayor nivel de ingresos (+6.5%) y una reducción de los gastos (-14.8%), el ION ascendió a Ps.170.0 millones en el 2T24, 9.7% más que los Ps.155.0 millones del 2T23. Siguiendo estas mismas dinámicas, el ION del primer semestre de 2024 totalizó Ps.349.1 millones, representando un alza de 13.8% contra los Ps.306.6 millones del mismo periodo de 2023.
- Durante el 2T24, se registró una pérdida neta de Ps.137.2 millones, debido principalmente al reconocimiento de una pérdida cambiaria por Ps.137.0 millones, vs. una ganancia de Ps.57.9 millones en el 2T23. No obstante, en el acumulado del año, la utilidad neta creció más de 100%, alcanzando los Ps.272.0 millones, favorecida por el beneficio proveniente de la recompra de CBFIs de Fibra HD que se realizó el trimestre pasado.
- Al 30 de junio de 2024, las propiedades de inversión ascendieron a Ps.16,255 millones, representando un incremento de 5.2% respecto a los Ps.15,452 millones del mismo periodo de 2023. Este aumento deriva del avance en el desarrollo de Espacio Condesa y en general de una mejor valuación del portafolio.
- La deuda pasó de Ps.4,938 millones en el 2T23 a Ps.5,275 millones en el 2T24 (+6.8%), en seguimiento a las disposiciones realizadas en los últimos 12 meses, para impulsar el desarrollo de proyectos y a la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs, dado un mayor tipo de cambio y el reconocimiento de la inflación. Destaca que la deuda en moneda extranjera se encuentra cubierta naturalmente con los ingresos dolarizados del portafolio. Al cierre del 2T24, el endeudamiento (LTV) se ubicó en 30.59%, manteniéndose dentro del promedio de la industria. Y, el ICD (calculado conforme al anexo AA) fue de 1.53x al finalizar este trimestre.
- El patrimonio total sumó Ps.11,396 millones, 3.2% más que lo registrado en el mismo periodo de 2023; por lo que el valor en libros por CBFI fue de Ps.17.95 este trimestre, vs. Ps.16.49 en el 2T23 (+8.9%).

**MENSAJE DEL DIRECTOR**

Estimados tenedores,

Durante el 2T24, la Asamblea de Tenedores aprobó la primera emisión de deuda de FPLUS al amparo del programa de CEBUREs autorizado por la CNBV, misma que se llevará a cabo tan pronto se presenten condiciones adecuadas de mercado y será destinada, principalmente, al refinanciamiento de deuda; y, también, se emitieron 600 millones de CBFIs adicionales (actualmente, permanecen en tesorería), los cuales planeamos destinar principalmente como medio de pago en el aprovechamiento de oportunidades acrecientes de inversión, una vez estas sean identificadas y evaluadas.



Además, en línea con nuestra estrategia de rotar activos considerados no estratégicos por el Fideicomiso, durante el trimestre, concluimos la venta de 2 unidades privativas de oficinas por Ps.8 millones, recursos se serán destinados, o bien para prepagar deuda, o bien para para incentivar el desarrollo de proyectos.

Ante este contexto, el estable desempeño operativo registrado por el Fideicomiso, aunado, a la operación del Fondo de Recompra y del Formador de Mercado, han permitido que el precio del CBFi incremente por encima del 60% en la primera mitad del año, y se acerque a su valor fundamental subyacente.

Respecto al portafolio de proyectos, el ABR se mantuvo, prácticamente, sin cambios, ubicándose en 645,485 m<sup>2</sup> al cierre del 2T24 (+40 m<sup>2</sup> AsA), debido a la incorporación de las oficinas Down Town Santa Fe al portafolio en estabilización, lo cual fue parcialmente compensado con la venta de dos unidades privativas de oficinas. Al 30 de junio de 2024, el portafolio estaba integrado por 47 activos en operación, 4 en proceso de estabilización, 3 en desarrollo y 5 en planeación y búsqueda de financiamiento.

Adicionalmente, destacó la firma de 4,510 mil m<sup>2</sup> de ABR, lo que se traducirá en Ps.10.5 mdp de ingresos anuales incrementales. De esta forma, al cierre de junio, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación finalizó en 94.76% (vs. 93.80% en el 2T23), y se registró un vencimiento promedio de los contratos de 3.9 años (vs. 2.9 años en el 2T23).

Con relación a los resultados del periodo, los ingresos fueron de Ps.189.7 millones, aumentando 6.5% contra los Ps.178.1 millones del 2T23, favorecidos por una mayor ocupación, el ajuste de rentas conforme a la inflación y un mayor tipo de cambio. En el acumulado del año, los ingresos se incrementaron 7.4%, al pasar de Ps.352.6 millones en los 6M23 a Ps.378.7 millones en los 6M24.

El ION del trimestre se situó en Ps.170.0 millones, representando un crecimiento de 9.7% respecto al 2T23. Al 30 de junio de 2024, el ION acumuló Ps.349.1 millones, 13.8% más que lo registrado en el mismo periodo del 2023. Y, la utilidad neta del acumulado del año ascendió a Ps.272.0 millones, creciendo más de 100% AsA.

En lo referente al balance, el saldo de efectivo totalizó Ps.603.7 millones, lo que representa una reducción de 19.0% contra los Ps.745.5 millones del 2T23, en seguimiento al uso de recursos para el desarrollo de proyectos. Las propiedades de inversión alcanzaron Ps.16,255 millones al cierre del trimestre, creciendo 5.2% vs. el 2T23. Y, los activos totales pasaron de Ps.16,641 millones en el 2T23 a Ps.17,245 millones en el 2T24, registrando un crecimiento de 3.6%

Con relación a la deuda, esta fue de Ps.5,275 millones al cierre del trimestre, 6.8% por encima de los Ps.4,938 millones del 2T23; por lo que, el LTV se situó en 30.59% en el 2T24, vs. 29.67% en el 2T23. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.53x al cierre del 2T24, contra 1.93x del 2T23.

Antes de concluir, me gustaría reafirmar nuestra orientación hacia la rentabilidad y sostenibilidad; destacando en este último rubro el inicio del proceso para lograr la certificación BOMA BEST nivel GOLD en 7 inmuebles de nuestro portafolio, lo que refleja nuestros avances y firme compromiso con las prácticas de sostenibilidad en el Fideicomiso.

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



**Cartera actual**

Al 30 de junio de 2024, el portafolio de FPLUS estaba conformado por 59 propiedades, cuyo ABR totalizaba 645,485 m<sup>2</sup>, de los cuales 47 estaban en operación (471,009 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 2T24**



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m <sup>2</sup> )	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532
<b>1. ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	248,788	160,946	22,159	39,116	-
Tasa de ocupación	99.6%	90.8%	62.1%	100.0%	-
Número de arrendatarios	53	579	62	6	-
Renta promedio por m <sup>2</sup>	USD\$ 5.50	\$199.92	\$240.03	\$191.44	-
Vencimiento promedio (años)	3.69	4.45	2.36	3.84	-
<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>	1	28	3	-	-
<b>4. ABR en planeación (m<sup>2</sup>)</b>	-	33,906	27,020	-	18,555

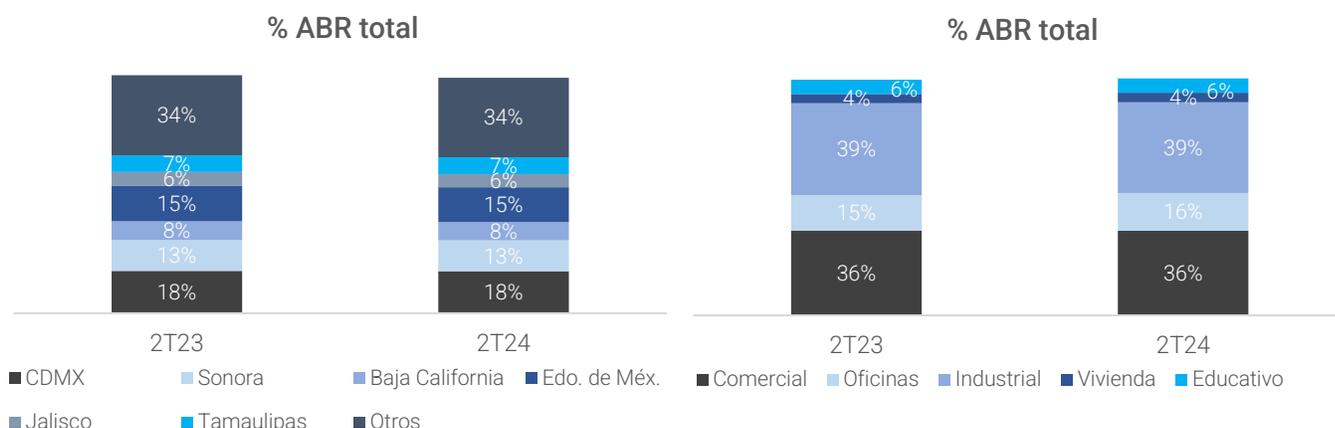
<sup>1</sup>Hace referencia al número de contratos firmados o en proceso de firma de los proyectos en estabilización y desarrollo.

**Diversificación geográfica y sectorial**



<b>59</b> Unidades de negocio	<b>700</b> Inquilinos (del ABR en operación)	<b>94.8%</b> M2+ (ABR en operación)
<b>3.9 años</b> Vigencia restante	<b>20</b> Estados	<b>645,485 m<sup>2</sup></b> ABR total





Los inmuebles de Fibra Plus se encuentran distribuidos a lo largo de 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX, el Estado de México y Sonora aquellas en las que tiene más participación, con 18%, 15% y 13%, respectivamente.

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

## 1. Portafolios en operación y estabilización

Al 30 de junio de 2024, el portafolio en operación y estabilización registró un ABR de 496,053 m<sup>2</sup>, 40 m<sup>2</sup> más que en el 2T23, dado el efecto combinado de la adición de las oficinas corporativas de Fibra HD y la venta de dos oficinas del corporativo Bosques de Duraznos.

### Principales indicadores por segmento de negocio

En el 2T24, la renta por m<sup>2</sup> del segmento industrial fue de US\$5.50 (+1.3% AsA), la del comercial Ps.199.92 (+8.2% AsA), la de oficinas Ps.240.03 (+3.6% AsA) y la del segmento educativo Ps.191.44 (+7.3% AsA). La tasa de ocupación del 2T24 fue de 99.6% en el segmento industrial (+50 pbs. AsA), de 90.8% en el comercial (+20 pbs. AsA), de 62.1% en el de oficinas (+1,180 pbs. AsA) y de 100.0% en el educativo (sin cambios vs. 2T23).

Segmento*	Renta/m <sup>2</sup>			Ocupación		
	2T24	2T23	Δ%	2T24	2T23	Δ pb
1. Industrial	USD\$ 5.50	USD\$ 5.43	1.3%	99.6%	99.1%	50
2. Comercial	\$199.92	\$184.83	8.2%	90.8%	90.6%	20
3. Oficinas	\$240.03	\$231.69	3.6%	62.1%	50.3%	1,180
4. Educativo	\$191.44	\$178.49	7.3%	100.0%	100.0%	0

\*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



## 2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega <sup>1</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S24	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.64%
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 y planeación</b>				<b>149,432</b>	<b>23.15%</b>

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

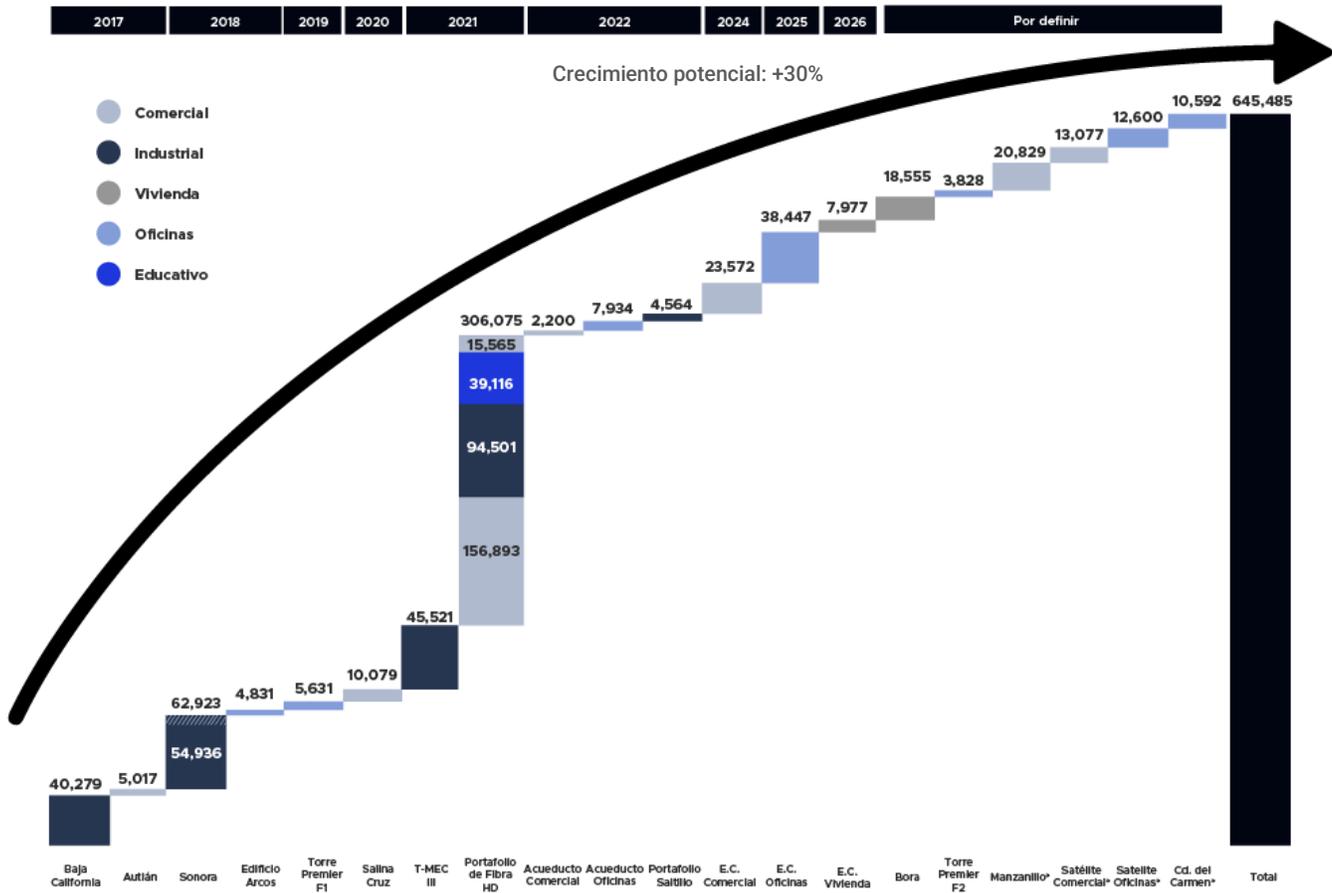
<sup>2</sup>Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

El ABR de las propiedades en planeación y desarrollo sumó 149,432 m<sup>2</sup> en el 2T24, manteniéndose sin cambios respecto a lo obtenido en el 2T23. Como porcentaje del portafolio total, los inmuebles en planeación y desarrollo representaron el 23.15% este trimestre.

### Incorporación de ABR

El próximo activo programado para integrarse al portafolio en operación y estabilización es el componente comercial de Espacio Condesa, el cual se espera sea finalizado hacia finales de 2024.





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.

Se espera que, con la entrega de los componentes comerciales y de oficinas de Espacio Condesa, FPLUS adicione más de 61 mil m<sup>2</sup> de ABR a su portafolio en operación y estabilización en los próximos 12-18 meses.

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

#### Rotación de activos

Durante el 2T24, Fibra Plus concretó la venta de 2 unidades privativas de oficinas, por Ps.8 millones, ubicadas en el corporativo Bosques de Duraznos. Además, cuenta con varias operaciones en proceso de negociación y cierre. En este sentido, al cierre del 2T24, el portafolio en desinversión estaba valuado en Ps.4.1 mil millones y se encontraba compuesto por 35 inmuebles, de los cuales 14 eran del segmento de oficinas, 12 del comercial, 3 de terrenos y 6 del educativo

Es importante mencionar que, dependiendo de las tendencias del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo. Asimismo, los tiempos de desinversión, están relacionados a las condiciones de mercado.



## Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.31%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.64%
	Educativo		Sonora, Querétaro, Jalisco y Puebla	39,116	6.06%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	15,565	2.41%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.21%
Sonora	Industrial	2018 y 2023	Nogales, Sonora	62,923	9.75%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	6.24%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	0.78%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831	0.75%
Portafolio Saltillo	Industrial	2022	Saltillo, Coahuila	4,564	0.71%
<b>Total</b>				<b>470,210</b>	<b>72.85%</b>

En su trayectoria, FPLUS ha realizado diversas adquisiciones para incentivar su crecimiento y generación de valor, destacando la del portafolio de Fibra HD en 2021.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### Resumen del estado de resultados

Ps. Miles	2T24	2T23	Δ%	6M24	6M23	Δ%
Ingresos	189,712	178,136	6.5%	378,731	352,650	7.4%
Gastos de operación*	19,720	23,147	(14.8%)	29,664	46,010	(35.5%)
<b>Utilidad de operación*</b>	<b>169,992</b>	<b>154,989</b>	<b>9.7%</b>	<b>349,067</b>	<b>306,640</b>	<b>13.8%</b>
Total de gastos de administración	54,400	48,057	13.2%	103,196	95,368	8.2%
Resultado Integral de Financiamiento	(254,107)	(50,873)	>100.0%	(269,711)	(98,049)	>100.0%
Otros ingresos	1,318	(16,338)	na	295,831	(17,968)	na
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(137,197)</b>	<b>39,721</b>	<b>na</b>	<b>271,991</b>	<b>95,255</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Utilidad neta no controladora	(428)	1,442	na	1,535	4,080	(62.4%)
<b>Utilidad neta controladora</b>	<b>(136,768)</b>	<b>38,279</b>	<b>na</b>	<b>270,456</b>	<b>91,175</b>	<b>&gt;100.0%</b>

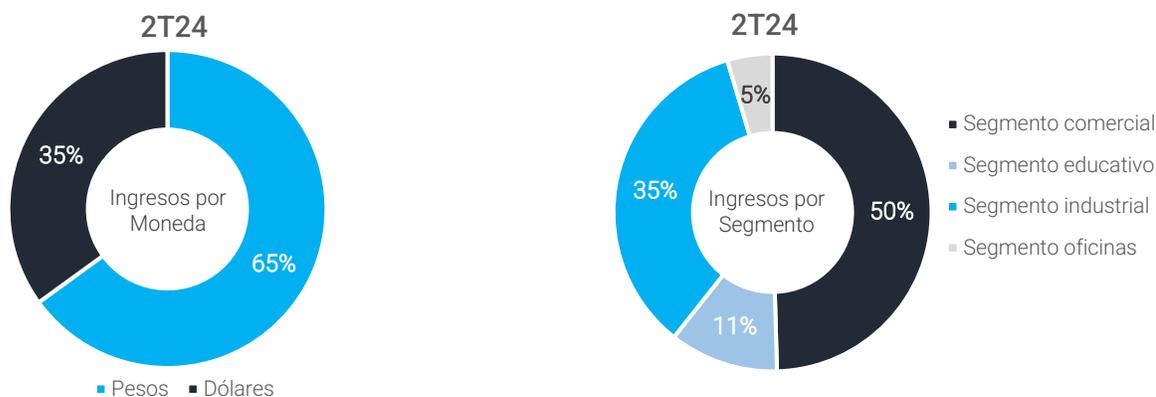
\*Las cifras del 2T23 podría variar respecto a lo reportado debido a que ya no consideran los gastos de administración, los cuales se agruparon en la cuenta "Total de gastos de administración".

### Ingresos

Durante el 2T24, los ingresos ascendieron a Ps.189.7 millones, incrementándose 6.5% contra los Ps.178.1 millones del 2T23, favorecidos por una mayor tasa de ocupación, la actualización de algunas rentas conforme a la inflación y el mayor tipo de cambio que se presentó a finales del periodo. En la primera mitad del año, los ingresos alcanzaron los Ps.378.7 millones, representando un alza de 7.4% respecto a los Ps.352.6 millones del mismo periodo de 2023.

Este trimestre, los inmuebles comerciales contribuyeron con el 49.6% de los ingresos, los industriales con el 34.8% los educativos con el 11.1% y los de oficinas con el 4.6%. Del total de ingresos del trimestre, 65% estuvo denominado en pesos y 35% en dólares.





## Gastos

Los gastos de operación y administración sumaron Ps.74.1 millones en el 2T24, representando un aumento de 4.1% vs. el 2T23, en línea con la inflación. No obstante, durante el primer semestre del año, los gastos de operación y administración disminuyeron 6.0% AsA, totalizando Ps.132.9 millones, debido al desfase y diferimiento de ciertos servicios.

## Utilidad operativa

En el 2T24, la utilidad operativa fue de Ps.170.0 millones, incrementándose 9.7% en comparación con los Ps.155.0 millones del 2T23. En el acumulado del año, la utilidad operativa ascendió a Ps.349.1 millones, creciendo 13.8% AsA.

## Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF fue negativo por -Ps.254.1 millones en el 2T24 y en -Ps.269.7 millones en el acumulado del año, comparándose contra los -Ps.50.9 millones del 2T23 y los -Ps.98.0 millones de los 6M23, derivado principalmente del reconocimiento de la pérdida cambiaria originada por la reevaluación del dólar frente al peso.

## AMEFIBRA FFO y AFFO

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

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

Ps. Miles	2T24	1T24	Δ%	6M24
-/+ Utilidad integral	(137,197)	409,188	na	271,992
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0	na	0
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	136,991	(314,170)	na	(177,179)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor razonable de instrumentos de cobertura	0	0	na	0
+ Amortización intangibles (activos derechos de uso)	0	0	na	0
Provisiones realizadas para compensación pagaderas CBFIs	0	0	na	0
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>(206)</b>	<b>95,018</b>	<b>na</b>	<b>94,813</b>



## FIBRA+PLUS

Ps. Miles	2T24	1T24	Δ%	6M24
Utilidad integral	(137,197)	409,188	na	271,992
Variación valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-
Fluctuación en UDIs	136,991	(314,170)	na	(177,179)
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	1,130	603	87.4%	1,733
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
<b>FFO</b>	<b>924</b>	<b>95,621</b>	<b>(99.0%)</b>	<b>96,546</b>
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	1,390	489	>100.0%	1,879
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	.	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	848	1,289	(34.2%)	2,137
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
<b>AFFO</b>	<b>3,162</b>	<b>97,399</b>	<b>(96.8%)</b>	<b>100,562</b>

### Utilidad neta

Como consecuencia del reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.137.0 millones, este trimestre se registró una pérdida neta de Ps.137.2 millones, vs. la utilidad neta de Ps.39.7 millones del 2T23. No obstante, en el acumulado del año la utilidad neta creció más de 100% a Ps.272.0 millones, impulsada por el beneficio proveniente de la recompra de CBFIs de Fibra HD que se llevó a cabo en el 1T24.

### CBFIs en Circulación

	Jun-24	Jun-23	Δ%
<b>CBFIs en circulación</b>	634,576,114	636,201,190	(0.3%)

Al 30 de junio de 2024, los CBFIs en circulación fueron de 634,576,114, disminuyendo 0.3% respecto al mismo periodo de 2023, dada la cancelación, durante el 1T24, de los CBFIs recomprados en 2023.

En paralelo, Fibra Plus cuenta con 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería, con el objetivo de que sean utilizados para el aprovechamiento de oportunidades de inversión.

### Distribución por CBFi

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



Resumen del balance general

Ps. Miles	Jun-24	Jun-23	Δ%	Mar-24	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	603,678	745,484	(19.0%)	735,570	(17.9%)
Propiedades de inversión*	16,255,081	15,451,906	5.2%	16,152,306	0.6%
NAV**	11,588,799	11,351,905	2.1%	11,853,613	(2.2%)
<b>Total del activo</b>	<b>17,245,088</b>	<b>16,640,851</b>	<b>3.6%</b>	<b>17,163,953</b>	<b>0.5%</b>
Deuda	5,275,319	4,938,018	6.8%	5,091,941	3.6%
<b>Total del pasivo</b>	<b>5,849,280</b>	<b>5,603,714</b>	<b>4.4%</b>	<b>5,627,828</b>	<b>3.9%</b>
<b>Patrimonio total</b>	<b>11,395,809</b>	<b>11,037,137</b>	<b>3.2%</b>	<b>11,536,125</b>	<b>(1.2%)</b>

\*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 pasó de Ps.745.5 mi decremento de 19.0%. Esta variación obedece al uso gr



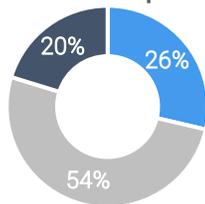
Activos

Al cierre del 2T24, los activos totales sumaron Ps.17,2 obtenidos al finalizar el 2T23, en seguimiento al creci ascendieron a Ps.16,255 millones este trimestre. El NAV que los Ps.11,352 millones del mismo periodo de 2023.

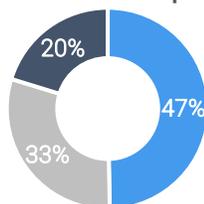
Deuda

Ps. Miles	Jun-24	Jun-23	Δ%
<b>Deuda</b>	<b>5,275,319</b>	<b>4,938,018</b>	<b>6.8%</b>

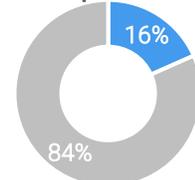
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa



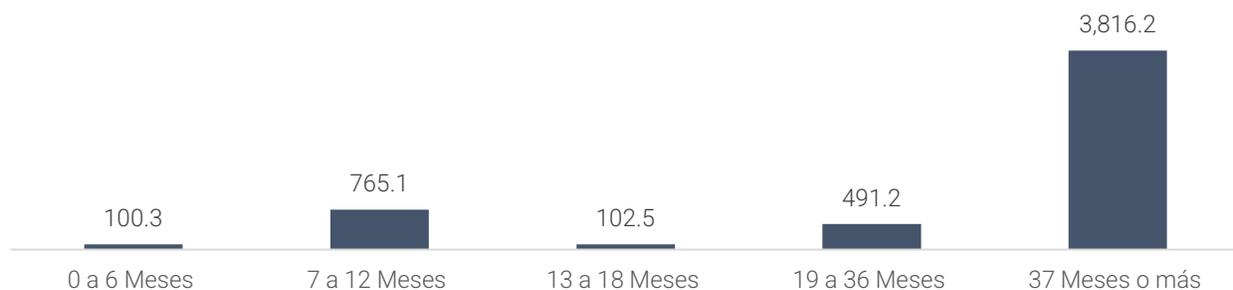
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs ■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs ■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

La deuda pasó de Ps.4,938 millones en el 2T23 a Ps.5,275 millones este trimestre, representando un aumento de 6.8%, en línea con las disposiciones realizadas en los últimos 12 meses para incentivar el desarrollo de proyectos, así como por la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs, dado un mayor tipo de cambio y el reconocimiento de la inflación.

Del total de la deuda, 54% estaba denominada en pesos, 26% en dólares y 20% en UDIs; mientras que, por tasa, el 47% se encontraba a tasa fija, 33% a tasa variable y 20% a tasa fija sobre UDIs.



## Vencimiento de la deuda (millones MXN)



Al cierre del 2T24, más del 83% de la deuda tiene un vencimiento mayor a los 12 meses y sólo el 1.9% vence durante los próximos seis meses (equivalente al 16.6% del saldo en caja). Dentro del vencimiento de los próximos 12 meses tenemos un crédito revolvente cuyo vencimiento efectivo es en el 2026.

### Índices de apalancamiento

El nivel de endeudamiento se ubicó en 30.59% al finalizar el 2T24, 92 pbs. más que el 29.67% registrado al cierre del 2T23.

Al 30 de junio de 2024, el ICD (Índice de Cobertura de servicio de la Deuda) de Fibra Plus fue de  $ICD_t = 1.53x$ , vs.  $1.93x$  en el 2T23, 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 2T24	577,770,000
$IVA_t$	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	71,409,000
$UO_t$	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	733,041,000
$LR_0$	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 2T24	37,000,000
$I_t$	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	526,039,000
$P_t$	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	202,411,000
$K_t$	Gastos de capital recurrentes estimados	200,000,000
$D_t$	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
$ICD_t$	<b>Índice de cobertura de servicio de la deuda</b>	<b>1.53x</b>

Métricas de deuda			
	Jun-24	Jun-23	$\Delta\%$
LTV (%)	30.59%	29.67%	92 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.53x	1.93x	(0.40x)
Pasivos / Patrimonio	51.33%	50.77%	56 pb
Activos / Patrimonio	1.51	1.51x	0.01x
Costo promedio ponderado	10.52%	9.78%	74 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	83.60%	96.38%	(1,278 pb)

### Pasivo



# FIBRA+PLUS

Al 30 de junio de 2024, el pasivo total fue de Ps.5,849 millones, vs. Ps.5,604 millones del 2T23 (+4.4%). Este aumento deriva principalmente del mayor nivel de deuda del periodo (+6.8% AsA).

## Patrimonio total

El patrimonio total pasó de Ps.11,037 millones en el 2T23 a Ps.11,396 millones en el 2T24, representando un aumento de 3.2%. Respecto al patrimonio por CBFi, este fue de Ps.17.95 en el 2T24, vs. Ps.16.49 en el 2T23 (+8.9%).

## EVENTOS DESTACADOS

- + El 6 de abril del 2024, Fibra Plus anunció sobre la actualización de la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra "FPLUS 16" con motivo de la emisión de 600'000,000 de CBFIs adicionales, y la cancelación de 5'596,431 CBFIs.
- + Durante el periodo, comenzamos el proceso para llevar a cabo la certificación BOMA BEST nivel GOLD en 7 inmuebles del portafolio.
- + El 25 de julio de 2024, Fibra HD publicó sus resultados del 2T24, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

## CONFERENCIA DE RESULTADOS

**FIBRA+PLUS**

### CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 2T24

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

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

**FECHA:**  
Viernes 26 de julio de 2024

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

Para acceder a la conferencia de resultados del 2T24, 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)

**CONFERENCIA DE RESULTADOS  
FIBRA PLUS 2T24**

## ESTADOS FINANCIEROS

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110  
 Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria  
 Posición Financiera Consolidada al 31 de marzo de 2024 y 2023  
 (En miles de pesos)

	Jun-24	Jun-23	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
Activo Circulante			



Bancos	67,480	290,421	(76.8%)
Inversiones Temporales	536,198	455,063	17.8%
Clientes	179,890	133,648	34.6%
Impuestos por Recuperar	5,359	27,281	(80.4%)
Otros Activos Circulantes	116,273	111,891	3.9%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>905,200</b>	<b>1,018,304</b>	<b>(11.1%)</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	16,255,081	15,451,906	5.2%
Otros activos no financieros no circulantes	82,350	143,213	(42.5%)
Otros Activos no Circulantes	2,457	27,428	(91.0%)
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>16,339,888</b>	<b>15,622,547</b>	<b>4.6%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>17,245,088</b>	<b>16,640,851</b>	<b>3.6%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Acreedores Diversos	126,354	225,599	(44.0%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	34,689	18,018	92.5%
Derechos de Arrendamiento	-	-	0.0%
Otros Pasivos Circulantes	22,475	116,200	(80.7%)
Préstamos Bancarios a corto plazo	865,411	565,580	53.0%
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>1,048,929</b>	<b>925,397</b>	<b>13.3%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,409,908	4,372,438	0.9%
Otros Pasivos no Circulantes	390,443	305,879	27.6%
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>4,800,351</b>	<b>4,678,317</b>	<b>2.6%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>5,849,280</b>	<b>5,603,714</b>	<b>4.4%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	8,925,461	8,683,242	2.8%
Resultados Acumulados	1,960,222	1,540,945	27.2%
Fondo de recompra CBFIS	(46,919)	(40,704)	15.3%
Prima en recolocación de CBFIS	-	(167)	(100.0%)
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	270,456	91,175	>100.0%
Participación no controladora	3,007	549,081	(99.5%)
Otros resultados integrales	283,582	213,566	32.8%
<b>Total del Capital</b>	<b>11,395,809</b>	<b>11,037,137</b>	<b>3.2%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>17,245,088</b>	<b>16,640,851</b>	<b>3.6%</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 abril al 30 de junio de 2024 y 2023

(En Miles de pesos)

	2T24	2T23	Δ%	6M24	6M23	Δ%
<b>Total de ingresos</b>	<b>189,712</b>	<b>178,136</b>	<b>6.5%</b>	<b>378,731</b>	<b>352,650</b>	<b>7.4%</b>
Gastos operativos*	19,720	23,147	(14.8%)	29,664	46,010	(35.5%)
<b>Utilidad de operación*</b>	<b>169,992</b>	<b>154,989</b>	<b>9.7%</b>	<b>349,067</b>	<b>306,640</b>	<b>13.8%</b>



Gastos de administración FP Management	9,935	9,336	6.4%	15,214	19,355	(21.4%)
Gastos de administración	14,476	12,432	16.4%	33,372	23,482	42.1%
Gastos de administración HDS	15,222	12,843	18.5%	23,774	25,311	(6.1%)
Provisiones e incobrables	14,768	13,446	9.8%	30,837	27,220	13.3%
<b>Total de gastos de administración</b>	<b>54,400</b>	<b>48,057</b>	<b>13.2%</b>	<b>103,196</b>	<b>95,368</b>	<b>8.2%</b>
Gastos financieros	(126,123)	(129,837)	(2.9%)	(212,388)	(247,522)	(14.2%)
Intereses a favor	9,007	20,947	(57.0%)	66,286	29,292	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(136,991)	57,902	na	(124,374)	119,573	na
Otros productos financieros	0	114	(99.7%)	765	607	26.1%
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(254,107)</b>	<b>(50,873)</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>(269,711)</b>	<b>(98,049)</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(138,515)	56,058	na	(23,840)	113,222	na
Otros ingresos (gastos)	1,318	(16,338)	na	295,831	(17,968)	na
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(137,197)</b>	<b>39,721</b>	<b>na</b>	<b>271,991</b>	<b>95,255</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Utilidad neta no controladora	(428)	1,442	na	1,535	4,080	(62.4%)
Utilidad neta controladora	(136,768)	38,279	na	270,456	91,175	>100.0%

\*Las cifras del 2T23 podría variar respecto a lo reportado debido a que ya no consideran los gastos de administración, los cuales se agruparon en la cuenta "Total de gastos de administración".

## 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 Cambios en el Patrimonio al 30 de junio de 2024

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFi's	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2023</b>	<b>8,925,461</b>	<b>(45,298)</b>	<b>283,581</b>	<b>1,960,254</b>	<b>398,893</b>	<b>11,522,891</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión						
Provisión compensación de largo plazo						
Recompra CBFIs		(1,621)				(1,621)
Utilidad neta e integral del período consolidada				270,424	(395,886)	(125,462)
<b>Saldos al 30 Junio de 2024</b>	<b>8,925,461</b>	<b>(46,919)</b>	<b>283,581</b>	<b>2,230,678</b>	<b>3,007</b>	<b>11,395,808</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 30 de junio de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Jun-24	Jun-23	Δ%
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período consolidada	271,992	95,255	>100.0%
Depreciación	3,139	287	>100.0%



## FIBRA+PLUS

Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	(66,286)	-	na
Gastos financieros	212,388	-	na
<b>Total</b>	<b>421,233</b>	<b>95,542</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(42,261)	(16,480)	>100.0%
Impuestos por recuperar	56,028	(243)	na
Depósitos en garantía	-	-	-
Otros	(91,495)	34,637	na
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	18,139	113,225	(84.0%)
Impuestos por pagar	5,344	(11,615)	na
Otras cuentas por pagar	14,160	70,750	(80.0%)
Derechos de arrendamiento	-	(6,902)	(100.0%)
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	7,368	17,038	(56.8%)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>388,516</b>	<b>295,952</b>	<b>31.3%</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Aumento en participación Fibra HD	(397,454)	-	na
Intereses a favor efectivamente cobrados	66,286	-	na
Adquisición de mobiliario y equipo	43,255	(5,578)	na
Adquisición de propiedades de inversión	(273,650)	(592,960)	(53.9%)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(561,563)</b>	<b>(598,538)</b>	<b>(6.2%)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos, neto	1,173,645	-	na
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-	-
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	(63,024)	(100.0%)
Pagos de préstamos	(858,417)	194,430	na
Gastos financieros efectivamente pagados	(212,388)	10,568	na
Recompra de CBFIs	(1,621)	(4,334)	(62.6%)
Suscripción de CBFIs	-	-	-
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>101,219</b>	<b>137,640</b>	<b>(26.5%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(71,828)	(164,946)	(56.5%)
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>675,506</b>	<b>910,430</b>	<b>(25.8%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>603,678</b>	<b>745,484</b>	<b>(19.0%)</b>

## Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	531,956,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	130,086,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	662,353,000	2026-12-20	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	240,295,000	2026-08-09	LIBOR+400	USD
Sindicado con BBVA	2,043,860,000	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	627,779,000	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	1,038,990,000	2029-11-15	5.63	UDIS

**ANEXOS**

## MODELO DE NEGOCIO



# FIBRA+PLUS



<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.  
<sup>2</sup>Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.  
<sup>3</sup>Compras de inmuebles generadores de flujos.  
<sup>4</sup>Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

## PLAN DE INTEGRACIÓN



## Portafolio

Propiedad	Fibra	Sector	ABR	Avalúo 2023	Ocupación
-----------	-------	--------	-----	-------------	-----------



# FIBRA+PLUS

Barrio reforma	FHD	Comercial	2,130	\$ 71,300,000.00	92%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	\$ 49,000,000.00	100%
Cantera Tepic	FHD	Comercial	6,799	\$ 164,900,000.00	94%
Carmen Center	FHD	Comercial	15,091	\$ 347,500,000.00	99%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	\$ 48,800,000.00	58%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	\$ 187,800,000.00	100%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	\$ 99,000,000.00	87%
La Roca	FHD	Comercial	7,011	\$ 141,900,000.00	91%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,520	\$ 95,000,000.00	63%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	\$ 30,300,000.00	89%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	\$ 127,700,000.00	91%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	\$ 423,300,000.00	95%
Península	FHD	Comercial	7,183	\$ 235,500,000.00	100%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	30,755	\$ 695,200,000.00	100%
Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	\$ 54,800,000.00	79%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	\$ 65,500,000.00	100%
Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	\$ 145,400,000.00	100%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	\$ 25,100,000.00	100%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	\$ 255,000,000.00	98%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	\$ 239,600,000.00	100%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	\$ 96,350,000.00	100%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	\$ 96,372,000.00	100%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	\$ 107,128,000.00	100%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	\$ 361,600,000.00	100%
UVM	FHD	Escolar	3,995	\$ 55,359,000.00	100%
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	\$ 214,191,000.00	100%
Chichimeco	FHD	Industrial	12,786	\$ 75,941,000.00	100%
Daher	FHD	Industrial	6,141	\$ 84,543,000.00	100%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	\$ 80,806,000.00	100%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	\$ 88,595,000.00	100%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	\$ 255,283,000.00	100%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	\$ 283,925,000.00	100%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	\$ 141,371,000.00	100%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	\$ 45,746,000.00	100%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	\$ 154,548,000.00	100%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	3,938	\$ 185,572,000.00	76%
Downtown	FHD	Oficinas	260	\$ 19,455,000.00	100%
Duraznos	FHD	Oficinas	3,397	\$ 137,130,000.00	28%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,174	\$ 58,679,000.00	38%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,658	\$ 44,312,000.00	59%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	\$ 28,141,000.00	61%
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	\$ 99,575,000.00	93%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	72,822	\$ 5,197,789,000.00	0%
Héredit Comercial	FPLUS	Comercial	2,200	\$ 366,729,191.33	75%
Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	\$ 198,542,000.00	0%



## FIBRA+PLUS

Salina Cruz	FPLUS	Comercial	9,972	\$ 357,743,112.00	0%
Torre Premier	FPLUS	Comercial	5,631	\$ 180,766,776.91	22%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	\$ 83,685,000.00	0%
Vidarte	FPLUS	Comercial	13,077	\$ 195,636,500.00	0%
Vidarte	FPLUS	Oficinas	12,600	\$ 195,636,500.00	0%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	\$ 650,491,301.75	100%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,923	\$ 771,814,000.00	100%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	46,521	\$ 582,329,408.00	97%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	\$ 55,671,000.00	100%
Héredit Oficinas	FPLUS	Oficinas	7,934	\$ 368,780,681.00	0%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	5,674	\$ 123,065,000.00	0%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	\$ 703,369,000.00	0%

**El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a \$16,249,270,470.99**

