



FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL

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

4T24

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	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.



FPLUS REPORTA CRECIMIENTOS DE DOBLE DÍGITO EN INGRESOS, ION Y UTILIDAD NETA EN EL 4T24

Ciudad de México, México a 18 de febrero de 2025. — 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 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)	4T24	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	177,730	16.7%	792,559	732,370	8.2%
ION	181,545	150,694	20.5%	716,182	635,690	12.7%
Margen ION	87.53%	84.79%	274 pb	90.36%	86.80%	356 pb
EBITDA	115,338	101,878	13.2%	493,975	432,877	14.1%
Utilidad neta consolidada	798,037	551,712	44.6%	1,024,366	636,946	60.8%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Activos Totales	18,581,070	17,011,932	9.2%	17,425,913	6.6%
Propiedades de Inversión ²	17,536,689	15,981,430	9.7%	16,494,138	6.3%
Deuda	5,755,523	4,960,091	16.0%	5,445,357	5.7%
Patrimonio Total	12,147,406	11,522,891	5.4%	11,348,452	7.0%
Patrimonio Total / CBFi (Ps.) ⁴	18.37	17.49	5.0%	17.88	2.7%
NAV (Net Asset Value)	12,479,550	11,758,233	6.1%	11,656,611	7.1%
NAV / CBFi (Ps.) ⁴	18.89	17.85	5.8%	18.36	2.9%
Endeudamiento (LTV)	30.98%	29.16%	182 pb	31.25%	(27 pb)
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.53x	1.48x	0.05x	1.54x	(0.01x)
CBFis en circulación	634,576,114	636,201,174 ³	(0.3%)	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Número de proyectos	59	59	0.0%	59	0.0%
ABR total (m ²)	645,485	645,711	0.0%	645,485	0.0%
ABR en operación (m ²)	483,288	471,235	2.6%	483,288	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	12,765	25,044	(49.0%)	12,765	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m ²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación ¹	94.70%	94.10%	60 pb	94.21%	49 pb

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

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

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

⁴Excluye participación no controladora.



- Durante el 4T24, el ABR firmado alcanzó los 4,237 m² en los segmentos comercial y de oficinas, acumulando más de 19 mil m² de ABR firmados en el 2024. La tasa de ocupación al cierre del trimestre se situó en 94.7%, mostrando un ligero incremento frente al 4T23. Por su parte, al finalizar el 2024, el vencimiento promedio de los contratos fue de 3.5 años.
- Para fortalecer la bursatilidad y el volumen de operación de los CBFIs del Fideicomiso, durante el trimestre, Fibra Plus renovó su contrato de servicios de Formador de Mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Esta acción reafirma el compromiso de FPLUS por promover una mayor liquidez de sus certificados para beneficio de sus inversionistas.
- Con el objetivo de mejorar su posicionamiento para 2025, a principios de enero, Fibra Plus dispuso de Ps.3,150 millones mediante un crédito en el que diversas instituciones financieras mostraron interés, lo cual propició una sobredemanda que reflejó la confianza que el mercado financiero mantiene en Fibra Plus y su potencial de crecimiento. Esta transacción mejoró las condiciones del crédito sindicado obtenido en noviembre del 2022 y permitió la disposición de Ps.500 millones adicionales.
- En el 4T24, los ingresos ascendieron a Ps.207.4 millones, reflejando un incremento del 16.7% en comparación con los Ps.177.7 millones reportados en el 4T23. Este crecimiento fue impulsado por el efecto combinado de un mayor tipo de cambio, la actualización de rentas conforme a la inflación y una mayor ocupación en las propiedades. Durante el ejercicio 2024, los ingresos crecieron 8.2%, de Ps.732.4 millones en el 2023 a Ps.792.6 millones.
- Durante el 4T24, el ION creció 20.5%, al pasar de Ps.150.7 millones en el 4T23, a Ps.181.5 millones en este periodo, impulsado, principalmente, por un mayor nivel de ingresos. En el 2024, el ION fue de Ps.716.2 millones, incrementándose 12.7% en comparación con los Ps.635.7 millones de 2023. El margen ION, creció 274 pbs. en el trimestre y 356 pbs. en el acumulado del año vs. los mismos periodos de 2023.
- La utilidad neta del 4T24 alcanzó los Ps.798.0 millones, representando un aumento de 44.6% frente a los Ps.551.7 millones registrados en el 4T23, impulsado, principalmente, por el reconocimiento de Ps.832.4 millones provenientes de una valuación más favorable de las propiedades de inversión. En cuanto al acumulado anual, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en 2023 a Ps.1,024 millones en 2024, reflejando el mismo efecto positivo del trimestre.
- Al cierre del 4T24, el valor de las propiedades de inversión registró un incremento de 9.7%, pasando de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,537 millones este trimestre. Este crecimiento se debe tanto al desarrollo de Espacio Condesa como a la revalorización de los activos que integran el portafolio.
- Al 31 de diciembre de 2024, la deuda de Fibra Plus fue de Ps.5,756 millones, reflejando un incremento de 16.0% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Este aumento responde a la utilización de líneas de crédito, a lo largo del año, para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa, así como a la revaluación de los pasivos en dólares y UDIs, derivado de un tipo de cambio más alto y el ajuste inflacionario. No obstante, al cierre del trimestre, el nivel de endeudamiento (LTV) mejoró a 30.98% vs. el 31.25% del 3T24; mientras que el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD), calculado conforme al Anexo AA, fue de 1.34x.
- Considerando la revalorización del portafolio tanto en términos de avalúo como en selección de las propiedades acorde a sus resultados 2024, el portafolio en desinversión asciende a Ps.4,476 millones, de los cuales el 36% se encuentra en negociación, cierre o conclusión. En lo que va del 2025 hemos concluido la venta parcial de Barrio Reforma, Niza, en CDMX, con 1,144 m², mientras que otro activo comercial se encuentra en proceso de escrituración para el comprador.
- Al término del 4T24, el patrimonio total registró un incremento del 5.4%, situándose en Ps.12,147 millones vs. los Ps.11,523 millones reportados en el mismo trimestre del año anterior. Este crecimiento, también, se reflejó en el valor en libros por CBFI, que mostró un aumento de 5.0%, al pasar de Ps.17.49 en el 4T23 a Ps.18.37 en el 4T24.



Estimados tenedores,

Es un gusto compartirles que, durante el 4T24, continuamos avanzando a paso firme en la ejecución de nuestro plan de negocios, orientándonos a la generación incremental de valor, principalmente mediante:

- **La optimización del portafolio:** recientemente, concluimos con éxito la primera fase de nuestro programa de rotación de activos, bajo la cual obtuvimos aproximadamente Ps.870 millones, cifra que supera la meta original en Ps.90 millones.
- **El desarrollo de proyectos:** al cierre del 4T, el componente comercial de Espacio Condesa se encontraba listo para recibir las adecuaciones de las principales anclas, estimando iniciar operaciones durante el 3T25.
- **El fortalecimiento de nuestras principales métricas operativas:** este trimestre firmamos 4,237 mil m² de ABR, alcanzando más de 19 mil m² en 2024, lo cual fortaleció la tasa de ocupación y refleja el atractivo de nuestros inmuebles.
- **La mejor valuación de nuestro CBFI:** al finalizar el 4T24, el precio de mercado del CBFI registró un incremento superior al 38% anual, impulsado por el desempeño del Fideicomiso y el mejoramiento de la transaccionalidad del instrumento, pues 2024 fue el primer ejercicio completo en el que contamos con el apoyo de un formador de mercado, mismo que estuvo acompañado de la operación del fondo de recompra.

Bajo este positivo contexto, al cierre del 4T24, la tasa de ocupación de los inmuebles en operación aumentó 60 pbs., al pasar de 94.1% en el 4T23, a 94.7% en este periodo. El vencimiento promedio de los contratos de arrendamiento pasó de 4.1 años en el 4T23 a 3.5 años en el 4T24.

En lo que al portafolio se refiere, al cierre de 2024, este estaba integrado por 49 activos en operación (483,288 m²), 2 en proceso de estabilización (12,765 m²), 3 proyectos en desarrollo (69,951 m²) y 5 en planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento (79,481 m²). De esta manera, el ABR pasó de 645,711 m² en el 4T23 a 645,485 m² al finalizar el 2024, reflejando la venta de las dos unidades privativas de oficinas del corporativo Bosques de Duraznos que se realizó en el 2T24.

Los ingresos del 4T24 fueron de Ps.207.4 millones, aumentando 16.7% contra los Ps.177.7 millones del 4T23, favorecidos, principalmente, por el ajuste de rentas conforme a inflación y por un mayor tipo de cambio. En el 2024, los ingresos se incrementaron 8.2%, al pasar de Ps.732.4 millones en el 2023 a Ps.792.6 millones en el 2024.

Asimismo, el ION del trimestre se situó en Ps.181.5 millones, representando un crecimiento de 20.5% respecto al 4T23. Durante el ejercicio 2024, el ION acumuló Ps.716.2 millones, 12.7% más que lo registrado en el 2023. Por su parte, impulsada, principalmente, por el reconocimiento de Ps.832.4 millones provenientes de una valuación más favorable de las propiedades de inversión, la utilidad neta ascendió a Ps.798.0 millones en el 4T24 y a Ps.1,024 millones por el ejercicio completo, creciendo 44.6% y 60.8% AsA, respectivamente.

En lo referente al balance, el saldo de efectivo totalizó Ps.643.4 millones al finalizar el 2024, vs. Ps.675.5 millones al cierre del 4T23, en seguimiento al uso de recursos para el desarrollo de proyectos. Lo anterior, aunado a la mejor valuación de nuestro portafolio, incentivó un alza de 9.7% en las propiedades de inversión, las cuales pasaron de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,537 millones al cierre del 4T24.

Con relación a la deuda, esta fue de Ps.5,756 millones al cierre del trimestre, 16.0% más que los Ps.4,960 millones del 4T23; no obstante, el LTV mejoró a 30.98% en el 4T24, vs. 31.25% en el 3T24. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.34x al cierre del 4T24, comparándose contra 1.45x del 3T24.

Antes de finalizar, me gustaría mencionar que, recientemente, obtuvimos Ps.3,150 millones mediante un crédito en el que participaron 4 instituciones financieras reconocidas a nivel internacional; lo que, en conjunto con la sobredemanda registrada, sin duda, refleja la confianza que el mercado financiero mantiene en Fibra Plus y su potencial de crecimiento. Estos recursos serán utilizados, principalmente, para refinanciar el crédito sindicado firmado en noviembre del 2022 bajo condiciones más favorables a nuestra operación, permitiendo una disposición adicional de Ps.500 millones para la conclusión de Espacio Condesa.

Finalmente, en 2025 continuaremos fortaleciendo nuestra posición operativa y financiera, de la mano de un entorno económico de menor inflación y tasas de interés. Además, confiamos en que la flexibilidad que nos brindan los programas de CEBUREs autorizados, los 600 millones de CBFI's que tenemos en tesorería y los recursos obtenidos bajo nuestro programa de rotación de activos, nos permitirán aprovechar nuevas oportunidades que impulsen nuestro crecimiento.

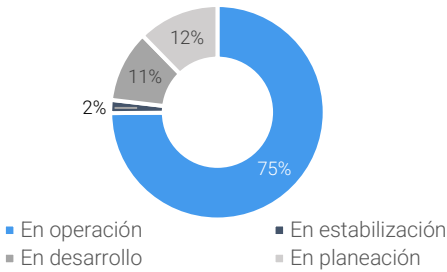
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de FPLUS estaba confirmado por 59 propiedades, con un ABR de 645,485 m², de los cuales 49 estaban en operación (483,288 m²), 2 en proceso de estabilización (12,765 m²), 3 en desarrollo (69,951 m²) y 5 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (79,481 m²).

Estatus del ABR al 4T24



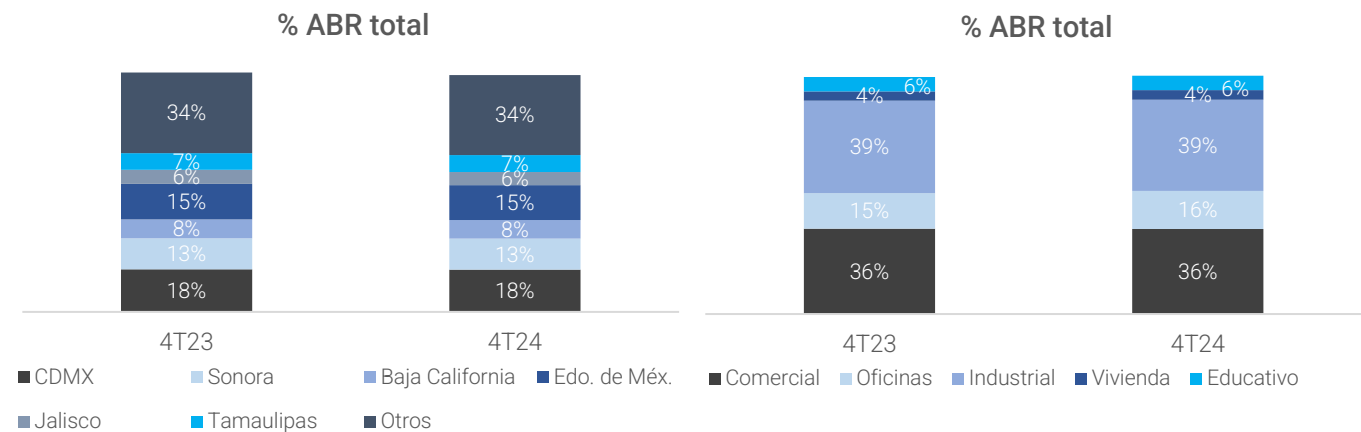
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m²)	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,788	173,225	22,159	39,116	-
Tasa de ocupación	99.9%	91.9%	48.8%	100.0%	-
Número de arrendatarios	52	502	65	6	-
Renta promedio por m²	USD\$ 5.34	\$195.50	\$325.10	\$196.50	-
Vencimiento promedio (años)	3.82	3.01	2.72	4.14	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	-	12,765	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	23,527	38,447	-	7,977
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	18,555

Diversificación geográfica y sectorial



59 Unidades de negocio	625 Inquilinos (del ABR en operación)	94.7% M2+ (ABR en operación)
3.5 años Vigencia restante	20 Estados	645,485 m² ABR total





Los inmuebles de Fibra Plus se encuentran distribuidos a lo largo de 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX donde mayor concentración de ABR tiene el Fideicomiso (18%) seguida por el Estado de México y Sonora (15% y 13%, respectivamente).

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

1. Portafolios en operación y estabilización

Al 31 de diciembre del 2024, el portafolio en operación y estabilización registró un ABR de 496,053 m², 226 m² por debajo del 4T23, debido a la venta de dos oficinas privativas del corporativo Bosques de Duraznos en el 2T24.

Principales indicadores por segmento de negocio

Al cierre del 4T24, la renta por m² del segmento industrial fue de USD\$5.34 disminuyendo 9.0% contra el 4T23; las del segmento comercial Ps.195.5, disminuyendo 0.6%; las del segmento oficinas fueron de Ps.325.1 aumentando 21.4% y las del segmento ocupativo totalizaron Ps.196.5, incrementando 4.7% vs. el 4T23. La ocupación fue de 99.9% en el segmento industrial, 91.9% en el comercial, 48.8% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	4T24	4T23	Δ%	4T24	4T23	Δ pb
Industrial	USD\$ 5.34	USD\$ 5.06	5.3%	99.9%	99.9%	0
Comercial	\$195.50	\$180.3	8.5%	91.9%	91.8%	10
Oficinas	\$325.10	\$296.8	9.5%	48.8%	46.2%	260
Educativo	\$196.50	\$187.7	4.7%	100.0%	100.0%	0

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ¹	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S25	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.64%
Espacio Condesa	Vivienda	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.24%
Espacio Condesa	Oficinas	1S26	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	5.96%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ²	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Bora	Vivienda	Por definir	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.87%
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.23%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.59%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	2.03%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	1.95%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	1.64%
Total de portafolio en desarrollo y planeación				149,432	23.15%

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

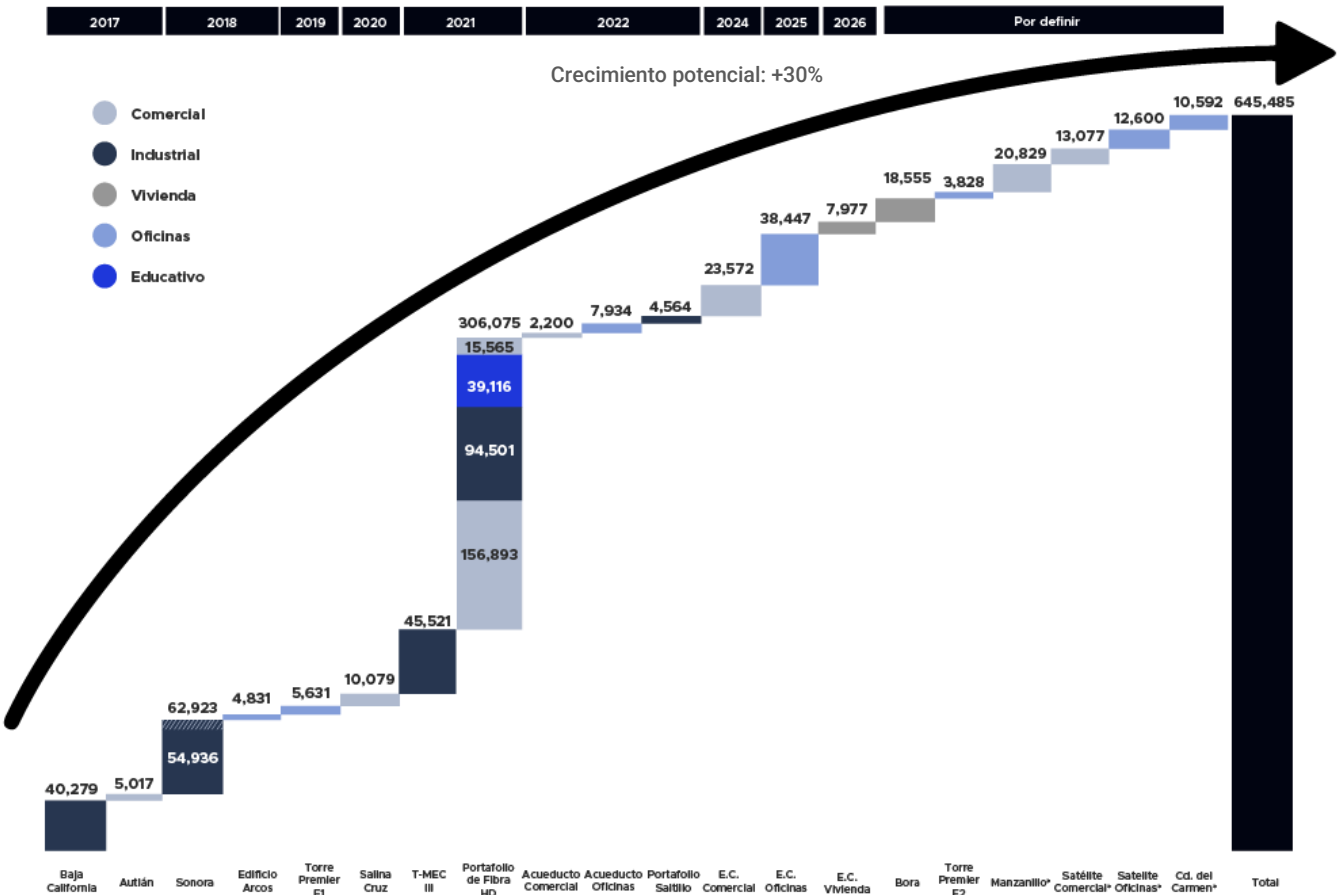
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

Durante el 4T24, el ABR de las propiedades en planeación y desarrollo se mantuvo en 149,432 m², sin variaciones en comparación con el 4T23. Respecto al portafolio total, estos inmuebles representaron el 23.15% al cierre del trimestre.

Incorporación de ABR

Se prevé que, hacia el 2025, Espacio Condesa Comercial inicie operaciones y que las primeras unidades de su componente de oficinas sean entregadas a los inquilinos para el inicio de sus adecuaciones.





Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) y Bora tampoco cuentan con una fecha de entrega establecida. Los m² de las oficinas son BOMA.

Los proyectos que actualmente se encuentran en planeación y desarrollo brindan a FPLUS la oportunidad de aumentar su ABR en un 30%.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

Durante el periodo, FPLUS continuó avanzando en su estrategia de rotación de activos que no cumplen con sus criterios de rentabilidad y crecimiento, lo que le permitió cerrar el periodo con varias operaciones en proceso de conclusión. Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio destinado a desinversión tenía un valor de Ps.4.5 mil millones e incluía 33 inmuebles, distribuidos en 11 de oficinas, 7 del segmento educativo, 13 comerciales y 2 terrenos.

Es importante señalar que, dependiendo de las condiciones del mercado y la evolución de cada sector, Fibra Plus podría reevaluar la venta de ciertos activos como parte de su estrategia.



Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m²)	% 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%
Total				470,210	72.85%

A lo largo de su trayectoria, Fibra Plus ha fortalecido su crecimiento y generación de valor a través de la adquisición estratégica de inmuebles, con un enfoque particular en el segmento industrial, cuya demanda se mantiene elevada debido a las ventajas del *nearshoring*.

DESEMPEÑO FINANCIERO
Resumen del estado de resultados

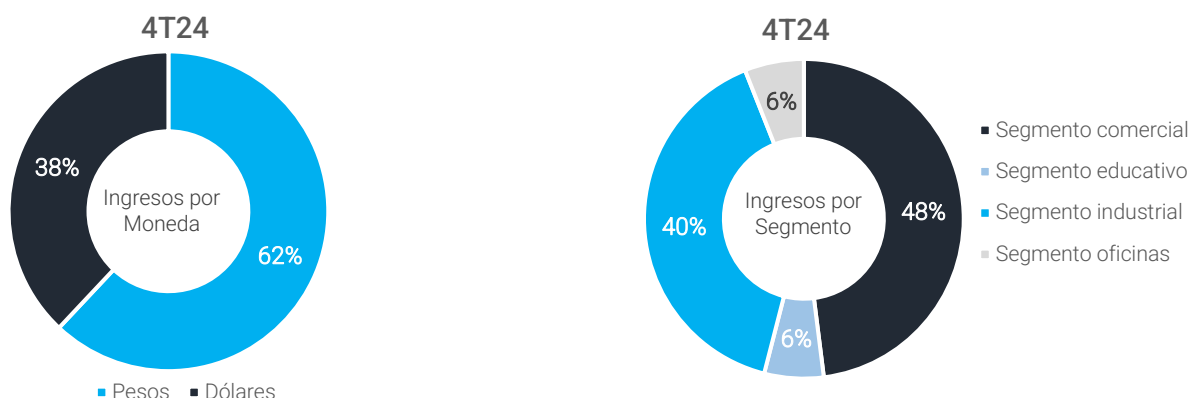
Ps. Miles	4T24	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	177,730	16.7%	792,559	732,370	8.2%
Gastos de operación	25,870	27,036	(4.3%)	76,378	96,680	(21.0%)
Utilidad de operación	181,545	150,694	20.5%	716,182	635,690	12.7%
Total de gastos de administración	66,206	48,816	35.6%	222,207	202,813	9.6%
Resultado Integral de Financiamiento	(147,263)	119,686	na	(600,388)	(91,306)	>100.0%
Otros ingresos	829,961	330,150	>100.0%	1,130,780	295,376	>100.0%
Utilidad neta consolidada	798,037	551,712	44.6%	1,024,366	636,946	60.8%
Utilidad neta no controladora	22,042	96,873	(77.2%)	23,234	104,155	(77.7%)
Utilidad neta controladora	775,995	454,839	70.6%	1,001,132	532,791	87.9%

Ingresos

En el 4T24, los ingresos alcanzaron los Ps.207.4 millones, representando un crecimiento de 16.7% en comparación con los Ps.177.7 millones registrados en el 4T23. Este aumento se debió, principalmente, al efecto que tuvo un mayor tipo de cambio sobre la porción de rentas que se encuentran dolarizadas y a la actualización de ciertos contratos conforme a la inflación.

Durante el trimestre, los inmuebles comerciales contribuyeron con el 48% de los ingresos, mientras que el 40% provino del segmento industrial, el 6% del educativo y el 6% de oficinas. Asimismo, el 62% de los ingresos del periodo estuvo denominado en pesos, mientras que el 38% correspondió a ingresos en dólares.





Gastos

Durante el 4T24, los gastos de operación y administración totalizaron Ps.92.1 millones, incrementándose 21.4% en comparación con los Ps.75.9 millones del 4T23. Sin embargo, en el acumulado del año, los gastos de operación y administración se redujeron 0.3%, al pasar de Ps.299.5 millones en el 2023, a Ps.298.6 millones en el 2024.

Utilidad operativa

En el 4T24, la utilidad operativa registró un aumento de 20.5% frente a los Ps.150.7 millones del 4T23, alcanzando los Ps.181.5 millones. Este aumento fue impulsado, principalmente, por el mayor nivel de ingresos registrado en el periodo. En el 2024, la utilidad operativa ascendió a Ps.716.2 millones, lo que representó un alza de 12.7% en comparación con el 2023.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF pasó de una cifra positiva de Ps.119.7 millones en el 4T23 a una negativa en -Ps.147.3 millones en el 4T24, debido, principalmente, al reconocimiento de una pérdida cambiaria por la depreciación del peso contra el dólar y de un mayor monto de intereses pagados en el periodo. Bajo este mismo contexto, en el acumulado del año, el RIF pasó de -Ps.91.3 en el 2023 a -Ps.600.4 millones en el 2024.

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	4T24	3T24	Δ%	12M24
-/+ Utilidad integral	798,037	(45,662)	na	1,024,366
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(832,437)	0	na	(832,437)
+ Ganancia o pérdida no realizada en el valor de activos y pasivos monetarios	78,315	104,604	(25.1%)	5,740
+ 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
AMEFIBRA FFO	43,915	58,942	(25.5%)	197,669

Ps. Miles	4T24	3T24	Δ%	12M24
Utilidad integral	798,037	(45,662)	na	1,024,366
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(832,437)	-	-	(832,437)
Fluctuación en UDIs	78,315	104,604	(25.1%)	5,740
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	1,130	1,118	1.1%	3,981
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFi's	-	-	-	-
FFO	45,045	60,059	(25.0%)	201,651
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	13,773	2,575	>100.0%	18,227
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	.	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	546	(2,371)	na	312
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	59,364	60,263	(1.5%)	220,190

Utilidad neta

Durante el 4T24, se registró una utilidad neta de Ps.798.0 millones, un incremento de 44.6% en comparación con los Ps.551.7 millones del 4T23, gracias al reconocimiento de Ps.832.4 millones derivados de la mejor valuación de las propiedades de inversión. Con respecto al acumulado del año, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en el 2023, a Ps.1,024 millones, en línea con el factor previamente mencionado.

CBFIs en Circulación

	Dic-24	Dic-23D	Δ%
CBFIs en circulación	634,576,114	636,201,174	(0.3%)

Al cierre del 4T24, los CBFIs en circulación fueron de 634,576,114, reflejando una reducción de 0.3%, derivada de la cancelación, a inicios de 2024, de los CBFIs recomprados en 2023.

Adicionalmente, con el objetivo de aprovechar oportunidades de inversión, Fibra Plus mantiene 600 millones de CBFIs en tesorería.

Distribución por CBFi

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



Resumen del balance general

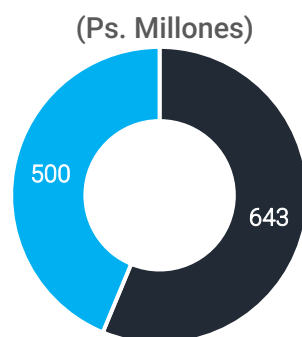
Ps. Miles	Dic-24	Dic-23D	Δ%	Sep-24	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	643,428	675,506	(4.7%)	541,682	18.8%
Propiedades de inversión*	17,536,689	15,981,430	9.7%	16,494,138	6.3%
NAV**	12,479,550	11,758,233	6.1%	11,656,611	7.1%
Total del activo	18,581,070	17,011,932	9.2%	17,425,913	6.6%
Deuda	5,755,523	4,960,091	16.0%	5,445,355	5.7%
Total del pasivo	6,433,664	5,489,041	17.2%	6,077,460	5.9%
Patrimonio total	12,147,406	11,522,891	5.4%	11,348,452	7.0%

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo

Al cierre del 4T24, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps.643.4 millones, lo que representa una reducción de 4.7% respecto al 4T23, cuando alcanzó Ps.675.5 millones. Esta variación refleja el uso gradual de recursos para incentivar el desarrollo de proyectos. Además, al cierre del 4T24, FPLUS disponía de líneas de crédito preautorizadas por Ps.500 millones.



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

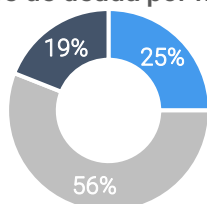
Activos

Al cierre del 4T24, los activos totales ascendieron a Ps.18,581 millones, reflejando un crecimiento de 9.2% en comparación con los Ps.17,012 millones registrados en el 4T23. Este fortalecimiento del activo fue impulsado principalmente por un aumento de 9.7% en el valor de las propiedades de inversión, que alcanzaron los Ps.17,537 millones en el periodo. Por su parte, el NAV mostró una mejora de 6.1%, al pasar de Ps.11,758 millones en el 4T23 a Ps.12,480 millones en el 4T24.

Deuda

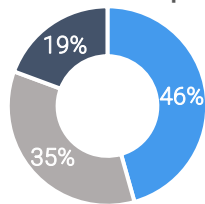
Ps. Miles	Dic-24	Dic-23D	Δ%
Deuda	5,755,523	4,960,091	16.0%

Desglose de deuda por moneda



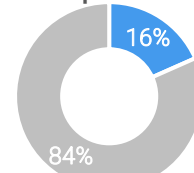
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs

Desglose de deuda por tasa



■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs

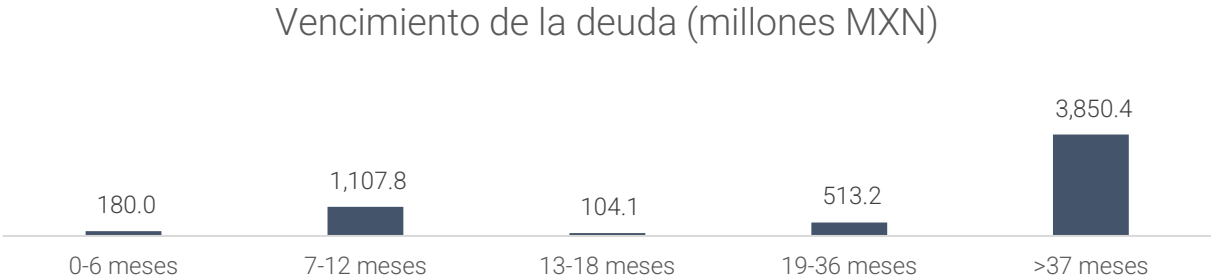
Deuda proyecto vs deuda corporativa



■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

Durante el periodo, la deuda registró un incremento de 16.0% frente a los Ps.4,960 millones reportados en el 4T23, sumando Ps.5,756 millones. Este aumento responde a las disposiciones realizadas en el 2024 para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa.

Respecto a la composición de la deuda, el 56% se encuentra denominado en pesos, 25% en dólares y 19% en UDIS. Por tipo de tasa, el 46% corresponde a tasa fija, 35% a tasa variable y 19% a tasa fija sobre UDIS.



Al cierre del 4T24, la mayor parte de la deuda, equivalente al 77.6%, tiene un vencimiento mayor a 12 meses; mientras que, solo el 3.1% está programada para liquidarse en los próximos seis meses. Dentro del tramo de 7 a 12 meses se encuentra una línea revolvente por Ps.900 millones, la cual, a pesar de clasificarse normativamente como deuda de corto plazo, es refinanciable y no representa un vencimiento efectivo en el transcurso del 2025.

Índices de apalancamiento

Al finalizar el 4T24, el nivel de endeudamiento se ubicó en 30.98%, reflejando un incremento de 182 puntos base en comparación con el 29.16% reportado al cierre del 4T23. No obstante, este mejoró 27 pbs. vs. el 3T24.

Al cierre del 4T24, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus se situó en 1.34x, en comparación con el 1.55x registrado en el 4T23. Este indicador fue calculado conforme a la metodología establecida en la CUE (Anexo AA), que considera una proyección de los flujos de efectivo de los próximos cuatro trimestres, así como los vencimientos de las obligaciones financieras de la entidad.

A continuación, presentamos a detalle el cálculo del ICD:

Cálculo del ICD

AL ₀	Activos líquidos al cierre del 4T24	600,096,000
IVA _t	Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar	73,400,000
UO _t	Utilidad Operativa estimada después del pago de distribuciones programadas	\$734,107,000
LR ₀	Líneas de Crédito Revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T24	500,000,000
I _t	Amortizaciones estimadas de intereses derivadas de financiamientos	598,893,000
P _t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	165,803,000
K _t	Gastos de capital recurrentes estimados	\$660,000,000
D _t	Gastos de desarrollo no discrecionales estimados	0
ICD _t	Índice de cobertura de servicio de la deuda	1.34x

Métricas de deuda			
	Dic-24	Dic-23D	Δ%
LTV (%)	30.98%	29.16%	182 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.34x	1.55x	(0.21x)
Pasivos / Patrimonio	52.96%	47.64%	533 pb
Activos / Patrimonio	1.53x	1.48x	0.05x
Costo promedio ponderado	10.05%	9.96%	9 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	77.63%	88.39%	(1,077 pb)



Pasivo

En línea con el mayor monto de deuda registrado al cierre de 2024, el pasivo total alcanzó los Ps.6,434 millones en el 4T24, lo que representa un incremento de 17.2% en comparación con los Ps.5,489 millones reportados en el 4T23.

Patrimonio total

En el 4T24, el patrimonio total se ubicó en Ps.12,147 millones, reflejando un crecimiento de 5.4% frente a los Ps.11,523 millones registrados en el 4T23. En cuanto al valor en libros por CBFi, este mostró un aumento de 5.0%, al pasar de Ps.17.49 en el 4T23 a Ps.18.37 en el 4T24.

EVENTOS DESTACADOS

- El 9 de octubre de 2024, Fibra Plus anunció la renovación del contrato de servicios de Formador de Mercado con BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. Esta decisión busca mejorar la bursatilidad para aumentar el atractivo de los CBFIs del Fideicomiso como instrumento de inversión.
- El 15 de enero de 2025, Fibra Plus anunció el fortalecimiento de su estructura financiera tras recibir intenciones de financiamiento por Ps.3,965 millones, de los cuales dispuso de Ps.3,150 millones. Esta operación atrajo el interés de cinco instituciones financieras reconocidas, incluyendo banca comercial y de desarrollo.
- El 18 de febrero de 2025, Fibra HD publicó sus resultados del 4T24, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 4T24

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

PARTICIPANTES:

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

FECHA:

Miércoles 19 de febrero de 2025

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 4T24, por favor utilice el siguiente enlace:
<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

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

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

CONFERENCIA DE RESULTADOS FIBRA PLUS 4T24



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 diciembre de 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Dic-24	Dic-23D	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	159,961	59,219	>100.0%
Inversiones Temporales	483,467	616,287	(21.6%)
Clientes	254,050	137,629	84.6%
Impuestos por Recuperar	54,956	61,388	(10.5%)
Otros Activos Circulantes	22,269	24,778	(10.1%)
Total del Activo Circulante	974,703	899,301	8.4%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	17,536,689	15,981,430	9.7%
Otros Activos Fijos netos	67,260	11,949	462.9%
Otros Activos no Circulantes	2,418	119,252	(98.0%)
Total del Activo No Circulante	17,606,367	16,112,631	9.3%
Total Del Activo	18,581,070	17,011,932	9.2%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	168,548	108,214	55.8%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	36,199	29,345	23.4%
Derechos de Arrendamiento	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	25,854	8,316	210.9%
Préstamos Bancarios a corto plazo	1,287,747	575,719	123.7%
Total del Pasivo Circulante	1,518,348	721,594	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	4,467,776	4,384,372	1.9%
Otros Pasivos no Circulantes	447,540	383,075	16.8%
Total del Pasivo No Circulante	4,915,316	4,767,447	3.1%
Total del Pasivo	6,433,664	5,489,041	17.2%
CAPITAL			
Patrimonio	8,460,001	8,925,461	(5.2%)
Resultados Acumulados	1,960,221	1,427,463	37.3%
Fondo de recompra CBFIS	(49,184)	(45,298)	8.6%
Prima en recolocación de CBFIS	-	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	1,001,131	532,791	87.9%
Participación no controladora	491,655	398,893	23.3%
Otros resultados integrales	283,582	283,581	0.0%
Total del Capital	12,147,406	11,522,891	5.4%
Total del Pasivo y Capital	18,581,070	17,011,932	9.2%

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 2024 y 2023
(En Miles de pesos)

	4T24	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Total de ingresos	207,415	177,730	16.7%	792,559	732,370	8.2%
Gastos operativos	25,870	27,036	(4.3%)	76,378	96,680	(21.0%)
Utilidad de operación	181,545	150,694	20.5%	716,182	635,690	12.7%
Gastos de administración FP Management	10,461	12,605	(17.0%)	31,018	39,449	(21.4%)
Gastos de administración	16,537	44,000	(62.4%)	66,482	76,079	(12.6%)
Gastos de administración HDS	22,848	(13,672)	na	62,547	24,226	>100.0%
Provisiones e incobrables	16,360	5,883	>100.0%	62,160	63,059	(1.4%)
Total de gastos de administración	66,206	48,816	35.6%	222,207	202,813	9.6%
Gastos financieros	(94,294)	(33,820)	>100.0%	(389,119)	(388,641)	0.1%
Intereses a favor	25,346	43,639	(41.9%)	95,257	120,263	(20.8%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(78,315)	109,920	na	(307,292)	176,279	na
Otros productos financieros	0	(53)	(100.0%)	765	794	(3.7%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(147,263)	119,686	na	(600,388)	(91,306)	>100.0%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(31,925)	221,564	na	(106,414)	341,571	na
Otros ingresos (gastos)	829,961	330,150	>100.0%	1,130,780	295,376	>100.0%
Utilidad neta consolidada	798,037	551,712	44.6%	1,024,366	636,946	60.8%
Utilidad neta no controladora	22,042	96,873	(77.2%)	23,234	104,155	(77.7%)
Utilidad neta controladora	775,995	454,839	70.6%	1,001,132	532,791	87.9%

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 31 de diciembre de 2024
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Recompra de CBFi's	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión						
Provisión compensación de largo plazo					(465,460)	(465,460)
Recompra CBFIs		(3,918)				(3,918)
Utilidad neta e integral del periodo consolidada				1,001,131	92,762	1,093,893
Saldos al 31 de Diciembre de 2024	8,925,461	(49,216)	283,581	2,961,385	26,195	12,147,406



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 2024 y 2023
(En miles de pesos)

	Dic-24	Dic-23D	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	1,024,366	636,947	60.8%
Depreciación	9,877	11,366	(13.1%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(1,297,897)	(335,081)	>100.0%
Intereses a favor	(95,258)	(120,263)	(20.8%)
Gastos financieros	389,119	95,760	>100.0%
Total	30,207	288,729	(89.5%)
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(116,421)	36,026	Na
Impuestos por recuperar	6,432	(6,103)	Na
Otros	2,509	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	47,698	44,486	7.2%
Impuestos por pagar	6,854	22,242	(69.2%)
Otras cuentas por pagar	17,539	3,693	>100.0%
Derechos de arrendamiento	-	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	64,465	(36,372)	Na
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	59,283	352,701	(83.2%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Aumento en participación Fibra HD	69,495	(104,156)	na
Intereses a favor efectivamente cobrados	95,258	120,263	(20.8%)
Adquisición de mobiliario y equipo	51,646	(725)	Na
Adquisición de propiedades de inversión	(722,821)	(719,411)	0.5%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(506,422)	(704,029)	(28.1%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	4,008,376	3,602,539	11.3%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	(6,828)	(100.0%)
Pagos de préstamos	(3,200,310)	(3,256,413)	(1.7%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(389,119)	(177,088)	>100.0%
Recompra de CBFIs	(3,886)	(64,024)	(93.9%)
Suscripción de CBFIs	-	18,218	(100.0%)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	415,061	116,404	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(32,078)	(234,924)	(86.3%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	675,506	910,430	(25.8%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	643,428	675,506	(4.7%)

Desglose de créditos

Banco	Saldo Insoluto (MXN)	Vencimiento	Tasa de interés	Moneda
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	569,401,000	2030-05-28	5.85	USD
BANCO DEL BAJÍO SA	126,954,000	2030-01-31	TIIE+300	MXN
BANCO DEL BAJÍO SA	75,000,000	2025-01-15	TIIE+300	MXN
BANCO BANCREA SA	900,353,000	2026-12-20	TIIE+425	MXN
BANCO SABADELL SA	252,842,000	2026-08-09	LIBOR+400	USD
BANCO MERCANTIL DE PANAMÁ	101,341,000	2025-12-19	SOFR+275	USD
Sindicado con BBVA	1,990,857,000	2027-11-16	TIIE+225	MXN
Sindicado con BBVA	672,593,000	2027-11-16	SOFR+250	USD
Emisión Fibra HD19U	1,066,182,000	2029-11-15	5.63	UDIS

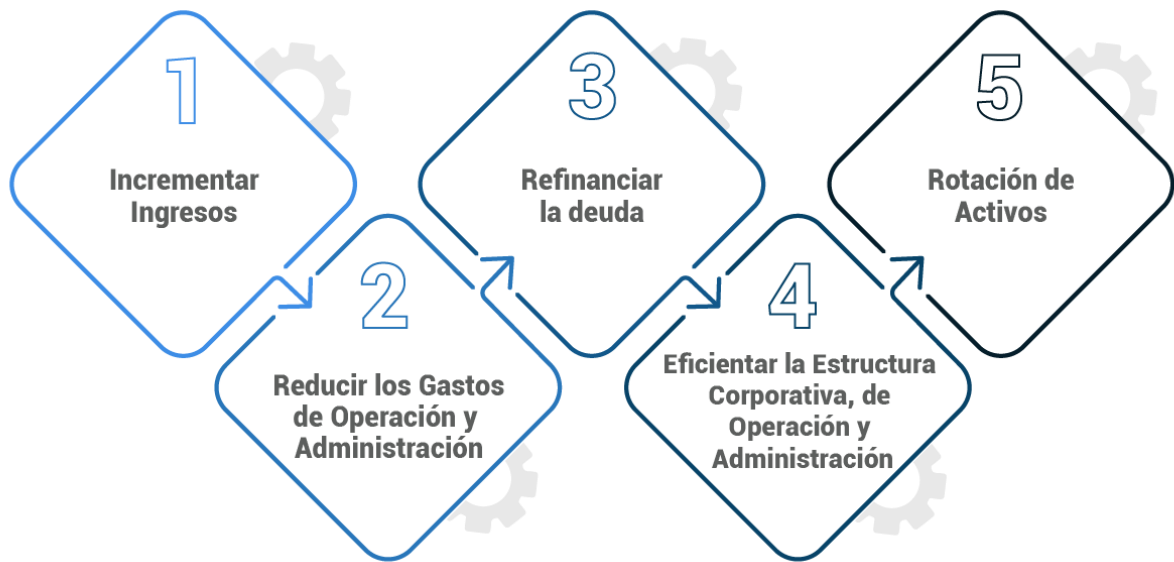


MODELO DE NEGOCIO



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

PLAN DE INTEGRACIÓN



Propiedad	Fibra	Sector	ABR	Avalúo 2024	Ocupación
Agricolima	FHD	Industrial	11,255	248,985,000	100.0%
Barrio Reforma	FHD	Comercial	309	17,811,000	80.9%
Bosque Real	FHD	Oficinas	3,060	106,321,000	100.0%
Burger King	FHD	Comercial	2,055	50,920,000	100.0%
Cantera Tepic	FHD	Comercial	6,963	185,758,000	94.6%
Carmen Center	FHD	Comercial	14,262	354,585,000	97.1%
Casa Grande	FHD	Comercial	4,335	52,346,000	59.1%
Cataviña	FHD	Comercial	8,100	226,417,000	99.4%
Celtic	FHD	Escolar	13,168	245,823,000	100.0%
Chichimeco	FHD	Industrial	12,786	83,581,000	100.0%
Colegio México Nuevo	FHD	Escolar	3,706	31,455,000	100.0%
Corporativo Periférico Sur	FHD	Oficinas	4,230	184,213,000	81.5%
CTQ	FHD	Escolar	4,076	99,656,000	100.0%
Daher	FHD	Industrial	6,141	98,420,000	100.0%
Duraznos	FHD	Oficinas	3,729	133,929,000	30.4%
Heineken	FHD	Industrial	5,942	82,496,000	100.0%
Hyson	FHD	Industrial	6,733	106,370,000	100.0%
Industrial Durango	FHD	Industrial	21,709	308,771,000	100.0%
Industrial Villahermosa	FHD	Industrial	17,895	338,859,000	100.0%
IPETH	FHD	Escolar	3,890	109,797,000	100.0%
La Calma	FHD	Escolar	10,280	385,707,000	100.0%
La Pilita	FHD	Comercial	6,450	104,814,000	87.0%
Las Ramblas	FHD	Comercial	5,380	104,794,000	58.0%
Lomas Verdes	FHD	Comercial	5,863	32,745,000	98.6%
Los Corales	FHD	Comercial	6,028	144,470,000	85.5%
Los Mochis	FHD	Comercial	22,753	437,454,000	94.7%
Península	FHD	Comercial	7,183	282,431,000	95.7%
Periférico Norte	FHD	Oficinas	3,151	59,292,000	19.4%
Plaza Chimalhuacán	FHD	Comercial	31,204	784,366,000	100.0%
Plaza San Antonio	FHD	Comercial	1,903	60,213,000	80.1%
Portafolio BAE	FHD	Comercial	4,250	72,827,000	100.0%



Portafolio OLAB	FHD	Comercial	3,519	174,972,000	100.0%
Sky Cumbres	FHD	Oficinas	1,787	47,890,000	58.0%
Suzuki	FHD	Comercial	1,248	29,225,000	100.0%
Ternium	FHD	Industrial	7,395	155,315,000	100.0%
Torre Garza Sada	FHD	Oficinas	1,836	28,951,000	63.9%
UVM	FHD	Escolar	3,995	51,482,000	100.0%
Veritiv	FHD	Industrial	4,645	53,987,000	100.0%
Vía San Juan	FHD	Comercial	14,363	310,032,000	98.5%
Downtown	FHD	Oficinas	260	16,774,000	100.0%
Shops Santa Fe	FHD	Oficina	665	29,071,000	
Autlán	FPLUS	Comercial	5,017	105,202,000	79.8%
Espacio Condesa	FPLUS	Mixto	69,951	5,834,206,000	0.0%
Manzanillo	FPLUS	Comercial	20,829	137,685,000	0.0%
Salina Cruz	FPLUS	Comercial	10,079	340,958,000	0.0%
Torre Premier	FPLUS	Comercial	9,459	180,382,000	20.0%
Ciudad del Carmen	FPLUS	Comercial	10,592	83,835,713	0.0%
Vidarte	FPLUS	Mixto	25,677	-	0.0%
Ensenada	FPLUS	Industrial	40,279	767,930,000	100.0%
Nogales	FPLUS	Industrial	62,923	913,810,000	100.0%
Nuevo Laredo	FPLUS	Industrial	45,521	704,828,000	91.7%
Saltillo (GT Plastics)	FPLUS	Industrial	4,564	59,268,000	100.0%
Héredit	FPLUS	Mixto	10,134	478,239,000	0.0%
Torre Arcos	FPLUS	Oficinas	4,831	126,255,000	0.0%
Bora	FPLUS	Residencial	18,555	719,105,000	0.0%

El valor histórico de las propiedades de inversión de Fibra Plus asciende a Ps.16,885,028,713

