Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 181
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 184
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 186
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....187
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....190
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....193
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....196
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....199
[700002] Datos informativos del estado de resultados 200
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....201
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....202
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 207
[800500] Notas - Lista de notas 209
[800600] Notas - Lista de políticas contables 234
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....253
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 256
[815101] Anexo AA 258

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Ciudad de México, México a 30 de abril 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.

Bolsa Institucional de Valores BIVA



Bolsa Institucional de Valores BIVA

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

INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS [5] (MILES DE PESOS)	4T24D	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	180,969	14.60%	792,559	732,332	8.20%
ION	189,093	134,176	40.90%	723,728	635,690	13.80%
Margen ION	91.17%	74.14%	(>100 pb)	91.32%	86.80%	(>100 pb)
EBITDA	122,887	106,176	15.70%	501,523	495,936	1.10%
Utilidad neta consolidada	556,032	598,343	-7.10%	$782,362	$636,947	22.80%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T24D	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Activos Totales	18,445,507	$17,011,932	8.4%	17,425,913	5.9%
Propiedades de Inversión[2]	17,334,138	$15,981,431	8.5%	16,494,138	5.1%
Deuda	5,744,915	$4,941,875	16.2%	5,445,357	5.5%
Patrimonio Total	11,993,099	$11,522,891	4.1%	11,348,452	5.7%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)[4]	18.90	18.16	4.1%	17.88	5.7%
NAV (Net Asset Value)	12,268,050	11,737,742	4.5%	11,656,611	5.2%
NAV / CBFI (Ps.)[4]	19.33	18.50	4.5%	18.36	5.3%
Endeudamiento (LTV)	30.48%	29.05%	>100pb	31.25%	-77 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.66x	1.48x	12.4%	1.54x	7.8%
CBFIs en circulación	634,576,114	634,576,114	0.0%	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Número de proyectos	59	59	0.0%	59	0.0%
ABR total (m²)	645,485	645,711	0.0%	645,485	0.0%
ABR en operación (m²)	483,288	471,235	2.6%	483,288	0.0%
ABR en estabilización (m²)	12,765	25,044	(49.0%)	12,765	0.0%
ABR en desarrollo (m²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación[1]	94.70%	94.10%	60 pb	94.21%	49 pb

[1]Corresponde al portafolio en operación, excluyendo ciertos activos que se encuentran en etapa de estabilización.
[2]Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.
[3]El ajuste se debe a una corrección en la contabilidad de los CBFIs cancelados en el 2T23.
[4]Excluye participación no controladora.
[5] Cifras pueden variar respecto al dictamen por diferencias y neteos en la clasificación de cuentas que hace el Administrador.

RESUMEN EJECUTIVO

- 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 14.60% AsA. 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 8.20%, de Ps.732.3 millones en el 2023 a Ps.792.5 millones.

- Durante el 4T24, el ION creció 40% a Ps.189 millones en este periodo, impulsado, principalmente, por un mayor nivel de ingresos. En el 2024, el ION fue de Ps.723 millones, incrementándose 13.80% en comparación con los Ps.635.6 millones de 2023. El margen ION cerró el trimestre en 91.17% y 91.32% en el acumulado del año.

- La utilidad neta del 4T24 alcanzó los Ps.556 millones, representando un decremento de 7.10% frente a los Ps.598.3 millones registrados en el 4T23. En cuanto al acumulado anual, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en 2023 a Ps.782 millones en 2024, reflejando un aumento de 22.8% AsA.

- Al cierre del 4T24, el valor de las propiedades de inversión registró un incremento de 8.5%, pasando de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,334 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.5,744 millones, reflejando un incremento de 16.2% 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 30.48% 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 1.42x.

- 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 4.1%, situándose en Ps.11,993 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 4.1%, al pasar de Ps.18.16 en el 4T23 a Ps.18.90 en el 4T24.

MENSAJE DEL DIRECTOR

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 14.60% contra los Ps.180.9 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 8.20%, al pasar de Ps.732.3 millones en el 2023 a Ps.792.5 millones en el 2024.

Asimismo, el ION del trimestre se situó en Ps.189 millones, representando un crecimiento de 40.90% respecto al 4T23. Durante el ejercicio 2024, el ION acumuló Ps.723.7 millones, 13.80% más que lo registrado en el 2023. Por su parte, impulsada, principalmente, por el reconocimiento de una valuación más favorable de las propiedades de inversión, la utilidad neta ascendió a Ps.556 millones en el 4T24 y a Ps.782.3 millones por el ejercicio completo, creciendo 22.8% AsA.

En lo referente al balance, el saldo de efectivo totalizó Ps.600 millones al finalizar el 2024, vs. Ps.636 millones al cierre del 2023, 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 8.5% en las propiedades de inversión, las cuales pasaron de Ps.15,981 millones en el 4T23 a Ps.17,334 millones al cierre del 4T24.

Con relación a la deuda, esta fue de Ps.5,744 millones al cierre del trimestre, 16.2% más que los Ps.4,941 millones del 4T23; no obstante, el LTV mejoró a 30.48% en el 4T24, vs. 31.25% en el 3T24. El Indicador de Servicio de la Deuda (ICD) fue de 1.42x 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.

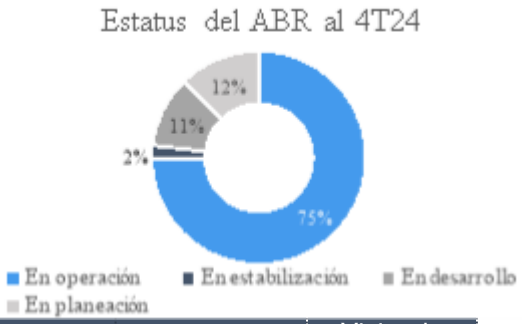
Finalmente, en 2025 continuaremos fortaleciendo nuestra posición operativa y financiera, de la mano de un entorno económico de menor inflación y tasas de interés. Además, confiamos en que la flexibilidad que nos brindan los programas de CEBUREs autorizados, los 600 millones de CBFIs que tenemos en tesorería 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

DESEMPEÑO OPERATIVO

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).

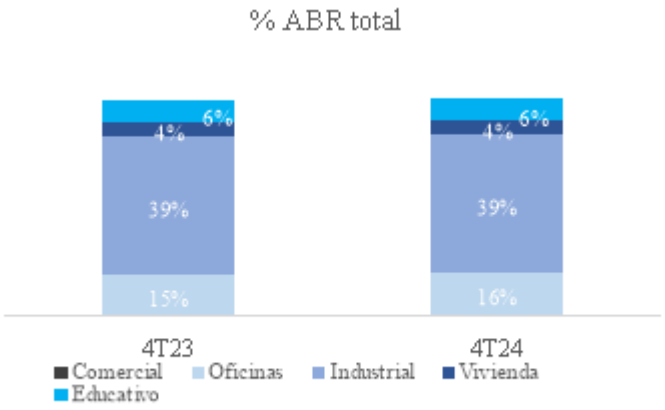


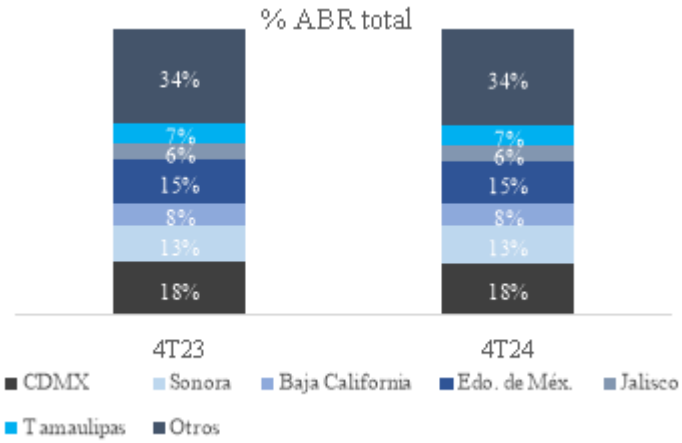
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m²)	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532
1. ABR en operación (m²)	248,788	173,225	22,159	39,116	-
Tasa de ocupación	99.9%	91.9%	48.8%	100.0%	-
Número de arrendatarios	52	502	65	6	-
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/m²			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.

1. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m²) 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 (m²) 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%

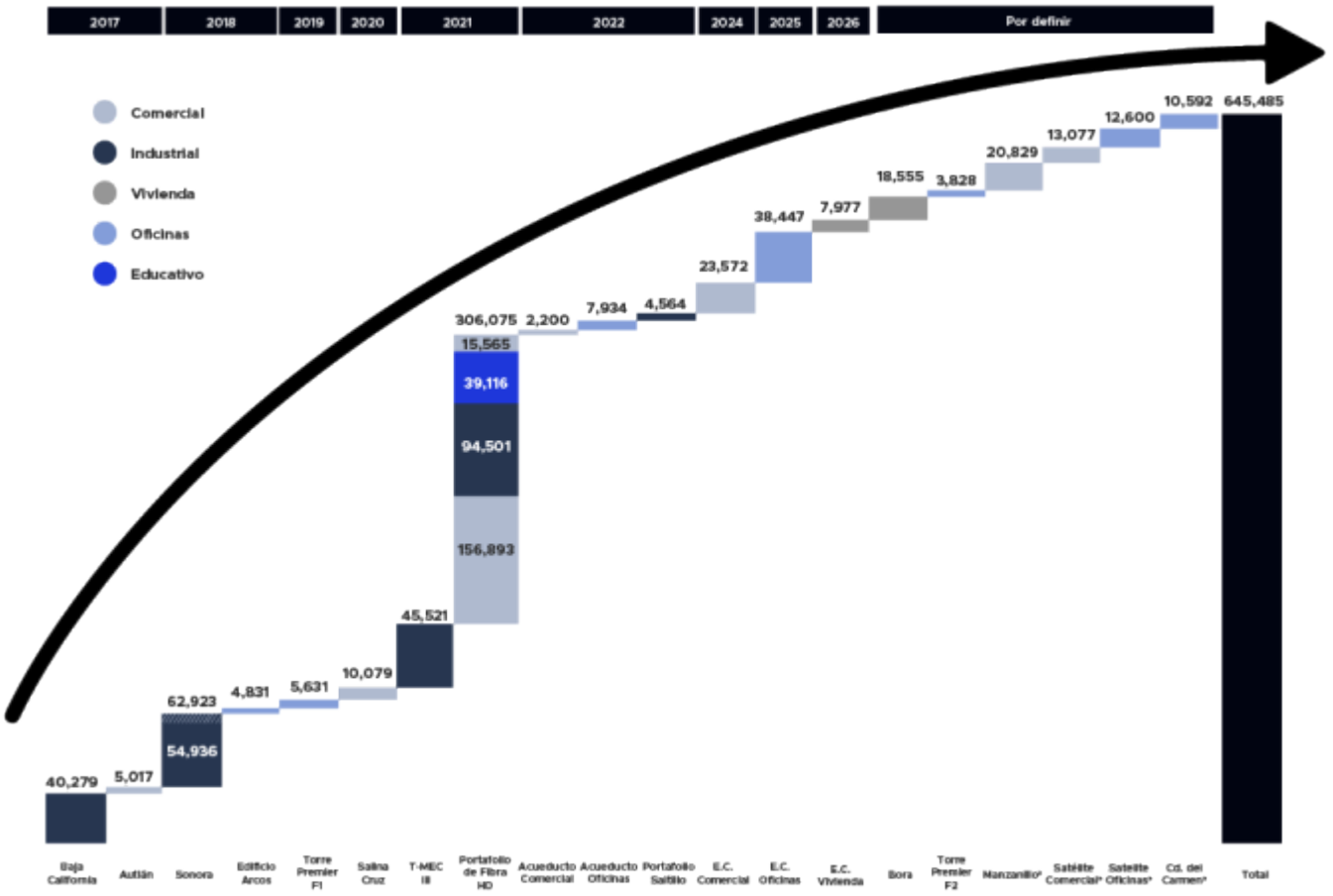
[1]Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.
[2]Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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.

Incorporación a detalle del ABR, m²



Crecimiento potencial +30%

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%.

2. 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

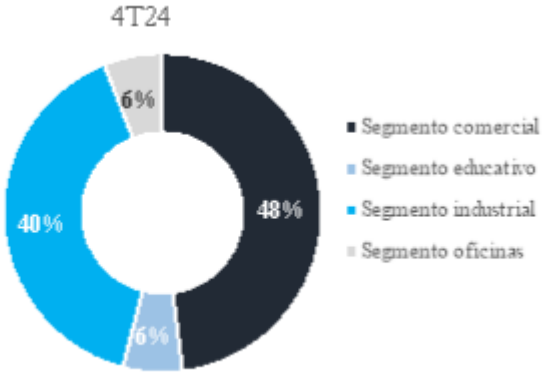
Ps. Miles	4T24D	4T23D	□%	12M24D	12M23D	□%
Ingresos	207,415	180,969	14.60%	792,559	732,332	8.20%
Gastos de operación	18,322	46,793	(60.8%)	68,831	96,642	(28.80%)
Utilidad de operación	189,093	134,176	40.90%	723,728	635,690	13.80%
Total de gastos de administración	66,206	34,025	94.60%	297,968	202,813	46.90%

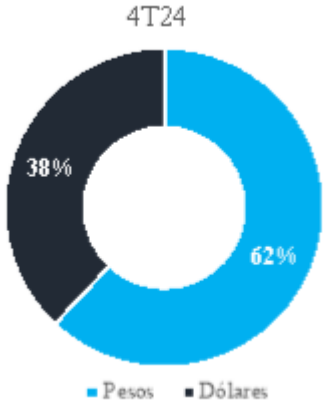
Resultado Integral de Financiamiento	122,887	106,175	15.70%	588,535	66,070	15.90%
Otros ingresos	433,147	492,166	-12.00%	280,841	204,070	37.60%
Utilidad neta consolidada	556,032	598,341	-7.10%	782,362	636,947	22.80%
Utilidad neta no controladora	16,566	102,149	-83.80%	17,758	104,155	-83.00%
Utilidad neta controladora	539,468	496,192	8.70%	764,604	532,792	43.50%

Ingresos

En el 4T24, los ingresos alcanzaron los Ps.207.4 millones, representando un crecimiento de 14.6% comparación con los Ps.180.9 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.





Ingresos por Moneda

Ingresos por Segmento

Gastos

Durante el 4T24, los gastos de operación y administración totalizaron Ps.84.5 millones, aumento del 4% en comparación con los Ps.80.8 millones del 4T23. En el acumulado del año, los gastos de operación y administración pasaron de Ps.299.5 millones en el 2023, a Ps.366.8 millones en el 2024.

Utilidad operativa

En el 4T24, la utilidad operativa registró un aumento de 40% frente a los Ps.134 millones del 4T23, alcanzando los Ps.189 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.723.7 millones, lo que representó un alza de 13.8% en comparación con el 2023.

Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF pasó de una cifra positiva de Ps.106 millones en el 4T23 a una de Ps.122.8 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.66 millones en el 2023 a Ps. -588 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	556,032	(45,662)	<100%	782,362
+ Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-660,026	0	0.0%	-660,026
+ 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	-25,677	58,942	(>100%)	128,077

Ps. Miles	4T24	3T24	Δ%	12M24
Utilidad integral	556,032	(45,662)	<100%	782,362
Variación valor razonable de propiedades de inversión	(600,026)	-	<100%	(600,026)
Fluctuación en UDIs	78,315	104,604	(74.9%)	5,740
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	-
IFRS 16	2,328	1,118	<100%	5,179
Fondo de recompra	-	-	-	-
Compensaciones a empleados con CBFI’s	-	-	-	-
FFO	-23,349	60,059	(38.8%)	133,257
Capex (gastos de ampliación, remodelación, mejoras, sólo inmuebles operativos)	12,075	2,575	468.9%	16,529
Ganancia/Pérdida en venta de inmuebles	-	-	.	-
Rentas anticipadas (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	546	(2,371)	(23.0%)	312
Guantes (diferencia de los que no viene devengado en la utilidad neta)	-	-	-	-
AFFO	(10,728)	60,264	(17.8%)	150,098

Utilidad neta

Durante el 4T24, se registró una utilidad neta de Ps.556 millones, una disminución del 7% en comparación con los Ps.598 millones del 4T23. Con respecto al acumulado del año, la utilidad neta pasó de Ps.636.9 millones en el 2023, a Ps.782 millones, en línea con el factor de la revaluación de las propiedades de inversión,.

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

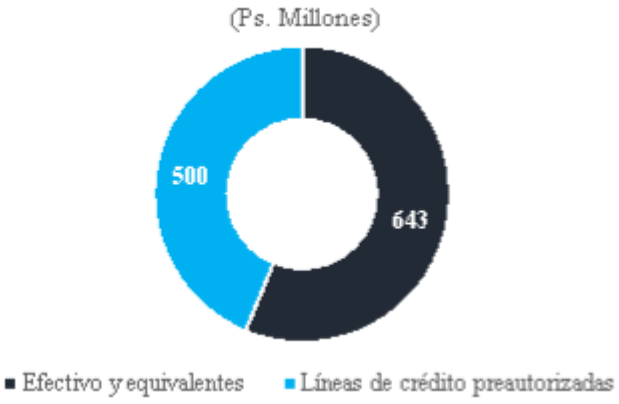
Durante el trimestre, Fibra Plus no realizó distribuciones de efectivo.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Resumen del balance general

Ps. Miles*	4T24D	4T23D	□%	3T24	□%
Efectivo y equivalentes de efectivo	207,415	180,969	14.60%	732,332	8.20%
Propiedades de inversión*	17,334,329	15,981,430	8.5%	16,494,138	5.1%
NAV**	12,268,050	11,737,742	4.5%	11,656,611	5.2%
Total del activo	18,445,507	17,011,932	8.4%	17,425,913	5.9%
Deuda	5,744,915	4,960,091	15.8%	5,445,355	5.5%
Total del pasivo	6,452,408	5,489,041	17.6%	6,077,460	6.2%
Patrimonio total	11,993,099	11,522,891	4.1%	11,348,452	5.7%

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



Efectivo y equivalentes de efectivo

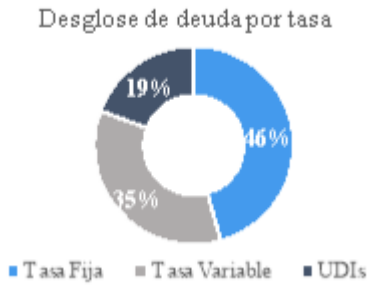
Al cierre del 4T24, el saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps.207 millones, lo que representa un aumento de 14.60% respecto al 4T23, cuando alcanzó Ps.180.9 millones. Esta variación refleja el uso gradual de recursos para incentivar el desarrollo de proyectos. Además, al cierre del 4T24, FPLUS disponía de líneas de crédito preautorizadas por Ps.500 millones.

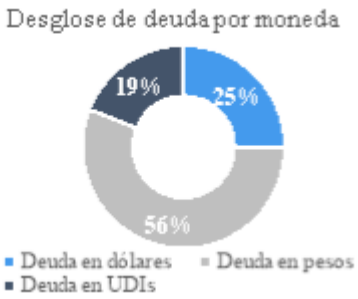
Activos

Al cierre del 4T24, los activos totales ascendieron a Ps.18,445 millones, reflejando un crecimiento de 8.4% en comparación con los Ps.17,012 millones registrados en el 4T23. Este fortalecimiento del activo fue impulsado principalmente por un aumento de 8.5% en el valor de las propiedades de inversión, que alcanzaron los Ps.17,334 millones en el periodo. Por su parte, el NAV mostró una mejora de 4.5%, al pasar de Ps.11,737 millones en el 4T23 a Ps.12,268 millones en el 4T24.

Ps. Miles	Dic-24	Dic-23D	□%
Deuda	5,744,915	4,941,875	16.2%

Deuda

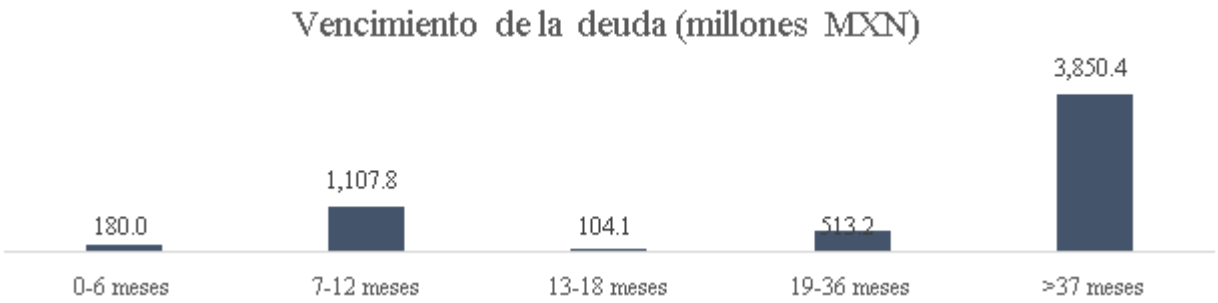






Durante el periodo, la deuda registró un incremento de 16.0% frente a los Ps.4,941 millones reportados en el 4T23, sumando Ps.5,744 millones. Este aumento responde a las disposiciones realizadas en el 2024 para impulsar el desarrollo de Espacio Condesa.

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 30.48%, reflejando un incremento en comparación con el 29.05% reportado al cierre del 4T23. No obstante, este mejoró. vs. el 3T24.

Al cierre del 4T24, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda (ICD) de Fibra Plus se situó en 1.42x, 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	72,193,000
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	607,677,000
P_t	Amortizaciones programadas de principal de financiamientos	71,213,000
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	1.42x

Métricas de deuda			
	Dic-24	Dic-23D	%
LTV (%)	30.48%	29.05%	>100 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.42x	1.55x	(0.08x)
Pasivos / Patrimonio	53.8%	47.64%	>100 pb

Activos / Patrimonio	1.53x	1.48x	0.05x
Costo promedio ponderado	12.28%	9.96%	>100 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	77.63%	88.39%	(>100 pb)

Pasivo

En línea con el mayor monto de deuda registrado al cierre de 2024, el pasivo total alcanzó los Ps.6,452 millones en el 4T24, lo que representa un incremento de 17.6% en comparación con los Ps.5,489 millones reportados en el 4T23.

Patrimonio total

En el 4T24, el patrimonio total se ubicó en Ps.11,993 millones, reflejando un crecimiento de 4.1% frente a los Ps.11,523 millones registrados en el 4T23. En cuanto al valor en libros por CBFI, este mostró un aumento de 4.1%, al pasar de Ps.18.16 en el 4T23 a Ps.18.90 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.

- El18 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, Relación con Inversionistas, +52 (55) 7588 0250, investor@fibraplus.mx

CONFERENCIA DE RESULTADOS
FIBRA PLUS 4T24

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias
Estados consolidados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos

Activos	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	$ 600,096	$ 636,798	$ 790,142
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	8	171,086	137,629	173,655
Impuestos por recuperar	9	78,731	61,388	55,285
Total del activo circulante		849,913	835,815	1,019,082
Activo no circulante:				
Efectivo restringido	7	43,332	38,707	120,288
Activo por derecho de uso	10	95,546	85,066	91,285
Propiedades de inversión	11	17,334,138	15,981,431	14,864,720
Mobiliario y equipo		10,494	11,949	36,280
Depósitos en garantía		112,084	58,964	22,592
Total del activo no circulante		17,595,594	16,176,117	15,135,165
Total del activo		$ 18,445,507	$ 17,011,932	$ 16,154,247
Pasivos y patrimonio				
Pasivo circulante:				
Créditos bancarios	12	$ 1,287,747	$ 575,719	$ 1,046,880
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		498,637	352,814	308,328
Impuestos por pagar		43,465	29,349	7,103
Pasivos por arrendamiento	14	3,456	4,604	6,858
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		-	11,143	10,576
Total del pasivo circulante		1,833,305	973,629	1,379,745
Rentas cobradas por anticipado		36,600	42,213	39,087
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	14	102,093	88,827	93,401
Certificados bursátiles por pagar	12	1,066,183	1,020,254	977,458
Instrumentos financieros derivados		23,242	18,216	-
Créditos bancarios largo plazo	12	3,390,985	3,345,902	2,655,353
Total del pasivo		6,452,408	5,489,041	5,145,044
Patrimonio de los fideicomitentes:				
Patrimonio contribuido		9,049,072	8,925,461	8,843,353
Otros (prima en suscripción)		86,702	283,581	219,910
Resultados acumulados		2,724,858	1,960,254	1,323,307
Fondo de recompra		(53,820)	(45,298)	(36,540)
		11,806,812	11,123,998	10,350,030
Participación no controladora		186,287	398,893	659,173
Total del patrimonio		11,993,099	11,522,891	11,009,203
Total del pasivo y patrimonio		$ 18,445,507	$ 17,011,932	$ 16,154,247

(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados integrales
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($), excepto utilidad por CBFI

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos por:				
Rentas		$ 837,678	$ 732,370	$ 700,698
		837,678	732,370	700,698
Egresos:				
Gastos de administración y operación		366,799	299,493	287,099
		366,799	299,493	287,099
Utilidad de operación		470,879	432,877	413,599
Resultado integral de financiamiento:				
Intereses a favor		59,582	120,263	54,586
(Pérdida) Ganancia cambiaria		(261,363)	301,645	63,313
Gastos financieros		(386,754)	(355,838)	(343,330)
Total resultado integral de financiamiento		(588,535)	66,070	(225,431)
Otros ingresos (gastos) – neto		409,532	(139,906)	(2,769)
Compensación de largo plazo (Promote)		(123,611)	-	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		(45,929)	(57,175)	(68,843)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		660,026	335,081	53,444
Utilidad neta consolidada del año		$ 782,362	$ 636,947	$ 170,000
Otros resultados integrales		-	(104,155)	(5,247)
Utilidad neta integral consolidada del año		782,362	532,792	164,753
Utilidad neta e integral del periodo de la participación controladora		$ 764,604	$ 636,947	$ 170,000
Utilidad neta e integral del periodo de la participación no controladora		$ 17,758	$ (104,155)	$ (5,247)
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFI **	16	$ 1.20	$ 1.00	$ 0.26
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFI **	16	1.12	0.94	0.256
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		634,576,114	636,201,174	626,321,948
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		$ 681,888,050	$ 675,353,696	$ 664,980,509

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios
Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentesPor los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos ($)

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Otros (Prima en suscripción)	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2022	$ 8,005,033	$ (7,308)	$ -	$ 1,153,307	$ 993,528	$ 10,144,560
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	838,320	-	-	-	-	838,320
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(29,232)	-	-	-	(29,232)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	219,910	-	(329,108)	(109,198)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	170,000	(5,247)	164,753
Saldos al 31 de diciembre de 2022	8,843,353	(36,540)	219,910	1,323,307	659,173	11,009,203
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 14)	137,374	-	-	-	-	137,374
Reembolso de capital	(55,266)	-	-	-	-	(55,266)
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,758)	-	-	-	(8,758)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	63,671	-	(156,125)	(92,454)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	636,947	(104,155)	532,792
Saldos al 31 de diciembre de 2023	8,925,461	(45,298)	283,581	1,960,254	398,893	11,522,891
Compensación de largo plazo (Promote)	123,611	-	-	-	-	123,611
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(8,522)	-	-	-	(8,522)
Aumento de participación de Fibra HD	-	-	(196,879)	-	(230,364)	(427,243)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	-	764,604	17,758	782,362
Saldos al 31 de diciembre de 2024	$ 9,049,072	$ (53,820)	$ 86,702	$ 2,724,858	$ 186,287	$ 11,993,099

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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)

	2024	2023	2022
Utilidad neta del periodo consolidada	$ 782,362	$ 636,947	$ 170,000
Flujo de efectivo de actividades de operación:			
Ajustes por:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(660,026)	(335,081)	(53,444)
Bajas de mobiliario y equipo	-	(908)	
Depreciación	9,518	12,274	5,984
Partidas relacionadas con actividades de inversión:			
Intereses a favor	(59,582)	(120,263)	(54,586)
Activo por derecho de uso	(18,384)	-	-
Compensación a largo plazo (Promote)	123,611	-	-
Ingreso por cobertura de instrumentos financieros derivados	5,026	-	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDI´s) y amortización de gastos de emisión	45,929	57,175	68,843
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:			
Gastos financieros	386,754	251,683	343,330
Pérdida (Ganancia) cambiaria	249,529	(301,645)	(68,560)
	864,737	200,182	411,567
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(33,457)	36,026	12,434
Impuestos por recuperar	(17,343)	(6,103)	17,158
Depósitos en garantía	(53,120)	(36,372)	2,418
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	145,823	44,486	32,381
Impuestos por pagar	14,116	22,246	(30,165)
Pasivo por arrendamiento	27,089		
Rentas cobradas por anticipado	(16,756)	3,693	(102,120)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	931,089	264,158	343,673
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición en participación Fibra HD	(427,243)	(15,608)	(109,197)
Intereses a favor efectivamente cobrados	59,582	120,263	54,586
Adquisición de mobiliario y equipo	(159)	(725)	(4,701)
Venta de Propiedades de inversión	-	-	68,100
Adquisición de propiedades de inversión	(692,681)	(719,411)	(870,716)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,060,501)	(615,481)	(861,928)

	2024	2023	2022
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Préstamos obtenidos, neto	844,342	3,602,539	2,193,937
Pago de préstamos	(336,760)	(3,256,419)	(1,806,271)
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(14,971)	(6,828)	(8,726)
Suscripción de CBFIs	-	18,218	838,320
Reembolso de capital	-	(55,266)	-
Gastos financieros efectivamente pagados	(386,754)	(177,088)	(395,379)
Recompra de CBFIs, neto	(8,522)	(8,758)	(29,232)
Flujo neto de efectivo utilizado en generado por actividades de financiamiento	97,335	116,398	792,649
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(32,077)	(234,925)	274,394
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del periodo*	675,505	910,430	636,036
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	643,428	$ 675,505	$ 910,430

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

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

ANEXOS

MODELO DE NEGOCIO



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

PLAN DE INTEGRACIÓN



Portafolio

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

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 incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Plus sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe prevenir que varios 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, 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., Banca Múltiple, División Fiduciaria que desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará 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 arredramiento 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 excelente rentabilidad, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para mayor información visite www.fibraplus.mx.

CONTACTO CON RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Armelia Reyes Morelos, subdirector de Finanzas
Tel: +52 (55) 75 88 02 50
Correo: relacionconinversionistas@fibraplus.mx

Alejandro Blasco Ruíz, CFO
Tel: +52 (55) 75 88 02 50

Correo: alejandro.blasco@fibraplus.mx

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Fibra Plus desarrollará, adquirirá, poseerá, operará, arrendará y, en su caso, capturará la plusvalía de activos inmobiliarios en México. Fibra Plus está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo y la apreciación de sus Activos.

Para alcanzar los objetivos, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, hasta la operación, arrendamiento, estabilización de estos y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso inicialmente estuvo constituido por diversos Activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico; sin embargo, a lo largo de la operación del Fibra, el Comité Técnico, a sugerencia del Administrador, ha aprobado diversas aportaciones de activos estabilizados al Fideicomiso, dadas las buenas oportunidades de compra presentadas.

En tal sentido, a principios del 4T21, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD, resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total). De esta manera, a partir del 4T21, Fibra Plus reporta sus resultados consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y concentrará gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial del flujo operativo de la segunda.

En cuanto a la desinversión y adquisición de activos, cerramos la primera venta de inmuebles en Fibra HD, el colegio Piaget, por cerca de 55 millones de pesos y en Héredit se tienen promesas de compra del 50% del área vendible. Al cierre del trimestre tenemos un portafolio en desinversión por más de 3 mil millones de pesos, de los cuales, tenemos en proceso de cierre el 27% y en negociación el 10%. En adición, en lo que va del año, se han comprado las naves denominadas GT Plastics en Saltillo, por 45.5 millones de pesos y dos naves en Sonora por un monto de 4.4 millones de dólares.

Con respecto al desarrollo, la primera entrega de un proyecto de la cartera inicial se realizó en el 2019, con el activo de oficinas Torre Premier, ubicado en Villahermosa, el cual fue oficialmente inaugurado en noviembre del 2019 y cuenta con diversos interesados por rentar la totalidad del edificio. En el 2T20, Fibra Plus anunció la conclusión de su obra en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, en Oaxaca, la cual actualmente presenta avances de obra por Soriana, quien tiene una Shadow Anchor en la plaza. A la fecha de este reporte, los locales de Héredit Acueducto Comercial ya se encuentran entregados y algunos inquilinos ya están operando y, como se comentó previamente, las oficinas se encuentran en desinversión. En tanto, la entrega de locales a los primeros arrendatarios del centro comercial Espacio Condesa se estima hacia la segunda mitad del 2024. Hasta ahora, la mayor parte de los recursos líquidos del Patrimonio del Fideicomiso se han utilizado para desarrollar los proyectos, terminarlos, operarlos, estabilizarlos y con esto capturar la plusvalía de los Activos Iniciales y nuevas aportaciones.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

A pesar de que Fibra Plus nació como una empresa enfocada en el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, después de la importante transacción realizada en octubre del 2021, la Oferta Pública de Adquisición de Fibra HD, donde Fibra Plus adquirió el 70.9% del capital del Fibra y desde entonces consolida su operación, hoy en día el 73% del portafolio de Fibra Plus pasó a ser un portafolio operativo, por lo que la nueva estructura organizacional de Fibra Plus se basa ahora en 3 pilares: (i) la operación de los inmuebles; (ii) el desarrollo de nuevos proyectos y (iii) la adquisición y rotación de activos.

Fibra Plus se diseñó bajo un esquema de administración interna, y con la adquisición de Fibra HD, se mantienen las mejores prácticas de mantener una operación interna, con el propósito de crear un instrumento de inversión con una estructura y gobierno corporativo transparente, contando con una alta capacidad de ejecución y generación de valor para alcanzar máximas plusvalías que retribuyan directamente a sus inversionistas.

Para capturar dichos beneficios, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de especialistas en todas las área de negocio, incluyendo la operación y administración profesional de los inmuebles, así como expertos desarrolladores, continuando con el modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde: la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, el proceso de comercialización y arrendamiento, la operación de los mencionados desarrollos, hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía cuando se den las condiciones de mercado para la desinversión en los proyectos.

Objetivos de la Administración

Ser una Fibra líder en el mercado inmobiliario mexicano que genere valor para sus Tenedores a partir de las mejores prácticas de operación inmobiliaria aplicadas en la selección de proyectos para desarrollo, operación y rotación de activos en la reconfiguración de proyectos y en la adquisición de inmuebles con alto potencial de generación de ingresos. Generar valor para los Tenedores mediante estrategias bien definidas de inversión en Activos con alto potencial de desarrollo y lograr una relación de confianza con los Tenedores.

Al momento de la presentación del presente Reporte Anual las actividades centrales del negocio son:

- Adquirir los Activos de calidad capaces de generar rendimientos atractivos que permitan maximizar las Distribuciones a sus Tenedores.
- Desarrollar, reconvertir y rotar los activos que la Administración, basada en un análisis detallado, considere conveniente y que le permitan capitalizar las oportunidades de inversión que pudieran surgir a lo largo de toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario.
- Procurar el adecuado mantenimiento, cobranza, administración, comercialización y desempeño de los Activos y, en su caso llevar a cabo las mejoras necesarias.
- Fortalecer la lista de potenciales desarrollos a fin de estar en condiciones de incrementar el tamaño de la Cartera con rapidez y de forma sostenida.
- Fortalecer la red de relaciones con desarrolladores, corredores inmobiliarios, instituciones financieras, arrendatarios de marcas con presencia nacional y local y en general con todos los agentes participantes en el segmento de la industria para consolidar la presencia en la industria de las Fibras.
- Construir una relación de confianza con los Tenedores mediante la total transparencia de las actividades, el diálogo cercano y la conducción de una sana dinámica de trabajo entre los órganos de gobierno de Fibra Plus y el Administrador.
- Lograr el cumplimiento de las metas de desarrollo, operación, estabilización y generación de nuevos proyectos para lograr un crecimiento acelerado y consistente que permita lograr resultados importantes para los Tenedores.

Modelo de Negocio

Modelo de administración.

La administración de la Cartera está siendo llevada a cabo por Némesis Gestión, S.A. de C.V. en los términos del Contrato de Gestión Operativa, Comercialización y Mantenimiento, de tal suerte que deja en manos especializadas la complejidad del manejo cotidiano de una Cartera que se espera crezca considerablemente en tamaño y diversidad.

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios deberá prestar, de manera general, los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico. Asimismo, prestará los siguientes servicios específicos:

1. Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación en la Cartera.
2. Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento / Arrendatario.
3. Creación de un reporte integral de gastos del Activo que corresponda (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Administrador.
4. Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de la Cartera.
5. Crear y entregar un plan para la retención de Arrendatarios.
6. Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Administrador.
7. Completar un reporte minucioso de cada Activo.
8. Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito al Administrador.
9. Será responsable de revisar y atender lo relacionado con facturas, créditos o recibos de pago, cuentas, Rentas, seguros, correspondencia, etc.
10. Será el encargado y responsable de la relación con Arrendatarios.
11. Gestión de Conservación y Mantenimiento.
12. Comercialización integral de la Cartera.
13. Información y Control Administrativo y Contable de la Cartera.

Existen otras actividades administrativas que el Asesor y Administrador conservan actualmente y conservarán, pudiendo o no apoyarse en Némesis Gestión, S.A. de C.V. para ello, dependiendo de la complejidad operativa y tratando de lograr los mejores resultados y rentabilidad para Fibra PLUS.

Modelo de Inversiones.

Oportunidades de Mercado.

Fibra Plus estima que se encuentra bien posicionada como un vehículo de inversión capaz de tomar ventajas de las oportunidades en el mercado de Inmuebles en México que espera aumenten conforme la economía mexicana vaya creciendo. Desde una perspectiva macroeconómica, México continuará gozando de estabilidad, lo que ofrecerá a Fibra Plus diversas alternativas de financiamiento para su crecimiento.

Las Fibras han presentado, desde su constitución, un elevado dinamismo en términos de crecimiento. Debido a la desaceleración en el monto destinado a la adquisición de propiedades, Fibra Plus se constituyó como una Fibra de desarrollo para generar mayores retornos, migrando a un Fibra que actualmente ofrece presencia en toda la cadena de valor del ciclo inmobiliario. Adicionalmente, el mercado de bienes raíces en México no se encuentra del todo explotado. Fibra Plus estima que dicha situación aunada a las favorables tendencias macroeconómicas y geográficas del país, presenten oportunidades para seguir creciendo con nuevos Inmuebles y para incrementar los niveles de ocupación y tasas de rentas en proyectos existentes.

Adicionalmente, Fibra Plus estima que, en virtud de su régimen como una Fibra en México, juntamente con las ventajas operativas y fiscales de una Fibra, tendrá Fibra Plus flexibilidad para acceder oportunamente a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una Fibra es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fibra Plus estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias, así como las amplias relaciones que el equipo del Administrador ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de Fibra Plus e incrementar valor para los Tenedores.

Selectivas Inversiones en Activos.

Fibra Plus ha creado un proceso continuo de búsqueda de inmuebles para adquisición, analizando e identificando oportunidades tanto de terrenos para desarrollo, como de inmuebles estabilizados con potencial de crecimiento, e igualmente identificando aquellos activos no estratégicos que pudieras estar sujetos a desinversión. Para la adquisición de los mejores activos, en la mayoría de los casos y de acuerdo con las necesidades de cada oportunidad particular, se busca generar un estudio acerca de cada territorio y las reservas urbanas en donde

la propiedad está localizada. El Administrador realiza un estudio de mercado para decidir si adquiere el predio o si la demanda es atractiva y se puede hacer eficiencia en gastos en el caso de inmuebles estabilizados. Se hace un análisis profundo de la valuación del activo sobre las áreas urbanas específicas para determinar el precio. La negociación y la toma de decisiones se lleva a cabo tomando en cuenta las dinámicas de mercado particulares y un análisis de los retornos posibles. Se considera en la negociación de la adquisición la estructura financiera de la misma, así como los potenciales medios de obtención de deuda para el desarrollo o la consolidación financiera del activo. Se busca generar, previo a la aportación o inmediatamente después de la misma, planes de comercialización potencial para cada activo en específico, así como sus potenciales clientes. Cada adquisición se realiza previendo mantener las políticas de inversión establecidas por el Comité Técnico y lograr a su vez altos retornos a los Tenedores. Se toma en cuenta que la Cartera esté bien diversificada, además de considerar los riesgos de mercado, macroeconómicos y riesgos intrínsecos del proyecto.

En la Cartera de Fibra Plus existen Activos específicamente seleccionados en zonas urbanas con alto potencial de crecimiento, en algunas de ellas sin competidores relevantes para el Activo. También se ha buscado poder adaptar el posicionamiento del Activo de acuerdo con las necesidades particulares del contexto de cada región. Todas estas características hacen al proceso más eficiente y flexible para captar todas las oportunidades actuales del mercado y al mismo tiempo tener el control necesario de las decisiones de inversión. Este esquema y visión aplica tanto para oportunidades de desarrollo, nuestro principal enfoque y para activos ya estabilizados o en proceso de estabilización, derivados de la evolución natural de los proyectos inmobiliarios, así como para inmuebles reconvertidos o adquiridos para rotación.

Modelo de Comercialización.

Fibra Plus tiene una estrategia de comercialización que busca potenciar las oportunidades captadas por el Administrador.

Fibra Plus cuenta con un plan de comercialización que considera como meta alcanzar la estabilización de los Inmuebles en el menor lapso posible, para de esta manera distribuir las plusvalías a los Tenedores. Para el caso de los inmuebles estabilizados, Fibra Plus cuenta con un área interna de comercialización que promueve la colocación de sus espacios y se apoya en brokers reconocidos y también locales con el objeto de mejorar la absorción en condiciones atractivas.

El modelo de comercialización descansa en las siguientes herramientas fundamentales:

a. En cada Inmueble se sigue un proceso meticuloso de comercialización el cual inicia con la presentación del proyecto a clientes potenciales selectos que, por su importancia comercial, tamaño, imagen de marca o presencia ayudarán a conformar la base de inquilinos del proyecto.

b. Para el proceso de marketing se cuenta con distintos medios como lo son publicidad impresa, online, espectaculares y señalización en el sitio, además de organización de eventos y actividades por medio de agentes de relaciones públicas.

c. Cada cliente potencial puede tener acceso a la información comercial del proyecto y pedir reportes por medios electrónicos, vía telefónica o llegando al punto de venta localizado en la ubicación del Inmueble.

d. Con esta información se busca que el cliente potencial concrete una cita, en este momento se vuelve un prospecto real de arrendamiento. En la cita se le plantea al cliente potencial una oferta de arrendamiento en donde se le explica el proyecto y el precio total por metro cuadrado de una unidad específica del desarrollo.

e. En visitas posteriores se entra en una fase de negociación en la que se define la forma de pago y se recaba toda la documentación necesaria para concretar la comercialización del espacio.

Una vez realizado este proceso, el director general autoriza al área de legal que elabore el Contrato de Arrendamiento y en el que se especifique los términos y condiciones en que el cliente pagará la renta y el depósito en garantía.

Estrategia de Inversión y Crecimiento

Seleccionar, desarrollar y gestionar una cartera inmobiliaria de alta calidad, con proyectos ubicados en regiones urbanas en crecimiento, los cuales generen plusvalía para los accionistas. Los sectores comerciales, de oficinas, de inmuebles industriales y vivienda en arrendamiento representan una gran oportunidad de inversión, con grandes expectativas de crecimiento por medio de la adquisición y desarrollo de mayor número y calidad de oportunidades.
Fibra Plus busca siempre acrecentar su participación en aquellos sectores de mayor auge, como el industrial, así como en activos con ubicaciones privilegiadas y diseños de vanguardia.

Los lineamientos de inversión son:
- Enfocarse en la generación de plusvalías,
- Posicionamiento en las ciudades con alto crecimiento,
- Solido gobierno corporativo,

- Integración vertical de la cadena de valor en la operación,
- Administración interna experimentada.

Fibra Plus fue diseñada para crecer aceleradamente a través de los siguientes ejes estratégicos:

Eje Estratégico 1. Énfasis en la Operación y una ágil Adquisición de Inmuebles en segmentos de rápido crecimiento y necesidades insatisfechas, con un portafolio en desarrollo que no supere el 25% del ABR.

Los Activos en la Cartera están proyectados para responder a las necesidades de los Arrendatarios y para tener un impacto positivo y transformador en los alrededores de los desarrollos. Esta atención a la calidad atrae Arrendatarios de alto nivel que deciden arrendar espacios dentro de los Inmuebles sobre otras alternativas disponibles en el mercado y por lo tanto protegen los ingresos de a los Inmuebles en contextos de desaceleración económica. Se cree que, como resultado de la estrategia y enfoque en calidad, la Cartera conservará su valor y podría incrementarlo con el tiempo. La Cartera cuenta con proyectos diversificados que tienen como objetivo distintos mercados.

Se busca un crecimiento selectivo basado en la adquisición de Inmuebles estabilizados con alto cap rate, mayoritariamente industriales, y con potencial de crecimiento, y si es posible, con terreno excedente para desarrollo y ampliación del ABR. El objetivo es contar con propiedades nuevas, en algunos casos centros comerciales únicos en la localidad y en otros tanto oficinas como centros comerciales de calidad premier, que son capaces de transformar las áreas ubicadas en sus alrededores.

Eje Estratégico 2. Enfocados en el segmento de inmuebles industriales, comerciales, de oficinas y educativo o de vivienda en renta, sin descartar oportunidades económicamente atractivas en otros segmentos.

La Cartera consiste en centros comerciales, oficinas, naves industriales, sector educativo y desarrollos de vivienda vertical, en algunos casos icónicos de calidad premier, ubicadas en zonas que se consideran destacadas y estratégicas de grandes ciudades de México y en otros casos en centros comerciales creados para ser el centro de reunión de la comunidad. Para el caso del desarrollo, que no va a representar más del 25% del ABR de la cartera, se pretende desarrollar Inmuebles con características de diseños arquitectónicos atemporales y funcionales. Para logarlo, se dependerá de experiencia del equipo directivo de administración, así como de la relación con el Desarrollador y con asesores especialistas para que se permita invertir en proyectos de desarrollo de alta calidad desde la etapa inicial, así como también supervisar la comercialización y operación de los Inmuebles una vez que estén terminados. Constantemente se busca la innovación y la búsqueda de oportunidades en nuevos segmentos, como lo demuestra el caso de la incursión en el desarrollo de vivienda en renta.

Eje Estratégico 3. Aprovechar el posicionamiento que se tiene en el Área Metropolitana de la Ciudad de México.

Nuestra cartera de inmuebles se encuentra ubicada en áreas y ciudades con un alto crecimiento demográfico y económico de alta plusvalía que necesitan infraestructura para satisfacer nuevas necesidades de consumo. Se pretende que la mayoría de los Inmuebles icónicos de la Cartera estén ubicados en zonas urbanas de calidad premier con acceso a todos los servicios. Se pretende que los proyectos del Área Metropolitana representen un cambio de concepto comercial y habitacional para la zona donde están ubicados.

Eje Estratégico 4. Apoyo y crecimiento de la amplia red de relaciones de negocios del equipo de dirección.

Se planea que Fibra Plus se enfoque en grandes Arrendatarios de reconocimiento nacional y regional y mantener relaciones cercanas con ellos buscando oportunidades en nuevos desarrollos y un crecimiento mutuo. Los Arrendatarios incluyen empresas nacionales reconocidas y van desde minoristas destacados hasta empresas líderes en cada uno de sus sectores. Se cree que los Arrendatarios reconocidos nacional y regionalmente proporcionan flujos de efectivo más predecibles ya que son típicamente Arrendatarios de mayor calidad crediticia que generan ingresos estables, lo que aporta flexibilidad financiera a Fibra Plus. Se pretende mantener la relación cercana con los Arrendatarios como una de las principales prioridades.

Las líneas de comunicación con los Arrendatarios permiten responder a sus necesidades y proveer un nivel de servicio que se cree será superior a aquel proporcionado por otros arrendadores en el mercado. La comunicación constante con los Arrendatarios también permitirá obtener una percepción valiosa de las tendencias actuales y futuras del mercado. Previo a que Fibra Plus se expanda a un mercado específico, se buscará medir los deseos de los Arrendatarios actuales de expandirse a esa área con el fin de obtener compromisos de arrendamiento en relación con los desarrollos planeados. Se cree que el enfoque de relaciones con los Arrendatarios no solo ayudará a mantener a los Arrendatarios actuales, sino también atraer nuevos Arrendatarios y reemplazar Arrendatarios salientes de manera rápida y eficiente.

Eje Estratégico 5. Maximizar las economías de escala a través del Administrador interno.

Fibra Plus es socio al 99.9% (noventa y nueve puntos nueve por ciento) de la sociedad civil constituida como Administrador. Los órganos de gobierno de Fibra Plus autorizan presupuestos, inversiones, nómina, nombramientos de los principales funcionarios y demás factores que inciden en los gastos y funciones del Administrador, además de involucrarse directamente en la operación, obteniendo de ellos una mejor percepción del entorno y la capacidad de buscar ahorros y eficiencias significativas. Una administración internalizada se ha traducido en ganancias en eficiencia, mejores márgenes de utilidad para Fibra Plus y consecuentemente en mayores beneficios para los Tenedores.

A diferencia de Fibra Plus, algunas Fibras tienen complejas estructuras de remuneración tanto a sus operadores como a sus asesores y administradores. Esto podría haber conducido a situaciones donde los incentivos del administrador y del inversionista estén mal alineados. En la industria a nivel internacional cuando esto ocurre se dice que Fibra Plus es manejada externamente.

Cabe señalar que, con la integración de Fibra HD, la cual contaba con una gestión externa, se optó por concluir con el contrato de gestión de inmuebles suscrito con un tercero para alinearla a las mejores prácticas con Fibra Plus, y así contar con una administración interna.

Eje Estratégico 6. Experiencia en desarrollo y consecución de negocios inmobiliarios.

Fibra Plus formará una cadena de valor completa, desde la prospección y selección de la tierra hasta la posible venta u operación del Activo, generando así lo que se estima y se cree que sean los mayores retornos del mercado, capturando la plusvalía en cada hito, compra, construcción, comercialización, operación, financiamiento y posible venta del Activo.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tiene activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Cuarta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o Activos que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso en el futuro.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios, adquieren el derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo con los recursos líquidos que, de tiempo en tiempo, formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las Inversiones en Activos.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

Invertir en los CBFIs implica la compra de instrumentos con características diferentes a los de deuda y capital, ambos habitualmente ofertados en alguna bolsa de valores; lo anterior implica riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este Reporte Anual. Por ejemplo, no hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo alguna al amparo de los CBFIs.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Representante Común, ni cualesquiera

de sus afiliadas o subsidiarias ni el Intermediario Colocador serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Las Distribuciones de Efectivo serán efectuadas hasta que se generen Utilidades Fiscales.

Derivado de que los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran en desarrollo, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento hasta en tanto dichos desarrollos estén estabilizados y generando el pago de Renta, lo cual podría ocurrir en un tiempo considerable. Por lo tanto, no ha habido distribuciones, pues no se han generado Utilidades Fiscales.

Cumplimiento del calendario de inversiones.

En caso de que Fibra Plus sea incapaz de cumplir en tiempo y forma con el calendario de inversiones que se establezca de tiempo en tiempo, el desarrollo y/o la estabilización de los Activos podrían verse retrasados y como consecuencia de ello, los flujos de efectivo para realizar Distribuciones a los Tenedores podrían también verse afectados negativamente.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los Tenedores, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actúa sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las Autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas Autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una Fibra para efectos fiscales.

En este sentido, aún y cuando se tiene la intención de cumplir con lo establecido por los artículos 187 y 188 de la LISR para conservar el carácter de Fibra se tendrá que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con las Distribuciones, la naturaleza de los inmuebles, inversión del patrimonio del Fideicomiso y las fuentes de ingresos.

El régimen fiscal aplicable a las Fibras ha estado evolucionando y ha sido modificado previamente; en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las Fibras y cualquier interpretación relacionada con las mismas sufran cambios que afecten a Fibra Plus de un modo adverso.

Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas en 2010 y posteriormente en 2014. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las Fibras no será modificada en el futuro, o de que las Autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como Fibra, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las Autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como Fibra, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de Fibra Plus para perseguir las estrategias que ha escogido. Si Fibra Plus fuera incapaz de mantener su calificación como una Fibra, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni Fibra Plus, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable a los Tenedores, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni los Fideicomitentes, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, estas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Reporte Anual, así como de los riesgos respectivos de la Oferta. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado en inversiones acerca de la inversión en los CBFIs.

Cambios en la calificación crediticia

El 17 de febrero de 2020, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de HR A+' y 'AA-/M' a la empresa, respectivamente, con miras a una posible emisión de deuda. A la fecha de este reporte, la Administración ha solicitado el retiro de dicha calificación, en virtud de que, por el momento, se ha postergado la posible emisión en el mercado. Fibra Plus no puede garantizar que podrá mantener el grado de inversión en términos de deuda una vez que se reinstaure la calificación crediticia. Las calificadoras pueden actualizar las perspectivas de la empresa y disminuir o incrementar la calificación asignada, lo que puede repercutir en el costo de endeudamiento de Fibra Plus. Un deterioro en la calificación crediticia futura podría derivar en menor capacidad de Fibra Plus para acceder a nuevas oportunidades de financiamiento, o bajo condiciones de contratación menos favorables.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

CBFIs en tesorería.

Al 31 de diciembre del 2024 de la totalidad de $1,252,177,663 (Mil doscientos cincuenta y dos millones ciento setenta y siete mil seiscientos sesenta y tres) CBFIs, 617,601,549 (Seiscientos diecisiete millones seiscientos y un mil quinientos cuarenta y nueve) CBFIs se encuentran en Tesorería para ser utilizados conforme se establece en el Fideicomiso en el futuro, para (i) ser suscritos por los Tenedores en el ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico, (ii) ser utilizados como contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, (iii) ser entregados para el cumplimiento de planes de compensación de los Ejecutivos, en los términos y bajo las condiciones que, en su momento, determine la Asamblea de Tenedores; y/o (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso conforme los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso. Cada vez que dichos CBFIs sean puestos en circulación, implicará una dilución para los Tenedores que al momento sean titulares de CBFIs y no participen de la suscripción de que se trate o con motivo del pago de adquisiciones de Activos con CBFIs, lo cual implicaría la dilución de sus derechos.

CBFIs entregables al Fundador Relevante.

El Comité Técnico ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para cumplir con la obligación de entregar a través el Fideicomiso de Control, al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del Fideicomiso.

Dicha compensación sería pagada a partir del 6º (sexto) aniversario de la Oferta Pública Inicial de CBFIs y durante los siguientes 3 (tres) años para un total de 4 (cuatro) entregas, hasta lograr un acumulado del 10% (diez por ciento) del total de CBFIs en circulación. Sin embargo, durante el cuarto trimestre del 2018, el Fundador Relevante accedió a renunciar al 50% de la compensación total a que se refiere este párrafo, de tal manera que el pago total será por un acumulado del 5% (cinco por ciento).

La forma de pago de esta compensación será como sigue: (i) un número equivalente al 0.5% (cero punto cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 1% (uno por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 1.5% (uno punto cinco por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario, y (iv) un monto equivalente al 2% (dos por ciento) del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. Dichos CBFIs, serán entregados

a través del Fideicomiso de Control al Fundador Relevante o a quien éste designe (también a través del Fideicomiso de Control), en las fechas antes mencionadas. Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán entregados al Fundador Relevante previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.

CBFIs relativos al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo.

El Comité Técnico ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo que, de tiempo en tiempo se determinen conforme al procedimiento que se establece en la sección *3.5.1.4 Esquema de Compensaciones – sección "Plan de Compensación de Largo Plazo*" del Prospecto de Colocación, "2. Fideicomiso – Fibra Plus, inciso f) Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso*"* del presente Reporte Anual*.*

Cabe mencionar que los Tenedores también aprobaron, en el cuarto trimestre del 2018, modificaciones al cálculo del Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo, las cuales se resumen en lo siguiente:

- Modificar la fórmula de valor presente neto y las definiciones de Inversión y de Valor del Inmueble para eliminar el Servicio de la Deuda y, por lo tanto, no considerar el apalancamiento que pudiera tener cada uno de los proyectos, y
- Modificar la forma de cuantificar el Valor del Inmueble para el cálculo de salida del Inmueble para que sea calculado con el promedio de 2 (dos) avalúos realizados por terceros independientes.

Para dichas emisiones de CBFIs los inversionistas deberán considerar que no será requisito el celebrar una Asamblea de Tenedores ya que su emisión ha sido autorizada por el Comité Técnico, siendo facultad del Administrador el determinar el número de los CBFIs que serán emitidos para dar cumplimiento al referido Plan de Compensación por Desempeño de Largo Plazo, previa validación del cálculo respectivo por parte del Comité de Auditoría. Por lo anterior, los Tenedores deberán considerar que la dilución que se genere por dichas entregas de CBFIs solamente podrá determinarse en el momento en que las mismas ocurran.

Factores de Riesgo relacionados con los Activos.

Fibra Plus puede ser incapaz de completar los desarrollos y/o las adquisiciones de Activos que podrían hacer crecer su negocio e inclusive, si se concluye el desarrollo y/o se celebran las adquisiciones, según corresponda, Fibra Plus podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Activos respectivos.

La Cartera se integra por los Activos, los cuales están relacionados, en parte, con un conjunto de terrenos sobre los que se estima construir desarrollos inmobiliarios. En virtud de ello, es importante se evalúe que por tratarse de inmuebles que requerirán de un desarrollo es altamente previsible que se presenten ciertos riesgos normales en esta clase de desarrollos, como lo son el retraso en los procesos de construcción, inclusive por cumplimiento regulatorio y accidentes que se generen en las obras, imperfecciones en la ejecución de las obras, impactos de carácter ambiental e inclusive falta de abasto de los insumos o encarecimiento de los mismos.

La estrategia de crecimiento de Fibra Plus incluye el desarrollo y adquisición de propiedades para desarrollo para integrarlos al Patrimonio del Fideicomiso a medida que aparezcan las oportunidades favorables para ello. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de Fibra Plus. La capacidad de Fibra Plus para desarrollar y obtener Activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

i. Fibra Plus podría adquirir Activos que no aporten valor a sus resultados y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente los Inmuebles relacionados con los Activos para cumplir con sus expectativas;
ii. la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
iii. Fibra Plus puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
iv. Fibra Plus podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles estabilizados o en expansión;
v. los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
vi. el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Activo puede desviar la atención de los Miembros del Comité Técnico y Directivos de Fibra Plus, del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;

vii. Fibra Plus podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado y el Administrador no administre y dé en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas;

viii. Fibra Plus podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos, y

ix. los acuerdos sobre adquisiciones podrán estar sujetos a litigios y procedimiento tendientes a alegar su invalidez o inexistencia y en última instancia sujetos a evicción.

Los acuerdos para la adquisición de Activos comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse o en su caso, requieran del cumplimiento de autorizaciones adicionales cuando simultáneamente a la adquisición de derechos se adquieran obligaciones para cuya cesión sea necesario el consentimiento del acreedor de la obligación de que se trate y esta puede no ser otorgada previamente al desembolso de las cantidades que para adquisición de los derechos se pacte. Además, Fibra Plus podría adquirir Activos incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Activo tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Activos.

Aunque la asesoría y administración de Fibra Plus cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que Fibra Plus podrá identificar, con base en la asesoría del Administrador, un número suficiente de inversiones apropiadas para Fibra Plus. Si Fibra Plus no puede completar las adquisiciones de Activos en términos favorables, o no logra operar los Activos adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

En el curso normal del negocio, se pudiera ser sujeto de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal del negocio, se pudiera ser sujeto de litigios. También se pudiera estar expuesto a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en los Activos por los Arrendatarios o sus clientes. El resultado de dichos procesos podría afectarnos materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de los administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad y enajenación de Activos podría exponer a Fibra Plus a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente se adquiera el Activo correspondiente. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operación o condición financiera.

Derivado de la aportación de los Activos Iniciales se asumen diversos derechos y obligaciones que podrían no ser favorables para el negocio.

En términos de los Convenios de Aportación y Adhesión relacionados con la mayoría de los Activos que integran la Cartera, adquirimos derechos fideicomisarios que a su vez implican la cesión de derechos y obligaciones de los fideicomisos de donde se originan dichos derechos fideicomisarios por lo que se está asumiendo conjuntamente con los aportantes, dichas obligaciones y se pudiera estar sujeto a acciones legales de terceros o coinversionistas en relación con el cumplimiento de las mismas, lo cual podría afectar negativamente a Fibra Plus.

La mayoría de los Activos Iniciales, en términos de los respectivos Convenios de Aportación y Adhesión, consisten en la cesión de derechos fideicomisarios, lo cual implica que Fibra Plus está sujeto al pago de honorarios fiduciarios relativos a los fideicomisos en donde se encuentran aportados los terrenos relacionados con dichos Activos lo cual podría implicar un costo adicional no previsto inicialmente por Fibra Plus.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de los Fideicomitentes Adherentes que afecten adversamente el negocio y el desarrollo de los Activos.

No obstante que los Fideicomitentes Adherentes declaren en los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos el cumplimiento de todas sus obligaciones como titulares de los derechos fideicomisarios que les corresponden bajo los fideicomisos de los que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de dichos Fideicomitentes Adherentes que no sea posible prever y por ello Fibra Plus se vea afectado adversamente.

Factores de Riesgo Relacionados con el desarrollo de Inmuebles.

El retorno de la inversión de los Inmuebles en desarrollo y de los inmuebles que se pueden desarrollar en un futuro puede ser menor a lo anticipado por Fibra Plus.

La Cartera se integra por Activos, los cuales están relacionados, en parte, a un conjunto de terrenos sobre los que se construirán desarrollos inmobiliarios y los riesgos normales en esta clase de proyectos podrían presentarse, inclusive a tal nivel que pudiese ser imposible la terminación completa de los desarrollos.

En virtud de que Fibra Plus tiene activos en desarrollo, es previsible que derivado de la presentación de los diferentes riesgos que atañen al desarrollo de inmuebles o por el tiempo mismo que tarda el proceso de construcción, las Distribuciones podrán efectuarse una vez que los inmuebles hayan sido arrendados.

Los tiempos estimados para la terminación de la construcción, inicio de operación y estabilización de los inmuebles puede variar sustancialmente respecto a las proyecciones. A continuación, se enuncian las fechas de inicio de operaciones o la estimación de estas, según sea el caso, de los proyectos aportados a Fibra Plus que se encuentran en desarrollo o planeación y proyecto ejecutivo.

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%

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

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

Los factores que se enlistan a continuación podrían afectar el rendimiento esperado en la inversión de los inmuebles en desarrollo que integran la Cartera, así como aquellos Inmuebles que se desarrollarán en el futuro, lo que podría tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operaciones y flujos de efectivo, condición financiera y la habilidad para hacer Distribuciones a los Tenedores:

- Se pueden arrendar los Inmuebles a tarifas de Renta inferiores a las tarifas proyectadas al momento en que se decida llevar a cabo el desarrollo.
- Los Gastos de Operación pueden ser mayores a los proyectos en el momento del desarrollo, resultando en que la inversión sea menos redituable de lo esperada.
- La ocupación y Rentas de los Inmuebles recientemente desarrollados puede variar dependiendo de una serie de factores, incluyendo las condiciones de mercado y económicas y puede resultar en que la inversión sea menos redituable de lo esperada o no redituable.
- Para efectos de evaluar con mayor grado de certeza el mejor momento y las mejores condiciones de mercado para invertir en los proyectos que aún no se encuentran en desarrollo, como son Manzanillo, Satélite Comercial, Satélite Oficinas y Ciudad del Carmen, será el Comité Técnico, contando adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, quien apruebe la inversión definitiva en los mismos.
- Los competidores pueden desarrollar o adquirir Inmuebles que compitan con los Activos de Fibra Plus.
- Los Inmuebles en desarrollo de la Cartera podrían no completarse dentro del tiempo esperado o por completo.
- Se podría estar incapacitado para continuar con el desarrollo de Inmuebles al no poder obtener financiamiento en términos favorables.
- Se podría incurrir en costos de construcción por un proyecto de desarrollo que excedan del original estimado debido a incrementos en las tasas de interés e incrementos en los materiales, costos laborales, de arrendamientos u otros que pudieran hacer que completar el proyecto sea menos rentable debido a la incapacidad para trasladar a los Arrendatarios dichos costos incrementados.
- Se podría estar incapacitado para obtener o enfrentar retrasos en obtener usos de suelo, de construcción, de ocupación y otros permisos y licencias gubernamentales, autorizaciones y otras aprobaciones regulatorias que podrían resultar en incrementos en los costos o retrasos en el desarrollo de un proyecto y/o potencialmente causar que se abandone el proyecto en su totalidad.
- Se pueden suspender proyectos de desarrollo después de que la construcción haya iniciado debido a cambio en las condiciones económicas u otros factores y esto podrá resultar en gastos de cancelación, pagos de gastos adicionales o incrementos en los costos en general si el proyecto de desarrollo es reiniciado.
- El costo y tiempo de terminación de la construcción (incluyendo riesgos no anticipados más allá del control como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales y excesos en la construcción) puede ser mayor del anticipado, reduciendo el rendimiento económico anticipado en el proyecto.
- Puede que las expectativas comerciales no se cumplan y que los Inmuebles en desarrollo no obtengan un nivel aceptable de ocupación, una vez terminados.
- La escasez de proveedores y otros riesgos relacionados con la demanda de mano de obra calificada y materiales de construcción podría incrementar los costos y retrasar la conclusión de los proyectos de desarrollo.
- Los desastres naturales y las condiciones climáticas severas pueden incrementar el costo, retrasar la conclusión de la construcción de los Inmuebles en la Cartera y disminuir la demanda de los Inmuebles en las áreas afectadas.
- En caso de que un juez federal determine que alguno o algunos de los Inmuebles son utilizados para la comisión de delitos graves, podrían ser expropiados por las autoridades federales conforme a la Ley Federal de Extensión de Dominio, sin que medie indemnización.
- Existe la posibilidad de que el Desarrollador carezca de capacidad de ejecución para el desarrollo de algún proyecto.
- Existe la posibilidad de que durante la obra ocurran accidentes o cualquier otro riesgo de seguridad que retrase los tiempos de entrega. Esto adicionado a los riesgos de la delincuencia nacional en las zonas donde se realiza la obra.
- Existe la posibilidad de que se realicen trabajos fuera de las especificaciones o contraviniendo las órdenes del Desarrollador. Para mitigar este riesgo se pretende contemplar en los contratos de obra que el responsable de la reparación del daño será en todo momento el contratista.
- Para minimizar estos riesgos los contratos de desarrollo consideran fianzas que garantizarán el cumplimiento de ejecución de los trabajos de construcción, al igual que la calidad de los materiales y eliminación de vicios ocultos, sin embargo, no se puede asegurar que ello sea suficiente para limitar el efecto de los mismos.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Los ingresos de Fibra Plus provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de Fibra Plus depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios

podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para Fibra Plus o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Se pretende hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de Fibra Plus podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Activos. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de Fibra Plus y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de Fibra Plus para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Los eventos o circunstancias que lleguen a afectar las áreas en donde los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran geográficamente concentrados podrían afectar la condición financiera de Fibra Plus.

Además de las condiciones económicas regionales, nacionales e internacionales, el desempeño operativo de Fibra Plus depende de las condiciones económicas de los mercados específicos en los cuales los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos están ubicados.

El desempeño operativo y el valor de los Activos están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de Fibra Plus. Si los Activos no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de Fibra Plus se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Activos pueden verse afectados por:

i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los posibles compradores de los Activos;
iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
v. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
vi. competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras empresas de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
vii. reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial o de oficinas y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
viii. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
ix. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, o la capacidad de los posibles compradores y Arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
x. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales y restricciones a la capacidad de Fibra Plus o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
xi. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
xii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles relacionados con los Activos;
xiii. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
xiv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los Inmuebles relacionados con los Activos;
xv. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no;
xvi. exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado, y
xvii. incapacidad de obtener acuerdos favorables para Fibra Plus con anclas y sub-anclas de importancia.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes y por celebrarse. Si Fibra Plus o el Administrador no logran operar sus Activos para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de Fibra Plus pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta de los Activos o pudieran afectar la capacidad de Fibra Plus para hacer crecer su patrimonio.

Fibra Plus competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de Fibra Plus. Se considera que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de Fibra Plus pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de Fibra Plus pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que Fibra Plus. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para Fibra Plus. Asimismo, si los competidores de Fibra Plus ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que se pretenden cobrar en los Inmuebles relacionados con los Activos, Fibra Plus correría el riesgo de perder Arrendatarios y ser vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de Fibra Plus en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de Fibra Plus podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de Fibra Plus depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

Fibra Plus pretende crecer a través de la adquisición de activos, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda y capital. Fibra Plus podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital y deuda oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital y deuda dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos una vez estabilizados los Activos y aquellos potenciales de Fibra Plus en el futuro. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y los términos y condiciones generales de financiamiento, se considera que con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, desde que inició la contingencia sanitaria global, se han observado cancelaciones de emisiones tanto de deuda como de capital, a la vez que los bancos, Afores y demás inversionistas institucionales se han vuelto más precavidos en cuanto al uso de los recursos, vigilando con mayor cuidado la liquidez. La inestabilidad económica y desaceleraciones podrían derivar en la incapacidad de Fibra Plus para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las Inversiones en Activos necesarias para expandir su negocio, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros futuros bajo líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio de Fibra Plus a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si Fibra Plus no es capaz de obtener capital o deuda en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de activos que Fibra Plus puede adquirir y el retorno apalancado de los Activos que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de Fibra Plus de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de Fibra Plus, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres y, por lo tanto, Fibra Plus puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos favorables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra Plus.

La capacidad de Fibra Plus para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- **i.** el grado de interés del inversionista;
- **ii.** la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las Fibras;
- **iii.** la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras empresas inmobiliarias;
- **iv.** el desempeño financiero de Fibra Plus y los Arrendatarios;
- **v.** Reportes de analistas sobre Fibra Plus y sobre la industria inmobiliaria en México;
- **vi.** condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- **vii.** incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de Fibra Plus, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas, y
- **viii.** otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las Fibras.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Es probable que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de Fibra Plus, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación, así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Es probable que en el futuro Fibra Plus esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para Fibra Plus o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento; (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo; (iv) la reducción o el evitar gastos de capital; (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de Fibra Plus para garantizar el pago de sus obligaciones; (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones; (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que Fibra Plus mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre Fibra Plus.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de Fibra Plus, haciendo necesario la venta de Activos. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como FIBRA y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y el precio de mercado de los CBFIs.

Actualmente, Fibra Plus ha obtenido deuda que debe ser garantizada con los Activos. Esto podría someter a Fibra Plus a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

i. El flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
ii. el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de Fibra Plus frente a condiciones económicas e industriales adversas;
iii. se podría exigir a Fibra Plus que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
iv. los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada, y
v. los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo, pudiendo afectar así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a Fibra Plus el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que Fibra Plus podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Al cierre del 4T24, Fibra Plus mantiene un nivel sano de endeudamiento y ha cumplido debidamente con todas las obligaciones de hacer y no hacer establecidas en los contratos de crédito, manteniendo un flujo de caja suficiente para hacer frente a sus obligaciones.

Se está sujeto a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la Legislación Aplicable, lo que podría limitar la capacidad para obtener financiamientos.

Se está sujeto a un límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de los activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras.

Asimismo, se tiene la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Al respecto, el 10 de diciembre de 2020, la CNBV emitió, a través del Diario Oficial de la Federación, una modificación a la CUE con respecto el cálculo del índice de cobertura en el Anexo AA. Dicho cambio, efectuado con el objeto de flexibilizar el marco jurídico que habrán de observar las emisoras al momento de asumir deuda y así optimizar su contratación, hace referencia a que se elimina el límite máximo de endeudamiento regulatorio, facultando a los Tenedores, mediante la celebración de una Asamblea General de Tenedores, establecer el límite de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda que pretendan asumir, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras, metodología que también fue adecuada en el índice de cobertura de servicio de deuda, así como ajustar en lo conducente la revelación que se realiza al respecto en el reporte anual.

Este índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0x. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular. Si se excede el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0, no se puede asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que se exceda el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, el Administrador estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores un reporte de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con el desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente el desempeño y la entrega de Distribuciones a los Tenedores.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Al cierre del 4T24, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda, calculados de conformidad con lo previsto en el anexo AA de la Circular Única de Emisoras, se ubicaron en 30.48% y 1.42x, respectivamente, por lo que se mantienen dentro de los límites establecidos por la Asamblea de Tenedores.

Los seguros sobre los Inmuebles relacionados con los Activos pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de Fibra Plus.

Fibra Plus será responsable por los costos de cobertura de los seguros de los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. Fibra Plus adquirirá dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagarán algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a Fibra Plus en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Inmueble afectado y podría verse afectada Fibra Plus.

Fibra Plus podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo); (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Inmuebles relacionados con los Activos periódicamente; (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales; (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable; (v) los niveles de las tasas de interés; (vi) la disponibilidad de financiamiento, y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Activo no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Activos. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, Fibra Plus podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Activos tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de Fibra Plus disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a Fibra Plus la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Inmuebles relacionados con los Activos con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, Fibra Plus se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si Fibra Plus es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que Fibra Plus no esté en posición de atraer a nuevos

Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

Fibra Plus podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de Fibra Plus para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones de Efectivo.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de Fibra Plus de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de Fibra Plus de vender los Activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la Cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Plus. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de Fibra, no se podrán vender Activos en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

La capacidad de Fibra Plus de disponer de los Activos (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de Fibra Plus, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Activos, no se puede garantizar que Fibra Plus podrá vender los Activos con las ganancias esperadas en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, Fibra Plus puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Activo pueda ser vendido y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Inmuebles relacionados con los Activos podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de operación de Fibra Plus.

Los Inmuebles relacionados con los Activos y otros activos se evaluarán periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de Fibra Plus se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Inmuebles relacionados con los Activos, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de Fibra Plus en el período en el cual se registra la valuación.

Los Inmuebles relacionados con los Activos podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de Fibra Plus.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Inmuebles relacionados con los Activos podrá requerir que Fibra Plus aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significante de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a Fibra Plus a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmuebles relacionados con los Activos o lesión personal.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y Fibra Plus podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para

proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Se procurará que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, sin embargo, Fibra Plus puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Inmueble relacionado con los Activos podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble relacionado con el Activo. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a Fibra Plus, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de Fibra Plus conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, Fibra Plus puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Inmuebles relacionados con los Activos.

Conforme a lo anterior, Fibra Plus no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de Fibra Plus.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Inmuebles relacionados con los Activos, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Inmuebles relacionados con los Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Inmuebles relacionados con los Activos y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Inmuebles relacionados con los Activos. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a Fibra Plus en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los Inmuebles relacionados con los Activos, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de Fibra Plus puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de Fibra Plus para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de Fibra Plus para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a Fibra Plus a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

Las operaciones de Fibra Plus están sujetas a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

Fibra Plus podría no adaptar oportunamente las estrategias para convertirse en una empresa sustentable, o bien no reportar adecuadamente los índices de sostenibilidad aplicables y, en consecuencia, disminuir el apetito de inversionistas institucionales para inyectar recursos a Fibra Plus, o incluso recibir algún tipo de sanción por parte de las entidades regulatorias.

En México, durante el 2019, comenzó una iniciativa para que las Afores y aseguradoras se unieran a los Principios de inversión responsable, una iniciativa de la Organización de las Naciones Unidas que promueve seis principios de inversión ambiental, social y responsable, en pro de establecer un sistema financiero global y sostenible. Dichos esfuerzos fueron canalizados a través de AMEFIBRA, quién ha impulsado la adaptación progresiva del sector de Fibras a los principios de sustentabilidad. A partir de entonces, las emisoras deberán incluir en sus reportes, diversos indicadores que midan y comuniquen a los inversionistas, qué tan apegadas están en cuanto al

uso de mejores prácticas en temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Existe el riesgo de que Fibra Plus no adopte oportunamente los principios ASG o bien, que no los comunique adecuadamente, resultando en sanciones por parte de las entidades regulatorias, menor acceso a inversionistas institucionales o inclusive a generar una mala reputación entre el público inversionista.

Cabe destacar que, a la fecha de este reporte, Fibra Plus ya se encuentra en el proceso de transición hacia una empresa sustentable. Cuenta con la asesoría de una empresa reconocida y ha logrado avances significativos para la adaptación de nuevas prácticas corporativas en temas ASG. Durante julio del 2023, Fibra Plus publicó su informe de sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2022, el cual puede ser consultado a través de su página web www.fibraplus.mx.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera podrían estar expuestos a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de Fibra Plus.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos que integran la Cartera se encuentran ubicadas en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos a dichos Inmuebles. Si Fibra Plus sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en los Inmuebles dañados, así como los ingresos futuros anticipados derivados de los mismos, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos estarán organizados bajo el régimen de propiedad condominio. En caso de contingencias, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, Fibra Plus podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los Inmuebles relacionados con los Activos de Fibra Plus estarán organizados bajo el régimen de propiedad en condominio. Dichos condominios serán responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos Inmuebles. Fibra Plus no puede garantizar que dichos condóminos tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condóminos no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, Fibra Plus, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a Fibra Plus.

Fibra Plus, al ser un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, está sujeta a la presentación de reportes financieros y otros requisitos para los cuales sus sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores inscritos en el RNV, Fibra Plus incurrirá en significativos gastos legales, contables y otros, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo establecidos en la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras. Fibra Plus es una entidad de creación reciente y por ello pretende desarrollar una plataforma contable integrada para los Activos. Si Fibra Plus o el Administrador no tienen éxito en implementar los controles de negocio apropiados, los resultados de operación podrían verse afectados y Fibra Plus podría incumplir con sus obligaciones de presentación de información al mercado. Además, si se identifican debilidades materiales en el control interno sobre la presentación de reportes financieros que no se puedan remediar en una forma oportuna, Fibra Plus podría estar sujeta a ser deslistada de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para la administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier debilidad material que surja y Fibra Plus no ser capaz de remediar dicha debilidad material en una forma oportuna y, adicionalmente, podría incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las debilidades, incluyendo cualquier debilidad material en el control interno de Fibra Plus en materia de presentación de reportes financieros, podría dar como resultado errores en sus estados financieros, incumpliendo así con las obligaciones de presentación de reportes; asimismo ello podría ocasionar que los Tenedores pierdan confianza en la información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de los CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa el negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez de Fibra Plus.

La capacidad de Fibra Plus para disponer de sus Activos se encuentra restringida por requisitos legales, los derechos de preferencia y los Derechos de Reversión y estas restricciones podrían reducir el valor de cualquier Activo vendido, dificultar la liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estos Activos fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Con el fin de calificar como una Fibra y mantener los beneficios fiscales, el Fideicomiso está sujeto a diversos requisitos previstos en la LISR, incluyendo el de no poder enajenar ningún Activo hasta cumplido el Período Mínimo de Inversión. Si Fibra Plus vende un Activo durante ese período, no tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, lo que haría dicha venta menos deseable. Para mantener los beneficios fiscales de Fibra Plus, se pretende conservar los Activos desarrollados o adquiridos por Fibra Plus durante por lo menos 4 (cuatro) años a partir de la adquisición o aportación, a menos que Fibra Plus determine pertinente la desinversión de alguna propiedad antes del periodo descrito. Al momento de vender un Activo, Fibra Plus tendrá que cumplir todos los requisitos legales, así como ciertos requisitos conforme a los Contratos de Arrendamiento relevantes incluyendo, en su caso, derechos de preferencia. Dichas

restricciones y derechos podrían impedir la capacidad de Fibra Plus para vender Activos y para obtener recursos rápidamente, o en momentos oportunos.

El Contrato de Fideicomiso no ha sido inscrito en ningún registro público de la propiedad.

Se ha celebrado el Fideicomiso, sin embargo, aún no se ha registrado el Fideicomiso en ningún registro público de la propiedad. En la fecha de aportación o adquisición de algún Inmueble se registrará el Fideicomiso de conformidad con el artículo 388 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en el registro público de la propiedad del Estado donde se ubique el Inmueble en cuestión a menos que el Fideicomiso ya hubiese sido registrado en dicho estado. A partir de la fecha en que se lleve a cabo dicho registro la titularidad de la propiedad de los Activos Iniciales surtirá efectos contra terceros. No se puede garantizar que el Fideicomiso será debidamente registrado por el registro público de la propiedad del Estado correspondiente en la fecha de adquisición de los Inmuebles.

Los ingresos por Rentas pueden verse afectados por disminuciones en los ingresos de los Arrendatarios.

Una vez desarrollados los Bienes Inmuebles de la Cartera, los Contratos de Arrendamiento que se celebren respecto de espacios dentro de los mismos, podrán incluir una porción variable, adicional a una porción fija. La parte variable se calcula con base en los ingresos del Arrendatario por el periodo que corresponda. En el supuesto de que los Arrendatarios sujetos a Contratos de Arrendamiento que contemplen pagos variables sufran una disminución en sus ingresos, consecuentemente los ingresos por dichas Rentas disminuirán. Esta disminución podría tener un efecto material adverso en los negocios, resultado de operaciones, condición financiera, las Distribuciones a los tenedores o afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

La incapacidad para concluir el desarrollo y estabilización de los Inmuebles en los tiempos estimados puede perjudicar los flujos de efectivo y con ello, la capacidad para ejecutar el plan de negocios, resultar en la incapacidad parcial o total para desarrollar proyectos y requerir que se deje de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Hay incertidumbre relacionada con el momento en el que se pueda concluir el desarrollo y estabilizar exitosamente los Inmuebles. Estas incertidumbres incluyen, entre otras cosas, la capacidad para desarrollar y arrendar los inmuebles, los plazos y término de los arrendamientos, la capacidad para financiar los proyectos y la diferencia entre los costos de financiamiento y el rendimiento generado por los arrendamientos. En la medida de lo posible, se intentará limitar estos riesgos. Sin embargo, Fibra Plus podría no ser capaz de predecir con precisión los plazos de desarrollo y estabilización de los Inmuebles, los gastos en efectivo requeridos para dichos procesos, o la capacidad para obtener financiamiento de una manera oportuna a efecto de cumplir con las obligaciones al momento en que sean pagaderas.

Si Fibra Plus no es capaz de generar los flujos de efectivo suficientes o para obtener un financiamiento adicional adecuado, Fibra Plus puede verse impedido para cumplir con el plan de negocios. En particular, los desarrollos de los proyectos pueden verse retrasados o descontinuados. Adicionalmente, Fibra Plus puede verse obligado a dejar de desarrollar oportunidades de negocios atractivas.

Las inversiones en otra clase de activos inmobiliarios o en otros mercados podrían exponer a Fibra Plus a nuevos riesgos o ser menos rentables de lo previsto y podrían afectar adversamente los resultados de operación y disminuir el valor de mercado de los CBFIs.

Los Inmuebles que integran los Activos actuales se concentran en 9 estados, predominantemente en el norte, centro, occidente y sur de México. Los Criterios de Elegibilidad son lo suficientemente flexibles para permitir, en un futuro, invertir selectivamente en otros tipos de activos inmobiliarios como propiedades ya desarrolladas o localizados en otros mercados del país. Dichas inversiones podrían exponer a Fibra Plus a riesgos a los que históricamente no se ha estado expuesto, incluyendo, nuevos competidores, regímenes regulatorios y de seguros, así como el comportamiento de la base de Arrendatarios. Si bien se espera apoyo en la experiencia y recursos de los funcionarios del Administrador y del Gestor de Negocios, la inversión en activos inmobiliarios y mercados que son nuevos para Fibra Plus puede implicar cierto riesgo de ejecución. En concreto, al explorar nuevas clases de activos, se pudiera necesitar realizar gastos considerables antes de alcanzar cierta escala en ese tipo de activos o mercados y/o generar cualesquier ingresos significativos relacionados con lo anterior.

La capacidad para incursionar en otras clases de activos y ganar acceso a otros mercados depende de diversos factores, incluyendo la capacidad para localizar y asegurar ubicaciones privilegiadas y socios estratégicos, el nivel de competencia existente y futura en los lugares donde se localizarán las nuevas propiedades, la disponibilidad de capital adicional, la capacidad para ejecutar los conceptos de administración en nuevos mercados y bajo condiciones de mercado y macroeconómicas favorables en México. No se puede asegurar que las nuevas clases de activos inmobiliarios o mercados geográficos en los que se incursiona proporcionen rendimientos suficientes para que la expansión de las operaciones sea rentable ni que Fibra Plus sea capaz de invertir exitosamente en otra clase de activos inmobiliarios o en mercados geográficos distintos. La incapacidad para hacerlo podría tener un efecto adverso en el negocio y los resultados de operación, así como en el valor de los CBFIs y las distribuciones a los Tenedores.

Exposición a riesgos asociados con el probable desarrollo de Bienes Inmuebles.

Fibra Plus lleva y llevará a cabo el desarrollo de Bienes Inmuebles. Las actividades de desarrollo de Inmuebles están sujetas a ciertos riesgos, los cuales, en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

i. lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a Fibra Plus a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
ii. la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
iii. el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
iv. la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios, y
v. la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de Fibra Plus.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de Fibra para fines fiscales, Fibra Plus está obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Inmuebles relacionados con los Activos. Los impuestos sobre los Activos pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Inmuebles relacionados con los Activos sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Inmuebles relacionados con los Activos en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de Fibra Plus de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Actualmente algunos de los Activos de la Cartera cuentan con socios coinversionistas. En virtud de lo anterior, en caso de que se diera la falta de control de Fibra Plus, se pudiere afectar adversamente la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios y por disputas entre Fibra Plus y los socios respecto de dichas coinversiones. Futuras coinversiones podrían verse afectadas de igual manera.

Actualmente se tienen socios coinversionistas en los Activos Ciudad del Carmen, Torre Premier Villahermosa, Espacio Condesa, Salina Cruz, Manzanillo, Bora, Satélite y Acueducto que forman parte de la Cartera. Asimismo, es posible que en un futuro Fibra Plus invierta en Activos en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Activo, asociación, coinversión u otra entidad.

En ambos casos a que se refiere el párrafo anterior, Fibra Plus no está, o podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Activo, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. En algunos fideicomisos en los que se participa o se podría participar con otros terceros coinversionistas no se tienen y se pudiera no tener, el control de los mismos o, en su caso, del Comité Técnico y en los cuales dichos terceros coinversionistas tienen y podrían tener derechos que puedan afectar la propiedad o el desarrollo de los Activos.

Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de los Activos actuales y los socios de las futuras coinversiones que realice Fibra Plus pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de Fibra Plus y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de Fibra Plus. Estas coinversiones son y podrían ser riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Activo debido a que ni Fibra Plus ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre Fibra Plus y los coinversionistas de los Activos Iniciales, así como Fibra Plus y sus socios en futuras coinversiones, podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de Fibra Plus e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Activos objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, Fibra Plus resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Inmuebles relacionados con los Activos que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Inmuebles relacionados con los Activos se encuentren relacionados o vinculados con los casos

de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, Fibra Plus perdería todos los derechos inherentes a dichos Inmuebles relacionados con los Activos, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de Fibra Plus y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

El desarrollo de nuevos proyectos puede enfrentar retrasos o incremento en los costos.

Fibra Plus podría adquirir tierra (terrenos) con la intención de desarrollar Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento. Dichos Proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la habilidad de los contratistas de controlar los costos y ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos Proyectos está también sujeto a riesgos que no dependen del Fideicomiso, del Administrador o de los contratistas respectivos, tales como condiciones climáticas, políticas, laborales y otras de naturaleza diversa que no se contemplan actualmente. Retrasos y costos adicionales a que pudiera encontrarse sujeto el Fidecomiso en el proceso de selección, adquisición y desarrollo de bienes inmuebles podrían retrasar el inicio de obtención de flujos y ocasionar efectos adversos sobre la rentabilidad de las inversiones incurridas.

Las adquisiciones podrían estar sujetas a leyes en materia de concentración bajo la Ley Federal de Competencia Económica.

Si bien se considera que la adquisición de los Activos, que conforman la Cartera, no se encuentran ubicados dentro de los supuestos que establece la Ley Federal de Competencia Económica, en el futuro se pudiera estar ubicado en los supuestos que marca dicha ley por lo que se tendría que cumplir con la normativa aplicable. En caso de que Fibra Plus esté ubicado en los umbrales que establece la ley, podría existir el riesgo de ser multados o incluso de estar imposibilitados para adquirir algún Activo.

Inversión en Activos ubicadas en zona restringida.

En caso de que Fibra Plus decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, Fibra Plus no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, Fibra Plus podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

Fibra Plus podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si surge la oportunidad, Fibra Plus podría explorar adquisiciones de Activos en otros mercados en México. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de Fibra Plus de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Activos en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, Fibra Plus podría no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. Fibra Plus podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si Fibra Plus no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para desarrollar Activos y atraer y retener Arrendatarios.

Hay numerosos desarrolladores, empresas de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que Fibra Plus que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Inmuebles relacionados con los Activos. En el futuro, los competidores incluirán otras Fibras. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Activos del que Fibra Plus quisiera pagar.

Los segmentos de centros comerciales y de oficinas se encuentran altamente fragmentadas y orientadas a las preferencias de los consumidores, por lo cual, los Inmuebles relacionados con los Activos que pertenezcan a estos sectores, pueden afectar adversamente a Fibra Plus. Adicionalmente, Fibra Plus podría ser incapaz de adaptarse a las nuevas tendencias de mercado, o nuevas preferencias del consumidor, disminuyendo el atractivo de sus centros comerciales y oficinas y, por lo tanto, de los ingresos y utilidades.

Los Inmuebles relacionados con los Activos pertenecientes a las industrias de centros comerciales y de oficinas, se considera se encuentran altamente fragmentados y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing, sistemas clic and collect o pick up,* comercio por Internet (*e-commerce*) y el más reciente incrementado uso del *home office*, como resultado de la pandemia, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales y oficinas han llevado a modificaciones en centros comerciales y oficinas existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con

las medidas tomadas para renovar los perfiles de los Inmuebles relacionados con los Activos pertenecientes a los segmentos de centros comerciales y de oficinas. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los Inmuebles relacionados con los Activos podrían afectar materialmente la reputación de Fibra Plus, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que algunos Inmuebles relacionados con los Activos son espacios públicos y tienen un gran flujo de gente, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los visitantes y causar serios daños a la imagen de Fibra Plus. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en los Inmuebles relacionados con los Activos se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones de los Inmuebles comerciales relacionados con los Activos.

Una pandemia de gran magnitud, como la del COVID-19 o, en su momento, la influenza H1N1, podría afectar severamente los resultados financieros de Fibra Plus, de la economía nacional y mundial, disminuyendo el acceso a nuevos créditos o préstamos, causando retrasos en las obras y reduciendo los ingresos de los proyectos en operación, además de que podría imponer o acelerar nuevas tendencias de mercado, las cuales supondrían poner en riesgo la operación de Fibra Plus si esta no se adapta rápida y oportunamente.

A principios del 2020 el mundo enfrentó una crisis sanitaria y humanitaria sin precedentes en el último siglo. Los efectos de la pandemia del COVID-19 repercutieron en la economía mexicana de forma importante, a consecuencia de la paralización de ciertas actividades económicas, la afectación en la salud de la población y la cautela de los inversionistas a invertir en nuevos proyectos. En particular, los sectores comerciales, oficinas y turísticos fueron los mayormente afectados: la pandemia obligó a replantear el trabajo en casa (*home office*) disminuyendo el uso de oficinas, a la vez que impulsó la venta en línea y sistemas de compra como el *clic and collect* y *pick up*.

En este sentido, si el acceso a nuevos financiamientos continúa restringido y las medidas tomadas por Fibra Plus son insuficientes para mantener el ritmo de desarrollo de las obras, o si Fibra Plus es incapaz de adaptarse a las nuevas tendencias de mercado provocadas por la contingencia, que ha cambiado la forma de vender y comunicarse entre las personas, la situación y resultados financieros de Fibra Plus se podrían ver afectados de forma negativa, lo que repercutiría en las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs.

Fibra Plus podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Activos y ser forzados a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de Fibra Plus.

El valor de los Activos será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Activos y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Activos.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Activos podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de Fibra Plus, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Activos, se registrarían dichos activos a un nuevo costo, reflejando pérdidas no liquidas. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y gobernanza de Fibra Plus.

El éxito de Fibra Plus dependerá en gran medida del Administrador en la administración y asesoría de Fibra Plus e implementación de la estrategia de crecimiento y de su capacidad para administrar y asesorar a Fibra Plus y conservar los Activos.

Fibra Plus no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere Fibra Plus son proporcionados por el Administrador. La capacidad de Fibra Plus para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la

administración de las operaciones de Fibra Plus, su capacidad de identificar nuevos proyectos y desarrollos y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos. Por consiguiente, el negocio de Fibra Plus depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de Fibra Plus podrían verse afectados adversamente.

En el caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a Fibra Plus o sea removido en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración y Asesoría. Tampoco se puede garantizar que Fibra Plus podrá encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores que el Administrador.

Los operadores del Fideicomiso pudieran no contar con la experiencia suficiente en el manejo de los dos Fibras que ahora forman parte del Fideicomiso y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad de Fibra Plus para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

Fibra Plus y el Administrador fueron constituidos en 2016. Adicionalmente en el 2021 Fibra Plus realizó la adquisición mayoritaria de Fibra HD. Por consiguiente, los operadores del nuevo instrumento pudieran no tener suficiente experiencia en la operación de las dos Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo de que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Fibra Plus ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones planteadas en la OPA, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia de integración de ambos vehículos puede llegar a no ser exitosa, en dicho caso, Fibra Plus no podrá llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto a los mercados inmobiliarios en los cuales Fibra Plus podrá desarrollar proyectos, rotar activos e invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará o recibirá por dichos desarrollos e inversiones. Fibra Plus no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo.

No obstante que cada uno de los Ejecutivos tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no tenían experiencia en la operación de dos Fibras. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La poca experiencia del Administrador y sus Ejecutivos en la administración de dos Fibras puede entorpecer la capacidad de Fibra Plus para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. Como resultado, no es factible garantizar que los operadores de Fibra Plus sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de desarrollo como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

En este sentido, el Administrador, con previa aprobación del Comité Técnico y del Comité de Prácticas, contrató en el 2018 seguro de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador. El objetivo de contar con una póliza de seguro de responsabilidad civil para consejeros y Directivos, es ofrecerles protección ante la reclamación de un tercero, por algún acto incorrecto o una mala decisión tomada en el desempeño de sus funciones como miembros de los órganos de administración de una entidad, cubierta por la póliza, así como los gastos legales derivados de la defensa civil y si fuera el caso, penal. Dichos seguros siguen vigentes a la fecha, pues se han renovado como corresponde.

Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales, especialmente el Fundador Relevante, tendrán, a través del Fideicomiso de Control, influencia significativa sobre Fibra Plus y podrían ejercer dicha influencia de una manera que no sea conveniente para los intereses de los otros Tenedores de los CBFIs.

Al cierre del 4T24, más del 15% de los CBFIs en circulación se mantienen en el Fideicomiso de Control, el cual está controlado por el Fundador Relevante. En los términos del Fideicomiso, el Fideicomiso de Control tiene el derecho de designar al menos

la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Asimismo, en caso de que dicho Fideicomiso de Control mantenga entre el 5% (cinco por ciento) y el 14.99% (catorce punto noventa y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación, tendrá el derecho de designar al 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, así como su Presidente. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes. Lo anterior implica que el Fideicomiso de Control tendrá influencia significativa en las decisiones de Fibra Plus y abre la posibilidad a que se presenten conflictos de interés entre el Fideicomitente y Fibra Plus.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas de manera unilateral, sin ser necesaria la aprobación de los Tenedores mediante Asamblea de Tenedores.

En términos del Fideicomiso, las políticas de inversión y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico sin requerir la aprobación de la Asamblea de Tenedores. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los Miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo.

Los Tenedores podrían ser diluidos y perder derechos corporativos en el Comité Técnico por las entregas de CBFIs que correspondan como compensación a los Ejecutivos, funcionarios del Administrador o al Fundador Relevante.

En el futuro, conforme a los planes de compensación de los Ejecutivos, funcionarios y del Fundador Relevante que se contempla en el Fideicomiso y en el Prospecto respectivo, así como cualquier otro derecho que en su caso se establezca para ellos, se podrán emitir o poner en circulación CBFIs para ser entregados exclusivamente a ellos, lo cual implicaría una dilución para los Tenedores.

No es posible garantizar la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una Fibra debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de Fibra Plus, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como Fibra y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo para llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá de los ingresos por las Rentas, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, Fibra Plus podría no ser capaz de hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra Plus podría estar forzada a renunciar a oportunidades de desarrollo e inversión atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de Fibra Plus para lograr los objetivos del negocio.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, Fibra Plus debe observar ciertos requisitos de forma continua relativos a, entre otros, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los Activos y cantidades distribuidas a los Tenedores. Fibra Plus podría estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso venderlos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. Fibra Plus también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de Fibra Plus. El cumplimiento de los requisitos para una Fibra podría dificultar la capacidad de Fibra Plus para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión no fueron negociados en condiciones de mercado y, consecuentemente, sus términos pueden no ser tan favorables para Fibra Plus como lo hubieran sido si hubieran sido negociados entre partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo las comisiones pagaderas al Desarrollador y al Gestor de Negocios, así

como las disposiciones sobre la terminación y otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para Fibra Plus como lo hubieran sido si hubieran sido negociadas en condiciones de mercado entre partes no relacionadas.

El Contrato de Administración y Asesoría, el Contrato de Desarrollo y el Contrato de Gestión pueden ser difíciles de terminar e implicar altos costos de terminación.

La terminación del Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, del Contrato de Desarrollo con el Desarrollador y del Contrato de Gestión con el Gestor de Negocios puede ser difícil y costosa.

Conforme a los términos del Contrato de Administración y Asesoría, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque la Emisora dé por terminado el Contrato de Administración y Asesoría en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador tendrá derecho a recibir una contraprestación por concepto de destitución, cuyo importe se determinará de conformidad con lo siguiente:

Se deberá pagar al Administrador, el equivalente a la cantidad objetivo del Fondo de Gastos a que se refiere la cláusula quinta del Contrato de Administración y Asesoría, es decir, la cantidad de Ps. $2,500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.), por cada mes que hubiere restado desde (a) la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Administración y Asesoría hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Administración y Asesoría renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Administración y Asesoría renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Conforme a los términos del Contrato de Desarrollo, en caso de que el mismo sea terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Factores de riesgo relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Administrador no es indicativo de los retornos que Fibra Plus puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones de Efectivo. Debido a que los requerimientos para las Fibras referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Administrador no pueda prestar sus servicios con éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Administrador reproducirá su desempeño en actividades previas.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir mayor deuda o valores preferentes a los CBFIs, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de Fibra Plus para hacer Distribuciones de Efectivo. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro

puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor y si Fibra Plus fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado adversamente.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de Fibra Plus y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Activos, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFI. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs.

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs y su precio puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica y con la reciente creación de una nueva Bolsa (BIVA), que genera mayor competencia, con mejor tecnología y facilita la inversión en empresas pequeñas, existe una mayor posibilidad de darle bursatilidad a los CBFIs y acciones; sin embargo, en términos de capitalización de mercado, el mercado mexicano sigue siendo relativamente pequeño, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El precio de Oferta Pública Inicial de los CBFIs se determinó por acuerdo entre el Emisor y el Intermediario Colocador, y las emisiones de CBFIs posteriores se han efectuado a un precio igual o superior al de la Oferta Pública Inicial, pero no es posible garantizar que los CBFIs no serán negociados por debajo de dicho precio. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs después de la Oferta Pública Inicial y las Transacciones de Formación, el grado de interés de los inversionistas en Fibra Plus, la reputación general de las Fibras y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras empresas inmobiliarias), el desempeño financiero de Fibra Plus y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen:

i. variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
ii. cambios en los ingresos estimados o publicación de reportes de investigación acerca de Fibra Plus o de la industria inmobiliaria;
iii. aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución de Efectivo mayor;
iv. reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;
v. contratación o renuncia de personal clave del Administrador;
vi. especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
vii. cambios en los principios contables;
viii. aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las Fibras, y
ix. cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes acerca del negocio de Fibra Plus o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de Fibra Plus, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que, aún cuando actualmente se utilizan instrumentos financieros derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a Fibra Plus completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. Fibra Plus no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes Iniciales de vender sus CBFIs y la especulación sobre estas posibles ventas puede afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

Al cierre del 4T24, más del 15% de los CBFIs en circulación se mantienen en el Fideicomiso de Control. Los Fideicomitentes Adherentes Iniciales aportaron al Fideicomiso de Control la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho Fideicomiso de Control en el transcurso del año 2023 sí recibió CBFIs adicionales por motivo de la suscripción de derechos. Mientras que el Fideicomiso de Control continúe detentando una participación significativa en los CBFIs, la liquidez y precio de mercado de los CBFIs puede verse adversamente afectada. Asimismo, la especulación por la prensa, analistas bursátiles y los Tenedores de los CBFIs u otros con relación a su intención de disponer de sus CBFIs podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs. Por lo anterior, los CBFIs pueden valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuviesen una participación significativa en los CBFIs.

Las condiciones económicas recientes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, pueden afectar adversamente el negocio y el precio de intercambio de los CBFIs.

El ambiente económico y crediticio incierto ha tenido y podría continuar teniendo un impacto negativo en el negocio en México y alrededor del mundo y podría afectar adversamente el negocio, el negocio de los Arrendatarios, las finanzas y otros acuerdos contractuales. Adicionalmente, las condiciones podrían mantenerse pesimistas en un futuro o podrían ser sujetas a deterioros posteriores. Más incertidumbre en el mercado financiero y crediticio puede hacer más difícil el obtener financiamiento o refinanciar deudas existentes cuando surja la necesidad o en los términos que sería aceptable para Fibra Plus. Las condiciones económicas presentes y futuras, incluyendo incertidumbre en los mercados financieros y crediticios, puede afectar adversamente el negocio y el precio de intercambio de los CBFIs.

El nuevo Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), ahora llamado T-MEC o USMCA (por sus siglas en inglés) podría afectar sustancial y adversamente a la economía mexicana y, a su vez, las operaciones de Fibra Plus.

El acuerdo México-Estados Unidos-Canadá (USMCA, por sus siglas en inglés, T-MEC, en español), podría verse afectado bajo la coyuntura mundial. La entrada en vigor de los aranceles de Estados Unidos al acero y al aluminio provenientes de México, Canadá y la Unión Europea, en conjunto con la depreciación del peso, podrían afectar la oferta y precios de estos materiales en el país, lo que a su vez podría afectar los tiempos y costos de obra de los proyectos en desarrollo de Fibra Plus.

Además, la rivalidad geopolítica y la lucha por el predominio tecnológico podría intensificarse entre Estados Unidos y China, lo que podría causar estragos en la economía mexicana.

Adicional a lo anterior, en el futuro, pudieran presentarse cambios o complicaciones en la ejecución de las nuevas reglas del T-MEC, teniendo efectos adversos sobre las operaciones de Fibra Plus, tales como encarecimiento de materias primas u otros insumos, restricción en la oferta de ciertos productos, entre otros.

Factores de riesgo fiscales.

Régimen de Inversión.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en que se realizó la Colocación de los CBFIs no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en la adquisición o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

No es posible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la vigencia de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales aplicables y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, Gastos de Operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) o su equivalente, cabe señalar que, dependiendo de la legislación local aplicable en la Ciudad de México, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Bienes Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del ISAI con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de Bienes Inmuebles aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por Fibra Plus, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicadas los Bienes Inmuebles aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, así como por el desarrollo de los proyectos, se genera la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual es enterado a las Autoridades fiscales competentes por parte de los vendedores.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario podrá expedir por cuenta de los Fideicomisarios los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito dicha opción y el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba de pagar

con motivo de las actividades realizadas a través del fideicomiso y se cumpla con los demás requisitos del artículo 74 del Reglamento de la Ley del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la adquisición del Fideicomiso de los Inmuebles relacionados con los Activos. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso. Asimismo, es importante mencionar que el proceso de devolución del IVA por parte las Autoridades fiscales podría tomar más tiempo que el previsto en las disposiciones fiscales.

La incapacidad de Fibra Plus para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

Fibra Plus pretende cumplir con la regulación que le es aplicable y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a Fibra Plus, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de Fibra Plus para seguir calificando como una Fibra. Incluso si Fibra Plus cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de Fibra será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de Fibra Plus. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de Fibra Plus (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de Fibra y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que Fibra Plus no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de Fibra Plus, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente el negocio de Fibra Plus.

El Fideicomiso está organizado conforme a las leyes de México y todos sus activos y operaciones están localizados en esa jurisdicción. Como resultado, el Fideicomiso está sujeto a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar de los Estados Unidos, inflación, variaciones en las tasas de interés, reglamentos, impuestos, expropiación, inestabilidad social y política, falta de desarrollo social y económico. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo a México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado y estos eventos pueden ocurrir de nuevo. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

i. influencia gubernamental significativa sobre la economía;
ii. fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
iii. altos niveles de inflación;
iv. cambios en los valores de la moneda;
v. control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
vi. altas tasas de interés domésticas;
vii. control de salarios y de precios;
viii. cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
ix. imposición de barreras comerciales;
x. cambios inesperados en la reglamentación, y
xi. inestabilidad política, social y económica general.

No es posible garantizar que el desarrollo futuro del entorno económico, político o social mexicano — sobre el cual no puede ejercerse control alguno — no tendrá un efecto material adverso en el negocio de Fibra Plus, en los resultados de sus operaciones, en su condición financiera o de que no afectarán negativamente el precio de los CBFIs.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de las operaciones y condición financiera de Fibra Plus.

Es bien sabido que gran parte de los ingresos de gobierno provienen de la venta de petróleo y sus derivados, por lo que el debilitamiento del precio del hidrocarburo repercute en menor capacidad de pago y liquidez para ejercer el gasto público. El 26 de marzo de 2020, S&P revisó a la baja las calificaciones soberanas y de Pemex, a BBB desde BBB+. Por su parte, el 15 de abril del mismo año, Fitch redujo la calificación soberana a BBB- desde BBB y entre el 3 y el 17 de abril del mismo año, la de Pemex a BB- desde BB+. En consecuencia, tanto Fibra Plus como muchas empresas mexicanas podrían tener problemas para obtener fuentes de financiamiento externas.

Así, el negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones de Efectivo de Fibra Plus se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, su administración, operaciones y régimen impositivo.

No es posible garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente el negocio, condición financiera y resultados de operación de Fibra Plus. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no se puede garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, mismos que pudieran tener un efecto material adverso sobre el negocio, resultados de operación, condición financiera o el precio de los CBFIs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente la posición financiera y resultados de operaciones de Fibra Plus.

Los resultados de las operaciones de Fibra Plus dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, el negocio, posición financiera y resultados de operaciones de Fibra Plus pueden verse afectados por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no es posible ejercer control alguno.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están ubicadas los Inmuebles relacionados con los Activos, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de los Arrendatarios respecto de los Inmuebles relacionados con los Activos. Debido a que un gran porcentaje de los costos y gastos de Fibra Plus son fijos, existe la posibilidad que Fibra Plus sea incapaz de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos y sus márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Como consecuencia de la contingencia actual que vive el país, entre los efectos adversos que se podrían presentar en el corto plazo se encuentran: mayor desempleo y precarización laboral; contracción del consumo por menores salarios; aumento de la pobreza y pobreza extrema, así como mayores costos, fragmentación y desigualdad de acceso al sistema de salud. En tanto, en el largo plazo, los efectos podrían ser: quiebras de empresas; reducción de la inversión privada; crecimiento bajo o negativo de la economía y deterioro de las capacidades productivas y del capital humano.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, puede tener un efecto adverso en las inversiones de Fibra Plus.

Históricamente, México ha experimentado altos niveles de inflación, tan sólo en el 2017 la inflación se ubicó en 6.77%, su nivel máximo desde el 2000 y, aunque desaceleró en la primera mitad del 2018, factores como las elecciones presidenciales y la renegociación del TLCAN, fueron detonantes para el incremento de la inflación en la segunda mitad del año, que terminó

el año en 4.83%. Al cierre del 2020, la tasa de inflación interanual en México se ubicó en 3.15%, su nivel más bajo en siete meses y cumpliendo con el objetivo establecido por el Banco de México (3%+/- un punto porcentual). No obstante, al cierre del 2021 la tasa alcanzó nuevamente un número elevado, ya que, se ubicó en 7.36%. De acuerdo con Banxico, la tasa de inflación en 2022 fue de 7.86% y en el 2024 la inflación anual se colocó en 4.21%. Para el cierre del 4T24 la tasa de inflación interanual fue de 4.21%.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente la condición financiera y resultados de operación de Fibra Plus. Con los altos niveles de inflación podría ser posible que Fibra Plus sea incapaz de ajustar los precios que cobra a sus Arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de las Renta comúnmente están vinculados a la inflación. Para los Contratos de Arrendamiento denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el INPC, el cual a su vez se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice —limitados y principalmente referidos a artículos para cubrir necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno—. Como resultado, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para los activos de Fibra Plus son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real.

La fluctuación en el valor del Peso frente al Dólar de los Estados Unidos podría afectar negativamente el desempeño financiero de Fibra Plus.

Históricamente, el valor del Peso mexicano en comparación con el Dólar de los Estados Unidos ha fluctuado significativamente. El Banco de México podrá de tiempo en tiempo intervenir en el mercado de divisas con el fin de minimizar la volatilidad y apoyar un mercado ordenado. El Banco de México y el gobierno mexicano han promovido mecanismos de mercado para estabilizar los tipos de cambio y proporcionar liquidez al mercado cambiario, por ejemplo, utilizando contratos de derivados *over-the-counter* y contratos de futuro que circulen entre el gran público inversionista. Fibra Plus no puede asegurar que dichas medidas podrán lograr los efectos deseados y aún si lo hacen, se espera que el Peso permanezca sujeto a las fluctuaciones significativas frente al Dólar de los Estados Unidos.

Las devaluaciones o depreciaciones del Peso también podrían dar lugar a una perturbación en el mercado cambiario internacional. Lo anterior podría limitar la capacidad de Fibra Plus de convertir de Pesos a Dólares y a otras divisas, por ejemplo, poder realizar pagos oportunos de principal e intereses de deuda denominada en moneda extranjera, asimismo podrían tener un efecto adverso en el desempeño financiero de Fibra Plus para periodos futuros al incrementar las cantidades en Peso respecto a las obligaciones denominadas en moneda extranjera y los niveles de incumplimiento entre los Arrendatarios de Fibra Plus. Mientras que el gobierno mexicano no ha restringido y por muchos años no lo ha hecho, el derecho o capacidad de personas físicas o morales mexicanas o extranjeras para convertir de Pesos a Dólares o para transferir otras divisas fuera de México, el gobierno mexicano podría implementar políticas restrictivas de control cambiario en el futuro. El efecto de cualesquier medidas de control cambiario adoptadas por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no puede ser previsto.

Movimientos de mercado en el tipo de cambio podrían afectar adversamente el Patrimonio del Fideicomiso.

El principal riesgo de mercado al que se considera pudiera estar expuesto el Patrimonio del Fideicomiso es el movimiento en tasas de interés y tipo de cambio de divisas. Muchos factores, incluyendo políticas fiscales y monetarias gubernamentales, consideraciones económicas y políticas tanto locales como internacionales y otros factores fuera del control de Fibra Plus, contribuyen al riesgo de tasas de interés y tipo de cambio.

Las condiciones políticas de México pueden tener un efecto adverso en las operaciones de Fibra Plus.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana y, en consecuencia, las operaciones de Fibra Plus. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la

implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en el negocio de Fibra Plus. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. El Emisor no puede garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no se tiene control alguno, no tendrán un efecto adverso sobre las condiciones financieras o sobre los resultados de operación de Fibra Plus.

México ha experimentado un periodo de aumento en la actividad delictiva y ello podría afectar las operaciones de Fibra Plus.

Recientemente, México ha experimentado un período de aumento en la actividad delictiva, primordialmente debido al crimen organizado y feminicidios. Estas actividades, su posible aumento y la violencia asociada con ellas pueden tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en algunas localidades en las que opera Fibra Plus y, por lo tanto, sobre su condición financiera y resultados de operación.

La economía mexicana puede verse afectada por las condiciones económicas y de mercado en otros países, lo que podría afectar los resultados de operación de Fibra Plus.

La economía mexicana y el valor de mercado de las empresas mexicanas en grados variables pueden verse afectados por las condiciones económicas y de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos. Si bien las condiciones económicas en otros países, en mercados emergentes y en Estados Unidos pueden diferir significativamente de las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas hacia el desarrollo en otros países pueden tener un efecto adverso en el valor de mercado de títulos de emisores mexicanos o de activos mexicanos.

Con la contingencia actual, por ejemplo, se podría hablar de ciertos canales externos de transmisión que impactarán en la economía mexicana, entre ellos: la disminución de la actividad económica de sus principales socios comerciales; la caída de los precios de productos primarios; la interrupción de las cadenas de valor mundiales; la menor demanda de servicios turísticos; la reducción de las remesas y la intensificación de la aversión al riesgo, así como el empeoramiento de las condiciones financieras mundiales. Pese a lo anterior, los cambios geopolíticos han favorecido a México, ya que el COVID-19 ha impulsado aún más el reacomodo de las cadenas de valor desde China como resultado de estrategias de manejo de riesgos en la provisión de insumos.

Históricamente, las condiciones económicas en México han estado altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos y Canadá. Con la nueva contingencia mundial, la actividad económica entre los tres países podría disminuir, afectando la balanza comercial de México y posiblemente disminuyendo el crecimiento del PIB. De hecho, en un estudio de la CEPAL, se pronostica que la crisis epidemiológica redujo la interdependencia global a favor de políticas nacionales y regionales, además de que se profundizaron las desigualdades entre las subregiones, por lo que será imperativo invertir en el fortalecimiento de las capacidades productivas regionales. Las condiciones económicas adversas en Estados Unidos u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra Plus. No es posible garantizar que los eventos en otros mercados emergentes, en Estados Unidos o en otra parte, dejarán de afectar adversamente el negocio, posición financiera y resultados de operación de Fibra Plus.

Las posibles alzas en las tasas de interés en México podrían aumentar los costos financieros de Fibra Plus.

Históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés real y nominal. En el largo plazo, es posible que el Banco de México retome una tendencia de alza de su Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio. Consecuentemente, si en el futuro incurrimos en deuda denominada en Pesos, podría ser a elevadas tasas de interés. Además de perjudicar las condiciones de financiamiento, las altas tasas de interés inhiben la inversión en las Fibras, lo que disminuye la disponibilidad de recursos para inversión.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

2. EL FIDEICOMISO - FIBRA PLUS.

a) Historia y Desarrollo de Fibra Plus

Fibra Plus fue constituido mediante un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de octubre

de 2016. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Al cierre del 4T24, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Fibra Plus, con clave de cotización “FPLUS 16”, realizó su Oferta Pública Global de CBFIs, la cual estuvo conformada por una Oferta Primaria en la que se suscribieron 105 millones de CBFIs. El precio de Colocación de cada certificado fue de $15 pesos. Punto Casa de Bolsa y Finamex actuaron como Líder Colocador y Colíder respectivamente.

El 3 de noviembre de 2016 Fibra Plus (FPLUS16), el primer fideicomiso enfocado en el desarrollo de inmuebles, anunció que en su Colocación en la BMV, logró un monto en la Oferta Primaria por $1,575´000,000 de pesos, sin considerar los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación ni los CBFIs adicionales y de $1,811´250,000 de pesos considerando los CBFIs materia de la Opción de Sobreasignación.

La oferta se colocó en su totalidad en México y fue distribuida entre más de 200 inversionistas. Cabe señalar que los recursos obtenidos se han utilizado y se utilizarán al 100% para el desarrollo de los proyectos de uso comercial y oficinas contemplados en zonas de alto desarrollo como son Ciudad de México, Jalisco, Estado de México, Oaxaca y Tabasco.

El 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD, resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total). De esta manera, a partir del 4T22, Fibra Plus reporta sus resultados consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y ha concentrado gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial del flujo operativo de la segunda.

Fibra Plus opera de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establecen una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Partes Relevantes del Fideicomiso.

a. Fideicomitente:	NFD, S.A. de C.V.
b. Fideicomitentes Adherentes:	Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c. Fiduciario:	Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
d. Fideicomisarios:	(i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y

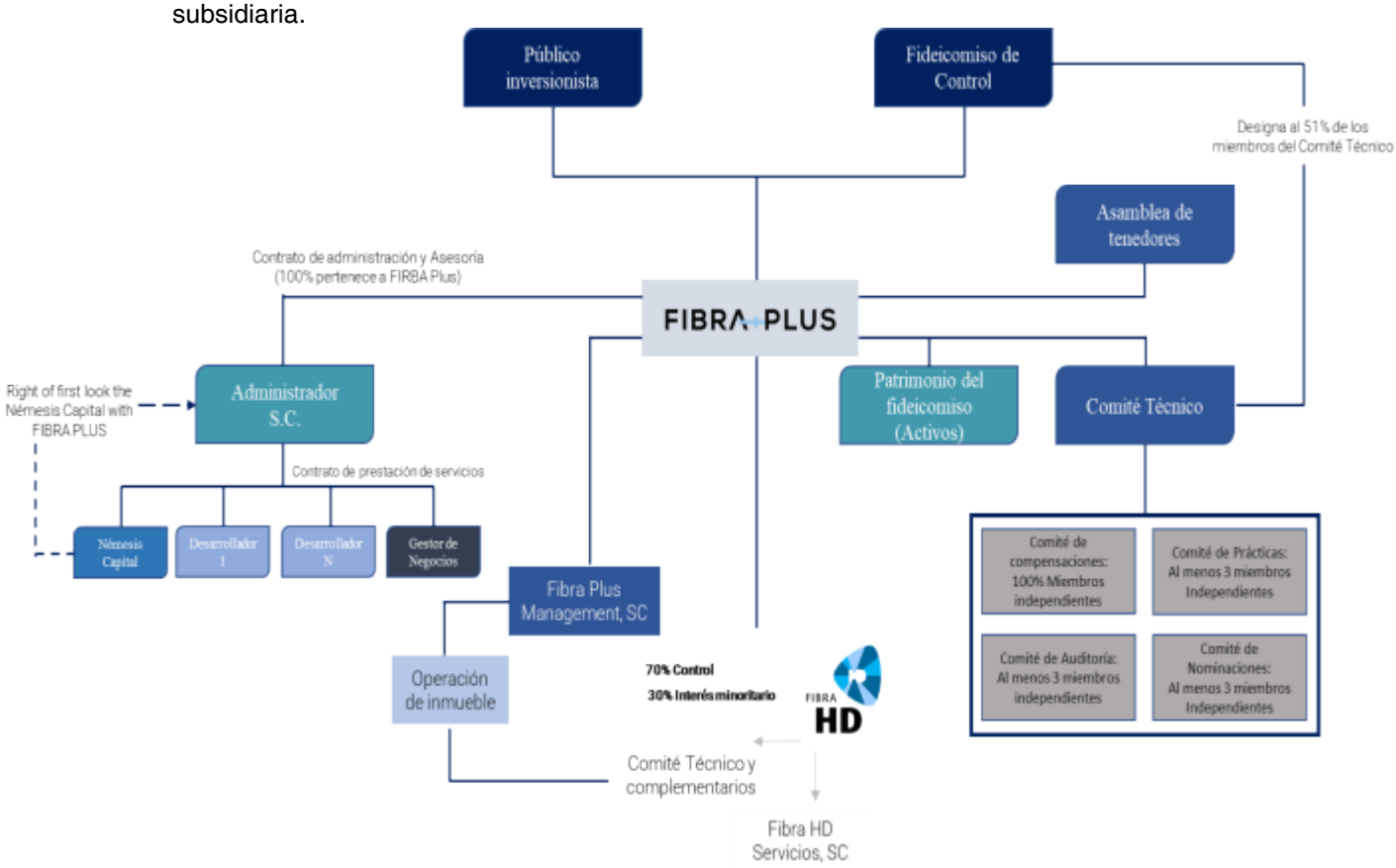
(iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.

f. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Estructura del Fideicomiso

A continuación, se incluye un diagrama que muestra la estructura de la operación y la estructura corporativa, donde destacan los siguientes elementos:

a. Se trata de una FIBRA administrada internamente, de tal forma que el Asesor y Administrador es una SC en la cual participa FIBRA PLUS con el 99.9%.
b. El Público Inversionista es el tenedor del 100% de los CBFIs emitidos y colocados.
c. La Gestión de los Inmuebles se lleva a cabo mediante la contratación de gestores profesionales. Dicha relación no es exclusiva, si bien hasta el momento solamente se cuenta con un contrato con Némesis Gestión, S.A. de C.V., para la realización de dichas funciones.
d. Los fideicomitentes tienen la capacidad de nombrar al Grupo de Dirección, que incluye al Presidente del Comité Técnico y hasta el 51% de sus miembros institucionales.
e. Fibra Plus adquirió inicialmente, a través de la OPA, el control de operación del 70.9% de Fibra HD. No obstante, a la fecha, dadas las últimas compras de CBFIs, consolida el 85.7% de la tenencia de su subsidiaria.



Evolución de la Emisora/Estrategia general del negocio.

Fibra Plus puso en marcha su plan de negocios alineado con los planteamientos presentados en los Documentos de Emisión correspondientes a la Oferta Pública Inicial de CBFIs, enfocándose preponderantemente en la: i) operación, ii) adquisición o desinversión y iii) el desarrollo de los activos de la Cartera.

Aplicación de los Recursos en el año

Los recursos en el año se han utilizado principalmente de la siguiente manera:

Gastos directamente relacionados a la Cartera de Activos de Fibra Plus. Fibra Plus destinó cerca de 466 millones de pesos al cierre de 2023 para la continuación de los activos en desarrollo, incluyendo a Espacio Condesa, Salina Cruz y Manzanillo.

Gastos relativos a los Servicios Administrativos. Fibra Plus está administrada internamente a través de Fibra Plus Management, S.C., subsidiaria del Fideicomiso de Fibra Plus. Dicha empresa funciona con base en reembolsos de gastos, mismos que se ejercen con base en un presupuesto anual aprobado por el Comité Técnico y no se determinan con base en el valor de la empresa, como en otros vehículos de inversión. En 2023 se tuvieron gastos por este concepto por $35.7 millones de pesos y son principalmente gastos de personal, así como diversos gastos operativos de Fibra Plus.

Ingresos Financieros. Los ingresos financieros del cuarto trimestre del 2024 fueron $25 mpd, el incremento corresponde a la aplicación del INPC y a la absorción de espacios en el segmento comercial.

Gastos Financieros. Los gastos financieros en el 4T24 fueron 96 vs 82.4 mdp que se incurrieron en el 3T24, lo cual corresponde a la amortización trimestral (vs anual) de gastos financieros.

Resultado cambiario. Al cierre del 4T24, se registró una pérdida cambiaria de $78 millones de pesos, que corresponde a la devaluación del peso frente al dólar al cierre de cada trimestre y a la aplicación de la inflación a los pasivos en UDI's.

Contratación de Créditos.

Crédito sindicado

- **Crédito sindicado con BBVA**

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.
Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 15 de enero de 2025, los Fibras dispusieron los Ps. 3,150 millones como sigue:

1. Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

2. Fibra Plus dispuso Ps. 1,218.3 millones en pesos.

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Revolvente
Monto	2,650,000,000		500,000,000
Moneda	MXN	USD	MXN

Opción de Incremento	N/A	N/A	500,000,000
Plazo (años)	5	5	3
Tasa (1)	TIIE + 250-300pb	SOFR + 275-325pb	TIIE + 200-250 pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días	1 disp hasta 30 días	Múltiples disp. hasta 90 días

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

Otros créditos relevantes

Bancomext

Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext), hasta por un monto de USD$25 millones a una tasa de interés fija de 5.85% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030. Esta primera línea fue respaldada por el activo Ensenada, en Baja California. Posteriormente, con la adquisición del Portafolio Sonora, Bancomext autorizó la ampliación de la línea de crédito para llegar a un monto de hasta USD$50 millones.

En agosto de 2018, Fibra Plus dispuso exitosamente de USD$6.8 millones del crédito contratado con Bancomext para la adquisición del portafolio Sonora, el cual está contratado a una tasa de 5.85% y cuenta con un vencimiento a 10 años. Posteriormente, en seguimiento de la misma línea de crédito contratada con Bancomex, Fibra Plus realizó una segunda disposición por USD$9.2 millones, para la exploración de nuevas oportunidades de inversión. La totalidad de estas disposiciones fue respaldada por los flujos del activo industrial Ensenada, Baja California, por lo que existe una cobertura natural del tipo de cambio.

En abril del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$ 1 millón de dólares, con destino principal hacia las actividades de operación del Fideicomiso. Subsecuentemente, en mayo del 2019, se dispusieron de USD$4 millones adicionales, principalmente para efectuar el penúltimo pago de la contraprestación en efectivo pactada por la aportación del Portafolio Sonora. Finalmente, en diciembre del 2019, Fibra Plus dispuso de USD$13.8 millones de la línea con Bancomext. La totalidad de las disposiciones en el 2019 está empatada con los flujos del Portafolio industrial Sonora y también existe una cobertura natural del tipo de cambio. Así, al cierre del 2020, el saldo total dispuesto de la línea con Bancomext asciende a USD$34.8 millones (69.5% de la línea autorizada). El saldo insoluto al 4T24 es de MXN$ 569 millones.

Banco del Bajío

Con fecha 20 de junio de 2019, Fibra Plus firmó con Banco del Bajío dos contratos de crédito que no fueron dispuestos en ese año: el primero, respaldado por la generación de flujos de Autlán, por hasta $ 37 millones de pesos, con costo de TIIE+ 3%; y el segundo, empatado con los flujos de Salina Cruz, por hasta $120 millones de pesos, con costo de TIIE + 3%. El 11 de marzo de 2020, se dispusieron un total de $24.05 millones de pesos de la línea de Autlán y $54.0 millones de pesos de la línea para Salina Cruz. Durante el 4T20 se dispusieron de $66.0 millones de pesos de la línea de crédito con garantía de Salina Cruz. Durante el 4T24 se dispuso un prestamo quirografario de 75 mdp el cual a la fehca de este reporte ya fue liquidado. El saldo insoluto al 4T24 es de $201 millones de pesos.

Bancrea

Durante el 3T20, el Comité Técnico aprobó la contratación de un crédito con Bancrea por hasta $ 300 millones de pesos para financiar de manera temporal las necesidades de capital de trabajo, relacionadas con el desarrollo de obras, con una tasa de TIIE + 500 pb y vencimiento de 3 años. Para dicho crédito se dieron en garantía los activos de Torre Arcos y Torre Premier. El 3 de septiembre de 2020, fueron dispuestos $64.1 millones, mientras que el 9 de diciembre de 2020 se dispusieron $98.0 millones, ambos utilizados para actividades de obra de los proyectos en desarrollo. En marzo del 2022, se dispusieron los $137.9 millones restantes de dicho crédito. Durante el 4T22 se ejecutó una línea de crédito adicional de la cual se dispusieron 120 millones de pesos, cuyo uso fue el pago pendiente por realizar de la adquisición de Nuevo Laredo. Durante el 1T23 se amortizaron $162.1 millones con recursos de la tercera disposición del crédito sindicado, por lo que se inició el trámite para liberar la garantía de los activos de Torre Arcos y Torre Premier. En diciembre de 2023 se reestructuro el saldo pendiente de la deuda con Bancrea y se constituyó una nueva deuda por 400 mdp con garantía hipotecaria, los cuales se dispusieron durante el mismo mes.
En el primer trimestre 2024 se dispusieron 200 mdp más de la línea, que se utilizaron para la compra del 10% de títulos de Fibra HD, así como para el desarrollo de Espacio Condesa. Durante el segundo semestre del 2024 se dispuso un linea de arrendamientos por 168 mdp y un préstamo quirografario de 50 mdp.

Al 31 de diciembre, Fibra Plus tiene un saldo insoluto de 900 millones de pesos.

Sabadell y DD3

En la misma sesión del Comité del 3T20, se aprobó la adquisición del Portafolio Industrial en Nuevo Laredo, TMEC-III, sujeto a la obtención del financiamiento bancario. Así, en sesión del Comité Técnico celebrada en julio del 2021, correspondiente a los resultados del 2T21, se autorizó la contratación del crédito con Sabadell y DD3 para la compra apalancada de TMEC-III. Como resultado, el 9 de agosto de 2021 se firmó el contrato de crédito con Sabadell, a través del cual se dispusieron 15 millones de dólares para la compra del activo en Nuevo Laredo. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2021, se firmó un contrato de crédito simple con garantía fiduciaria con DD3, por 3.5 millones de dólares, el cual fue dispuesto en su totalidad para el pago de las naves y, a la fecha de este reporte, ya fue amortizado en su totalidad con los recursos de la tercera disposición del crédito sindicado. Al 31 de diciembre, el saldo insoluto de Sabadell es de $MXN 252 millones.

Deuda Fibra HD

Cabe señalar que, posterior a la OPA de Fibra HD, el pasivo incrementó considerablemente debido a la deuda de la emisora, cuyo *Loan to Value* (LTV) se ubicó 39% al cierre del 4T24. Particularmente, Fibra HD tiene un Udibono con clave de pizarra “Fibra HD 19U” por 1,066 millones de pesos, el cual no será refinanciado con el crédito sindicado.

De esta manera, al cierre del 4T24, el índice de apalancamiento de Fibra Plus, medido como Activo Total sobre Capital Contable, se ubicó en 1.42x, encontrándose aun así en un rango en línea con la industria y con la estrategia de financiamiento de Fibra Plus, dando cabal cumplimiento a las disposiciones legales existentes en este sentido. Como se mencionó previamente, el LTV de Fibra Plus finalizó en 30.48% al cierre del 31 de diciembre del 2024.

Calificaciones crediticias

El 17 de febrero de 2020, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de HR A+' y 'AA-/M' a la empresa, respectivamente, con miras a una posible emisión de deuda. A la fecha de este reporte, la Administración solicitó el retiro de la calificación en virtud de que, por el momento, no se tiene considerada la realización de dicha emisión. Esta calificación podría retomarse en el futuro con las mismas u otras agencias calificadoras, una vez que la Administración lo considere conveniente.

Distribución en efectivo a los Tenedores.

El pasado 21 de abril de 2023, Fibra Plus realizó, por primera vez en su historia, el pago de una distribución en efectivo por reembolso de capital equivalente a $0.0862586055040608 por CBFI, por un total de Ps. 55.7 millones correspondiente a la venta del colegio Piaget.

b) Descripción del Negocio.

Fibra Plus desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. Fibra Plus está diseñada para generar rendimientos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus Activos y Distribuciones de Efectivo.

Para alcanzar dichos objetivos, Fibra Plus se apoya en la experiencia de un selecto grupo de desarrolladores y operadores de inmuebles, así como en un modelo de negocios que integra verticalmente la cadena de valor que va desde la identificación de los conceptos y ubicaciones para los desarrollos inmobiliarios, proceso de comercialización y arrendamiento, operación de los mismos hasta la estabilización y la eventual captura de la plusvalía de existir las condiciones de mercado para la venta del inmueble.

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por diversos activos y proyectos en fase de desarrollo, en zonas del país con alto crecimiento tanto demográfico como económico; y en menor medida, por activos estabilizados que proveen el flujo de operación para el Administrador y el pago del servicio de deuda. Se espera terminar la obra del portafolio en desarrollo en lo que resta del 2024 y hasta el 2026, e iniciar la operación de estos entre la primera mitad del 2025 y el 2026. Hasta ahora, la mayor parte de los recursos líquidos del Fideicomiso se han utilizado para desarrollar, terminar, operar, estabilizar y, en el momento indicado, capturar la plusvalía de los inmuebles.

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir (comercial, industrial, habitacional, oficinas AAA, mixto, etc.).

Los sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir son el sector comercial, de oficinas AAA, industrial, vivienda en renta y uso mixto (incluye en el mismo lugar comercio, oficinas y residencial). No obstante, en el futuro Fibra Plus podrá enfocarse en otros sectores inmobiliarios conforme la administración y dirección de Fibra Plus considere conveniente en beneficio de los Tenedores, como podrán ser los sectores hospitalario, hotelero y escolar.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.

Esta sección no es aplicable ya que el Fideicomiso no cuenta con ninguna patente, licencia o marca u otro contrato relevante, diferente a los que tengan que ver con el giro normal del negocio.

iii) Principales clientes.

Al 31 de diciembre de 2024, 47 inmuebles de la cartera se encontraban en operación . A continuación, se describen los principales clientes de los cinco proyectos en operación así como de la cartera de Fibra HD:

1. Autlán: (i) En términos de ABR, el inquilino más importante, con el 34.8% del ABR y el 32.4% de los ingresos potenciales, es la cadena de cines más importante de México. Durante el 2022, Fibra Plus llegó a una nueva negociación con esta cadena para elevar el monto de la renta variable y disminuir la renta fija, efecto que traería beneficios en el largo plazo para Fibra

Plus. Esta misma cadena solicitó en el pasado una ampliación de espacio que, con motivo de la contingencia, ha sufrido un retraso, y que se espera se reactive en cuanto se presente una economía más estable. (ii) El segundo cliente más importante, con el 13.6% del ABR y el 9.8% de los ingresos potenciales, es una tienda de gran formato de venta de autopartes, refacciones, químicos y accesorios automotrices y servicio de revisiones mecánicas, y (iii) el tercero más importante es una empresa que se dedica a la fabricación de alimentos diversos, quien representa el 7.3% del ABR y el 3.6% de los ingresos potenciales totales.
En suma, los tres representan una concentración de clientes importante, con el 56.0% del ABR y el 44.7% de los ingresos potenciales.
En el año 2023, el centro comercial presentó una reconfiguración de áreas en pro de comercializar las áreas disponibles.

2. Baja California: Se tienen principalmente dos inquilinos: (i) una de las empresas fabricantes y distribuidoras de instrumentos musicales más conocida del mundo, con el 45.7% del ABR y el 54.8% de los ingresos potenciales, y (ii) una empresa productora de componentes de seguridad para automóviles - TIER 2, con el 35.7% del ABR y el 30.3% de los ingresos potenciales.

3. Portafolio Sonora: El principal cliente de este Portafolio es una empresa internacional maquiladora de maquinaria para jardinería bajo diferentes marcas (podadoras, desbrozadoras, sierras eléctricas, etc.), la cual representa el 60.7% del ABR y el 61.0% de los ingresos potenciales. Cabe mencionar que, durante el 1T23, se adquirieron dos naves adicionales del portafolio industrial, con un ABR de 7,987 m2, con ocupación del 100% y dos inquilinos principales.

4. Portafolio TMEC-III: El activo cuenta con 6 inquilinos y una ocupación del 100%. Tiene dos inquilinos relevantes con cerca del 30% del ABR, uno de los cuales es una empresa manufacturera proveedora de productos de alta resistencia térmica para diversas industrias, mientras que la segunda manufactura más de 10 mil electrodomésticos para aplicaciones comerciales y del hogar.

5. GT Plastics: El activo cuenta con un inquilino único que es una empresa trasnacional.

6. Torre Arcos: Durante el 2T18, Fibra Plus finalizó la remodelación de la Torre Arcos ubicada en Guadalajara, Jalisco. Este es el primer activo perteneciente al segmento de oficinas con el que cuenta Fibra Plus, el cual posee un ABR de 4,831 m2. A la fecha de este reporte, Fibra Plus cuenta con una propuesta de compra del edificio, razón por la cual se ha pausado la comercialización del edificio. Actualmente sólo un inquilino se encuentra operando en la Torre, con 229 m2de área rentable.

7. Torre Premier: En noviembre del 2019, Fibra Plus realizó un evento para inaugurar formalmente la operación del edificio, que actualmente cuenta con dos inquilinos en el área comercial ocupando 431 m2 de área rentable. A la fecha, existe el interés de rentar la totalidad del inmueble por un solo arrendatario.

8. Salina Cruz: El activo cuenta con una shadow anchor, Soriana, que se encuentra en adecuaciones de su caja, razón por la cual se ha retrasado la apertura del centro comercial. Actualmente, el activo cuenta con un avance de contratos firmados y en proceso de firma por 40% del ABR.

9. Fibra HD sector comercial: este sector cuenta con 19 propiedades con un total de 430 inquilinos y 142,113 m2 rentados de los 155,804m2 de abr con un 93.85% de ocupación, en los cuales destacan los siguientes inquilinos: Walmart, Cinemex, Santander, Telcel, HSBC, Burger Telc, Big bola y AT&T.

10. Fibra HD sector industrial: Cuenta con 9 propiedades, de las cuales se tiene 13 inquilinos y con 93,480 m2 ocupados del 94,501m2 de abr total que corresponde a un 100% de ocupación, en donde resaltan los siguientes inquilinos: HYSON, DAHER, Elektra, Yazaki, y Heineken.

11. Fibra HD sector Educativo: Son 6 propiedades de las cuales hay 6 inquilinos con un abr de 39,115 con un porcentaje de ocupación del 100%, en donde destacan los colegios como Celtic Internacional, IPETH y México nuevo campus Querétaro.

12. Fibra HD sector Oficinas: 7 propiedades componen a este sector que cuenta con 31 inquilinos y con de 8,682 m2 rentados de los 23,179 m2 que corresponde al 62.10% de ocupación en donde destacan: Citibanamex, Fermaca y Alignmex.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal.

Fibra Plus está sujeta al régimen fiscal aplicable de una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. Por lo anterior, es intención que Fibra Plus cumpla con los requisitos necesarios para calificar como un fideicomiso de inversión en bienes raíces en términos de lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR antes mencionados. Dichos requisitos consisten en lo siguiente:

(i) Estar constituido de conformidad con las leyes mexicanas y que el fiduciario sea una institución de crédito residente en México.

(ii) Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento, adquisición del derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes y otorgar créditos hipotecarios para dichos fines.

(iii) Invertir cuando menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso en Inmuebles, derechos o créditos señalados conforme al inciso anterior, e invertir el remanente en bonos emitidos por el Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión que inviertan en instrumentos de deuda.

(iv) Conservar los Inmuebles adquiridos y desarrollados con el objeto de arrendarlos, durante un plazo de al menos cuatro años contados a partir de su adquisición o de la conclusión de su construcción;

(v) Emitir certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso. Los CBFIs deben colocarse en la BMV o ser adquiridos por al menos diez inversionistas que (i) no sean partes relacionadas, y (ii) no sean titulares, en lo individual, de más del 20% de los CBFIs emitidos por Fibra Plus.

(vi) Cuando se estipule en los contratos o convenios de arrendamiento que para determinar el monto de las contraprestaciones se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, los mismos no podrán exceder del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso, excepto cuando la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del Arrendatario.

(vii) El Fideicomiso deberá inscribirse en el Registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de Inmuebles, de conformidad con las reglas que al efecto expida el SAT.

Los requisitos arriba señalados deben ser cumplidos para poder aplicar el régimen fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR por el Fideicomiso y los Tenedores de los CBFIs, por lo que en caso de no cumplir alguno de estos, el Fideicomiso y los Tenedores pudieran no estar sujetos a los beneficios establecidos en dicho artículo.

La fracción III del artículo 187 establece que al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esté invertido en bienes inmuebles, en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento o a financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

En adición a lo anterior, la regla 3.21.3.5 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2018, establece el procedimiento que debe seguirse para determinar el porcentaje de inversión antes referido y, para el cual, se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados. Asimismo, la misma regla menciona que tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquél en el que el fiduciario colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.

En este sentido, en el caso de Fibras que emitan CBFIs colocados ante el gran público inversionista podrán cumplir el requisito del porcentaje de inversión a partir del mismo día del año inmediato posterior a que se haga la emisión de estos.

Ahora bien, si para la fecha antes referida, el patrimonio del fideicomiso no se encuentre invertido en las proporciones establecidas en la fracción III del artículo 187 de la LISR, Fibra Plus no sería sujeto del régimen establecido en el artículo 188 de la LISR y por lo tanto, derivarían las siguientes consecuencias:

- El Fiduciario tendría la obligación de realizar pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la LISR desde el momento en que se realicen actividades empresariales a través de este. En este caso, los fideicomisarios acumularían a sus demás ingresos del ejercicio, la parte resultado fiscal que les corresponda y acreditarán en la misma proporción los pagos provisionales que hayan sido efectuados por el Fiduciario.

Ahora bien, en caso de que el Fideicomiso únicamente recibiera ingresos por concepto de arrendamiento, la obligación de efectuar pagos provisionales no sería aplicable siempre y cuando se cumpla con lo establecido en la regla 3.1.15 de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2022. En caso de que en la miscelánea Fiscal aplicable para el 2024 se mantenga esta regla, seguirá sin ser aplicable la obligación de efectuar pagos provisionales para el ejercicio fiscal 2024.

- Los Fideicomitentes que hayan aportado bienes inmuebles al fideicomiso y que hayan recibido CBFIs como contraprestación, deberán pagar el impuesto que en su caso hubieran diferido al momento de la aportación actualizado y de conformidad con lo dispuesto en la fracción XI del artículo 188 de la LISR.

En seguida, se presenta una descripción de ciertas consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. La descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en 2024.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores y administradores fiscales sobre las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para el 2024.

Consideraciones Generales.

De conformidad con la LISR, los fideicomisos constituidos bajo las leyes de México que califican con una FIBRA constituyen vehículos transparentes para efectos fiscales. Por tanto, los inversionistas que adquieran los CBFIs emitidos por Fibra Plus deben reportar su parte correspondiente de ingresos gravables obtenidos a través de Fibra Plus.

En consecuencia, los Tenedores estarán obligados a pagar impuesto sobre la renta sobre las porciones de los ingresos gravables de Fibra Plus pagadas a los mismos como Distribuciones en los CBFIs. Sin embargo, dicha obligación será satisfecha por los intermediarios financieros a través de sus obligaciones de retención de impuestos de conformidad con lo descrito más adelante, por lo que no se tendrán que efectuar pagos de IVA posteriores, ni cumplir con obligaciones de declaración de impuestos por parte de tenedores no mexicanos.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Bajo el Régimen de las Fibras no se considerará que los tenedores no mexicanos tengan un establecimiento permanente en México sólo por el hecho de tener CBFIs emitidos por Fibra Plus.

I. Distribución del Resultado Fiscal.

El Fiduciario no estará obligado a presentar declaraciones provisionales del impuesto sobre la renta. Al final de ejercicio fiscal, el Fiduciario estará obligado a distribuir a los Tenedores, en proporción al número de CBFIs pertenecientes a cada uno, cuando menos el 95% del Resultado Fiscal neto (i.e.) para fines del impuesto sobre la renta por dicho año. De conformidad con la LISR, el Resultado Fiscal anual se calcula como el ingreso gravable por dicho año menos las deducciones por concepto de intereses, inflación, pérdidas en cambios, depreciación y pérdidas fiscales acumuladas.

En el supuesto de que el resultado de Fibra Plus sea una Pérdida Fiscal, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada al aplicarse a los ingresos generados por Fibra Plus durante los próximos diez años.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

El intermediario financiero no estará obligado a efectuar retención alguna por el resultado fiscal del ejercicio del Fideicomiso que distribuya a las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES), puesto que éstas califican como no contribuyentes del ISR de acuerdo con lo establecido por la fracción XXI del artículo 79 de la LISR. Asimismo, tampoco deberá de efectuar retención alguna a los fondos de pensiones y jubilaciones extranjeros a los que se refiere el artículo 153 de la LISR.

El intermediario financiero proporcionará a los tenedores de los certificados, a más tardar el 15 de febrero de cada año, una constancia en la que señale la información suministrada por la institución para el depósito de valores; el ISR retenido; el nombre, denominación o razón social del Tenedor y la clave en el RFC del tenedor.

La distribución del Resultado Fiscal de Fibra Plus no se deberá considerar como un pago de dividendos para efectos del ISR, sino como una distribución ordinaria del ingreso obtenido por Fibra Plus, imputable directamente a los tenedores de CBFIs y, por lo tanto, el impuesto retenido por Fibra Plus no se considera como una retención sobre dividendos sino como ISR causado respecto a los ingresos ordinarios imputables directamente a los tenedores de CBFIs.

Los Tenedores que sean residentes para efectos fiscales en México o residentes en el extranjero con establecimiento permanente en el país, acumularán el Resultado Fiscal distribuido por el Fiduciario o el intermediario financiero correspondiente, siempre y cuando estén obligados a efectuar la acumulación de dicho ingreso y podrán acreditar cualquier impuesto sobre la renta retenido.

Las personas físicas residentes en México considerarán que el resultado fiscal distribuido corresponde a los ingresos a que se refiere la fracción II del artículo 114, Capítulo de los ingresos por arrendamiento del Título IV de la LISR.

II. Enajenación de los CBFIs.

Personas físicas.

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de bolsas de valores o sistemas equivalentes de cotización de valores a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 188 de la LISR.

Personas morales.

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma FIBRA que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de Bienes Inmuebles.

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitido y, en su caso, al producto de la venta de los Activos. En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Activos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos.

De conformidad con la Ley del Impuesto al Valor Agregado ("LIVA"), las personas físicas o morales que enajenen bienes inmuebles, presten servicios independientes, arrienden activos o importen bienes o servicios a México, están obligadas al pago del IVA sobre los flujos de efectivo a una tasa general del 16%. En términos generales, Fibra Plus prevé que las actividades de arrendamiento de inmuebles estarán sujetas al IVA. Cuando Fibra Plus adquiera o desarrolle propiedades, pagará IVA sobre el valor de la propiedad imputable a los costos de construcción. Se prevé que Fibra Plus tendrá derecho a la devolución de dicho IVA.

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, tampoco podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso.

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto, siempre que los Fideicomisarios manifiesten por escrito que ejercen esta opción, el Fiduciario manifieste su voluntad de asumir responsabilidad solidaria por el IVA que se tenga que pagar con motivo de las actividades realizadas a través de Fibra Plus y se cumplan los demás requisitos establecidos en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Asuntos Ambientales.

Las Operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (la "LGEEPA"), que establece el marco legal que regula la preservación, restauración y protección ambiental en México. Las normas que se han emitido de conformidad con la LGEEPA incluyen áreas como planeación ecológica, valoración de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales y contaminación de suelos, entre otros.

Asimismo, las Operaciones de Fibra Plus están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, así como un conjunto de normas conocidas como Normas Oficiales Mexicanas que complementan los reglamentos ambientales.

La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las autoridades federales responsables de supervisar, exigir el cumplimiento de formular e implementar las políticas ambientales en México, incluyendo las autorizaciones de impacto ambiental para realizar ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de aguas negras para la jurisdicción federal. Además, los gobiernos estatales mexicanos pueden emitir leyes y reglamentos ambientales específicos en los asuntos que caigan dentro de sus respectivas jurisdicciones, que no estén reservados expresamente a la jurisdicción federal. Las ordenanzas locales también pueden ser impuestas y aplicadas a nivel municipal. Estas autoridades federales y locales tienen las facultades para entablar procesos civiles, administrativos y penales en contra de las empresas que violen las leyes ambientales aplicables y pueden suspender incluso, un desarrollo que no cumpla con las mismas.

México es parte de varios convenios y tratados internacionales en relación con la protección del medio ambiente. Estos tratados internacionales, al ser ratificados por el Senado, se vuelven parte de la Ley mexicana. Conforme al Acuerdo de Cooperación Ambiental (NAAEC por sus siglas en inglés), un acuerdo lateral al USMCA, cada país miembro de USMCA, incluyendo México, debe asegurar que el cumplimiento de sus leyes y reglamentos ambientales sean debidamente exigidos. Mientras que NAAEC no brinda facultades a los organismos ambientales de los tres socios del USMCA para exigir el cumplimiento de las leyes ambientales de otra de las partes, en caso de que un miembro de USMCA no exija el cumplimiento de sus leyes ambientales nacionales, podrá ser sujeto al mecanismo de disputa creado conforme con el NAAEC, que puede resultar en penalizaciones monetarias y, en algunos casos, suspensiones de los beneficios de USMCA.

Actualmente no se tiene conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos materiales pendientes en contra de Fibra Plus en relación con asuntos ambientales. Se considera que las Operaciones de Fibra Plus cumplen en todos los aspectos importantes, con la Legislación Aplicable. Esto se debe a nuestro compromiso de apegarnos a las mejores prácticas en materia de Sostenibilidad:

El 2024 es el cuarto año con la implementación de las prácticas ASG, con avances significativos para Fibra Plus, debido a que en 2023 consiguió el 100% del cumplimiento de los objetivos establecidos por el Comité de Sostenibilidad.

Debido a la adquisición de Fibra HD que se llevó a cabo en octubre de 2021, para el año 2022 se planteó un modelo ASG consolidado de los dos Fibras, por lo que el informe anual emitido en julio del 2023 ya considera la estrategia de sostenibilidad conjunta con Fibra HD.

v) Recursos humanos.

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. Con tal motivo, su estructura administrativa contempla empleados a nivel corporativo. El Administrador cuenta con alrededor de 6 empleados a la fecha de presentación del presente Reporte.

Los empleados a nivel corporativo atienden la coordinación de las actividades de operación, administración y ventas de los Activos. Su compensación es absorbida por los reembolsos que el Administrador obtiene de Fibra Plus.

Al 31 de diciembre de 2024, las siguientes personas participaron en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto
Rodrigo González Zerbi	Director General
Alejandro Raúl Blasco Ruíz	Director de Administración y Finanzas
Armelia Verónica Reyes Morelos	Relación con Inversionistas

Cabe señalar que, bajo la visión de negocio de Fibra Plus que busca la optimización de los recursos económicos y humanos, en el 2022 se reestructuró el equipo administrativo de la emisora, lo que también apoyó a crear una plataforma laboral con mayor experiencia y especializada en las diferentes áreas de negocio.

vi) Información de mercado

La información contenida en este apartado fue obtenida de diversas fuentes públicas como el Banco de México, INEGI, CBRE y CEPAL, entre otros, además que Softec, S.C., quien otorgó su consentimiento para incluirla en el Prospecto que se presentó al momento de la Oferta Pública Inicial y que ha sido actualizada con las principales cifras disponibles públicamente por la Administración y del cual se resume lo siguiente:

Evolución de la situación económica de México.

Valor del PIB.

A pesar de que en el cuarto trimestre de 2024 la economía mexicana registró una contracción del 0.6%, el Producto Interno Bruto (PIB) cerró el año con un crecimiento anual del 1.2%, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Este incremento, aunque moderado, contribuyó a mitigar algunos de los efectos persistentes de la pandemia y reflejó avances en proyectos de infraestructura pública. La postura fiscal nacional y el aumento del gasto interno sustentaron una perspectiva de aceleración en el crecimiento económico.

Por sectores, las actividades terciarias (servicios) registraron el mayor crecimiento anual con un 2.14%, seguidas de las primarias (agricultura, pesca y minería) con un 1.8%, mientras que las secundarias (industria) mostraron una contracción del 0.1%. Específicamente, en términos reales, los sectores que experimentaron el mayor crecimiento fueron: información en medios masivos con un 5.9%, servicios profesionales, científicos y técnicos con un 5.6%, y la construcción con un 15.6%.

Tasa de crecimiento.

A pesar de la desaceleración en el crecimiento económico durante el último trimestre del 2024, la perspectiva para 2024 no expresa cambios significativos. La estimación del pronóstico del PIB cambia de 1.5% a cierre del año 2025. Algunos riesgos identificados que podrían afectar el crecimiento estimado son: (1) Menor crecimiento en Estados Unidos, afectando la demanda externa de México; (2) Conflictos geopolíticos que afecten el comercio internacional; (3) Volatilidad en las condiciones financieras internacionales, afectando el crecimiento de economías emergentes, entre otros.

Confianza del Consumidor y del Productor.

Para diciembre del 2024, con cifras desestacionalizadas, el índice de confianza del consumidor mostró un aumento de 4.21% puntos porcentuales frente año anterior. El indicador que demostró un mayor cambio fue el que analiza la posibilidad de ahorrar alguna parte de los ingresos. Los indicadores de confianza muestran el ánimo de las empresas y consumidores acerca de las condiciones que se enfrentan en el país.

Sector Demandante de Espacios Inmobiliarios.

El incremento en Nearshoring (México como principal socio comercial de Estados Unidos), y los cambios en las cadenas de suministro, han causado que la perspectiva del mercado inmobiliario en México prevea para 2024 un escenario favorable, incentivando el aprovechamiento en posición estratégica y apertura comercial. Aún con la incertidumbre de las futuras elecciones presidenciales y la fluctuación frente al dólar, el país continúa como uno de los líderes en inversión inmobiliaria en Latinoamérica.

Inflación.

Durante el cuarto trimestre de 2024, México experimentó una disminución en la inflación general anual, alcanzando un 3.69% en la primera quincena de enero de 2025, el nivel más bajo desde febrero de 2021. Esta reducción refleja una tendencia a la baja en la inflación subyacente, que se situó en 3.72% en el mismo periodo. Sin embargo, la inflación anual aún se mantiene por encima de la meta del Banco de México (Banxico) del 3%

Banxico ha señalado que, aunque se anticipa que la inflación continúe disminuyendo, persisten riesgos significativos que podrían afectar su trayectoria. Entre estos riesgos al alza se incluyen:
1. Depreciación cambiaria: Episodios de volatilidad en los mercados financieros que podrían llevar a una depreciación del peso mexicano.
2. Persistencia de la inflación subyacente: La posibilidad de que los componentes subyacentes de la inflación mantengan una tendencia al alza más prolongada de lo previsto.
3. Presiones en costos: Incrementos en los costos de producción que podrían trasladarse a los precios al consumidor.
4. Conflictos geopolíticos: Situaciones internacionales que afecten las cadenas de suministro y producción globales. Como una posible activación de aranceles por el presidente de los estados unidos.

En este contexto, Banxico ha reducido la tasa de interés en 50 puntos base, situándola en 9.00%, con el objetivo de estimular la economía en un entorno de desaceleración económica y tensiones comerciales.

Se espera que la inflación continúe su tendencia a la baja, con proyecciones que indican una convergencia hacia la meta del 3% para el tercer trimestre de 2026. Sin embargo, es fundamental mantener una vigilancia constante sobre los factores de riesgo mencionados, ya que podrían influir en la trayectoria inflacionaria y en las decisiones de política monetaria futuras.

Tasas de interés

En su primera reunión de política monetaria del año, celebrada el 6 de febrero de 2025, el Banco de México (Banxico) decidió reducir la tasa de interés en 50 puntos base, situándola en 9.50%. Esta decisión responde a la desaceleración de la inflación y a la necesidad de estimular la economía en un contexto de tensiones comerciales y una actividad económica moderada.

La inflación general anual en México mostró una tendencia a la baja, ubicándose en 3.69% en la primera quincena de enero de 2025, el nivel más bajo desde febrero de 2021. Esta disminución en la inflación ha permitido a Banxico adoptar una postura más flexible en su política monetaria.

Sin embargo, Banxico ha señalado que, aunque se espera que la inflación continúe disminuyendo, persisten riesgos significativos que podrían afectar su trayectoria. Entre estos riesgos se incluyen episodios de depreciación cambiaria, presiones en los costos de producción y conflictos geopolíticos que impacten las cadenas de suministro globales.

Durante el año 2024, el Banco de México (Banxico) implementó una serie de ajustes en su política monetaria en respuesta a la evolución de la inflación y las condiciones económicas del país.

En el transcurso de 2024 y a inicios del 2025, Banxico inició un ciclo de relajación monetaria, realizando cinco recortes en la tasa de interés:

- Noviembre de 2024: Reducción de 25 puntos base, situando la tasa en 10.25%.
- Diciembre de 2024: Nuevo recorte de 25 puntos base, llevando la tasa al 10.00%. Banco de México
- Febrero de 2025: Disminución de 50 puntos base, ubicando la tasa en 9.50%.
- Marzo de 2025: Otro recorte de 50 puntos base, estableciendo la tasa en 9.00%.

Estas decisiones estuvieron respaldadas por una tendencia decreciente en la inflación, que en enero de 2025 se situó en 3.59%, el nivel más bajo desde febrero de 2021. México Como Vamos
Sin embargo, Banxico ha señalado que persisten riesgos inflacionarios, incluyendo posibles medidas proteccionistas por parte de Estados Unidos y tensiones geopolíticas que podrían afectar las cadenas de suministro y la estabilidad económica.

En cuanto a las expectativas de crecimiento, se estima que la economía mexicana haya crecido un 1.8% en 2024, apoyada principalmente por el consumo privado y, en menor medida, por la inversión privada. Para el cierre de 2025, se prevé que la inflación general anual se ubique en 3.3%, acercándose al objetivo del 3% establecido por Banxico.

Entorno del Sector Comercio.

Actualización del Mercado de Centros Comerciales en México al Cierre de 2024

Al concluir 2024, el mercado de centros comerciales en México mostró un crecimiento moderado, reflejando las dinámicas económicas y las tendencias cambiantes en el comportamiento del consumidor. El inventario de centros comerciales con superficies mayores a 10,000 m² alcanzó los 25.4 millones de m², representando un incremento del 1.1% respecto al cierre de 2023, con la incorporación de más de 286,000 m² de nueva oferta.

La distribución regional del inventario se mantiene de la siguiente manera: región metropolitana: 29% del total nacional, región centro: 19% y región noreste: 16%.
Al cierre de 2024, el indicador de construcción registró más de 375,000 m² en desarrollo. La Región Centro y la Región Metropolitana concentraron el 74% de esta área rentable en construcción, con 115,000 m² y 109,000 m² respectivamente.

Ante los cambios en el comportamiento del consumidor y el auge del comercio electrónico, los desarrolladores y administradores de centros comerciales están enfocándose en:

- Espacios Abiertos y Experienciales: Optando por la construcción y acondicionamiento de áreas que ofrezcan experiencias de compra más atractivas y seguras para los consumidores.

- Áreas de "Pick-Up" y "Drive-Thru": Reconfigurando espacios de estacionamiento para facilitar la recolección de productos comprados en línea y adaptando locales para servicios de "drive-thru", especialmente en la industria restaurantera, mejorando la comodidad y seguridad de los clientes.

- Estrategias Omnicanal: Fortaleciendo la presencia digital y física de los comerciantes para ofrecer una experiencia de compra integrada, incentivada por el incremento en la participación de las ventas en línea.

Entorno del Sector Servicios.

Al finalizar 2024, el sector servicios en México mostró señales mixtas de recuperación. Aunque se registró un aumento en la ocupación formal, con 27.46 millones de personas empleadas en octubre, el sector experimentó una pérdida neta de 79,191 empleos en diciembre para cerrar el año. Las entidades más afectadas fueron la Ciudad de México, centro de los servicios corporativos, y Quintana Roo, dependiente del turismo. La Ciudad de México generó 74,614 nuevos empleos formales durante los primeros 11 meses de 2024. Por otro lado, el empleo turístico ascendió a 4.83 millones de personas en el primer trimestre, aunque las restricciones de movilidad afectaron su recuperación.

El sector servicios representa el 44.6% de la población ocupada en el país. A pesar de avances, persisten desafíos debido a restricciones de movilidad y cambios en el comportamiento del consumidor. El Banco de México anticipa una recuperación económica lenta, lo que resalta la necesidad de programas de apoyo específicos para el sector servicios

Proyecciones de población y vivienda 2016 – 2030.

A partir de las proyecciones realizadas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), se estima que la población de México, que en 2020 era de aproximadamente 126 millones de habitantes, alcanzará cerca de 142.6 millones para 2030. Este incremento anual de aproximadamente 1.65 millones de personas (un crecimiento medio anual del 1.2%) ejercerá una presión significativa sobre la demanda de vivienda, bienes, servicios y empleo en todo el país

En cuanto al parque habitacional, se proyecta que el número de viviendas particulares habitadas, que en 2020 era de aproximadamente 35.5 millones, aumente a cerca de 42.4 millones para 2030. Esto implica la construcción de aproximadamente 4.3 millones de viviendas en el período 2020-2030, equivalente a un crecimiento medio anual del 2.1%. Este crecimiento poblacional y expansión del parque habitacional influirán en la dinámica del desarrollo inmobiliario, especialmente en la creación de nuevos espacios comerciales y laborales en desarrollos industriales y de oficinas.

A nivel estatal, se espera que las entidades con mayor crecimiento poblacional y, por ende, con mayor demanda de vivienda, sean el Estado de México, Ciudad de México, Veracruz, Jalisco, Puebla, Guanajuato, Chiapas, Nuevo León, Michoacán y Oaxaca. Estos estados ocuparán los primeros lugares en cuanto al volumen de población y viviendas proyectadas para 2030. Además, se anticipa que la urbanización en México se intensifique en las próximas décadas. Se prevé que el país pase de contar con 384 ciudades en 2020 a 961 en 2030, albergando al 83.2% de la población nacional. Este fenómeno reflejará cambios en la estructura de los hogares, con un aumento en los hogares unipersonales y una disminución en los hogares nucleares, debido al envejecimiento poblacional y la reducción de la natalidad.

Entorno Macroeconómico de México.

El crecimiento del PIB fomenta la creación o crecimiento de las empresas del país. Con ello se genera un impacto positivo sobre los espacios inmobiliarios para el desarrollo de las actividades laborales en industrias y oficinas, así como en espacios comerciales.

Al cierre de 2024, la economía mexicana mostró signos de desaceleración, registrando un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 1.5%, según el Informe Trimestral del Banco de México . Esta cifra representa una marcada desaceleración en relación con los incrementos de 3.7% en 2022 y 3.3% en 2023. La actividad económica se vio afectada por diversos factores, incluyendo la falta de estímulos fiscales y monetarios, la debilidad en el sector servicios y una lenta recuperación del empleo formal, lo que impactó negativamente el consumo interno

Durante 2024, la generación de empleo formal experimentó una disminución significativa. Se registraron 213,993 nuevos puestos de trabajo ante el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), lo que representa una de las cifras más bajas en los últimos 15 años . Al 31 de diciembre de 2024, el total de trabajadores formales afiliados al IMSS ascendió a 22,238,379, de los cuales el 87% correspondían a empleos permanentes y el 13% a empleos eventuales.
El sector bancario, por su parte, continuó mostrando solidez. En 2023, las utilidades del sector superaron los 272,000 millones de pesos, mientras que, hasta octubre de 2024, las ganancias acumuladas sumaban más de 245,000 millones de pesos, perfilando otro año de resultados positivos . Este desempeño se atribuye, en parte, a un entorno de altas tasas de interés que prevaleció durante el periodo

En cuanto al tipo de cambio, el peso mexicano mostró una tendencia de depreciación frente al dólar estadounidense a lo largo de 2024. Por ejemplo, el 14 de noviembre de 2024, el tipo de cambio FIX se situó en 20.4261 pesos por dólar, según datos del Banco de México. Esta depreciación refleja la volatilidad en los mercados cambiarios y las incertidumbres económicas tanto a nivel nacional como internacional.

En cuanto a las Reservas Internacionales BANXICO cerró el 2023 con un nivel histórico en sus reservas internacionales colocándose en 228,789 millones de dólares manteniendo una cifra importante para hacer frente a las condiciones macroeconómicas que afectan al tipo de cambio.

En este contexto, de acuerdo a un estudio de la CEPAL, las medidas para la reactivación económica que ha implementado el Gobierno de México son adecuadas, ya que se debe impedir la socialización de las pérdidas y que se privaticen las ganancias. Por lo tanto, es adecuado darle prioridad a las familias y hogares en situación de pobreza y vulnerabilidad, tomando medidas como la protección al empleo, personas con discapacidad, jóvenes, estudiantes y adultos mayores. Los programas sociales están orientados a garantizar un ingreso en apoyo a la economía familiar para aminorar los efectos negativos de esta. Velar por el bienestar de los mexicanos es una tarea esencial para el Congreso, por lo cual, a partir del 2021, se asignó una partida específica para el funcionamiento de los programas sociales.

Dependiendo de cuáles sean los sectores y ramas específicas con mayor celeridad de recuperación, así como las regiones geográficas de mayor dinámica, la expectativa de crecimiento inmobiliario puede variar.

Panorama General de la Industria Inmobiliaria.

Demanda de espacios comerciales en renta.

El crecimiento poblacional y la mejora en las condiciones económicas de sectores cada vez más amplios de las familias mexicanas, así como la consolidación de conceptos comerciales integrales, han permitido que la actividad comercial sea cada vez más común en espacios formales de diversos segmentos y conceptos. La urbanización y consolidación de los centros poblacionales también ha influido en el proceso de consolidación de corredores comerciales que anteriormente se conformaron exclusivamente por empresas locales poco desarrolladas en formatos de sucursales o cadenas. La incursión de las empresas comerciales de cadena en ciudades medianas y algunas pequeñas, ha dado pie para la mejora y extensión de las opciones de arrendamiento de espacios comerciales. Los espacios comerciales cuentan con ventajas claras para los clientes como estacionamiento propio, seguridad privada y la conglomeración de todo tipo de servicios que permiten ahorro de tiempo y comodidad.

Con esto, los atributos y precios de los espacios comerciales se han ido moviendo de las especificaciones y requerimientos de pequeños locatarios, a patrones alineados a una lógica de mercado en función de variables como ubicación, accesibilidad, atributos, amenidades, espacio para estacionamiento y circulaciones, mantenimiento y el flujo generado por la mezcla comercial procurada por el arrendador. Sin embargo, la lógica de crecimiento y evolución de los espacios comerciales sigue dependiendo del tamaño y estructura socioeconómica de las ciudades mexicanas. En algunos casos, el deterioro de las condiciones urbanas y sociales de algunas poblaciones, han puesto a los espacios comerciales formales, en formato de centros comerciales, como las principales alternativas de espacios públicos para la convivencia. Esto es particularmente atractivo para empresas comerciales de impulso, entretenimiento, servicios personales y bancarios que se han sumado a la oferta comercial de mercancías para conformar conceptos integrales para cubrir diversas necesidades personales y familiares.

Oferta de oficinas en renta.

A diferencia de otros sectores inmobiliarios, el desarrollo de edificios de oficinas no cuenta con grupos desarrolladores definidos que agrupen importantes cantidades de inmuebles en renta. El desarrollo y comercialización de los edificios de oficinas en renta recae en diversos grupos empresariales como constructores, desarrolladores y empresarios de otros giros diferentes al inmobiliario, que, por diversos motivos, como inversión, generación de rentas, estrategias fiscales, operación, imagen, construyen inmuebles que incrementan la oferta de espacios de oficinas en renta. Conforme las necesidades de los Arrendatarios se van sofisticando y la tecnología y las técnicas constructivas van evolucionando, se han desarrollado diversas clasificaciones de inmuebles que impactan en las especificaciones de espacios y precios de renta total y por metro cuadrado. En general, se cuenta con 4 clasificaciones que corresponden a diversas especificaciones constructivas y tecnológicas para los espacios de oficinas en renta. La oferta de oficinas se clasifica en oficinas A+, A, B, C.

Demanda de oficinas en renta.

En México, el arrendamiento de oficinas en edificios formales (demanda) depende principalmente de la actividad empresarial desarrollada por unidades económicas del sector terciario, incluido el sector gobierno, en específico, por empresas de los siguientes giros: Servicios financieros y de seguros, servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles, servicios profesionales, científicos y técnicos, corporativos. Debido a que, en su mayoría, estas empresas son micro y medianas, el desarrollo de corredores formales o de una práctica a desarrollarse en edificios formales, se ha visto limitada a grandes centros económicos en los que se reúnen una mayor cantidad de empresas de tamaño medianas y grandes.

En estos grupos destacan empresas pertenecientes a firmas internacionales o a cadenas nacionales que requieren guardar lineamientos de imagen y distribución de espacios que guardan mayor congruencia con espacios formales en edificios de oficinas. La actividad de servicios que no se desarrolla en edificios formales, es llevada a cabo en casas y locales adaptados para oficinas. Lo anterior ha ocasionado que, en algunas plazas, la competencia desleal de estos espacios adaptados, por menores precios y condiciones de arrendamiento, haya limitado o retrasado el desarrollo formal de edificios de oficinas. Lo anterior es más común en mercados en los que predominan empresas micro y pequeñas. En la medida en la que las actividades terciarias de los sectores antes mencionados se desarrollan con mayor dinámica en diversas ciudades del país, los requerimientos de espacios formales de oficinas se incrementan. Las ciudades capitales de estado y muchas ciudades medianas han tendido a la tercerización, por lo que la perspectiva de demanda de espacios de oficinas crece en un mayor número de mercados. En la mayoría de los casos, bancos, aseguradoras, oficinas de gobierno, inmobiliarias, despachos de profesionistas y corporativos, generan la demanda que permite justificar el desarrollo de edificios formales en las ciudades medias mexicanas.

Espacios industriales en renta.

Las condiciones económicas nacionales e internacionales al cierre de 2024 continúan influyendo de forma decisiva en la dinámica de importación y exportación de mercancías, lo que sigue impulsando la expansión de las actividades industriales, logísticas y comerciales en México. Esta tendencia se ha visto reforzada por los esfuerzos de relocalización de cadenas de valor (nearshoring) y la creciente integración comercial con Estados Unidos bajo el marco del T-MEC, lo que ha intensificado la demanda por espacios industriales y de almacenamiento en ubicaciones estratégicas. El tamaño y desempeño del mercado de espacios industriales sigue determinado por la vocación productiva de cada región. Sin embargo, la desaceleración económica global y las restricciones estructurales en México —como la falta de certidumbre regulatoria en sectores clave como energía, agua e infraestructura— han limitado la capacidad de expansión sostenida en algunas zonas industriales maduras.

A pesar del crecimiento de nuevos polos industriales en el Bajío y el sureste del país, muchas ciudades con fuerte actividad manufacturera enfrentan desafíos derivados de la expansión urbana y habitacional, lo que ha provocado una creciente desconexión entre las zonas industriales y las áreas habitacionales. Esto encarece los costos logísticos y de movilidad para las empresas, además de presionar los servicios públicos existentes.
En este contexto, el desarrollo de nuevos parques industriales y logísticos requiere inversiones significativas en infraestructura vial, energética y de servicios básicos. La capacidad de atraer y sostener estas inversiones depende en gran medida de la acción coordinada entre los niveles de gobierno, particularmente en el diseño de políticas públicas que fomenten la planeación urbana sostenible y faciliten el traslado seguro, eficiente y rentable de los trabajadores hacia las plantas industriales.

Parques Industriales.

El desarrollo y comercialización de espacios industriales en México a nivel institucional, requiere de altos estándares constructivos, de operación y de mantenimiento para garantizar la rentabilidad de las inversiones. La inversión en este giro se da preferentemente en parques industriales y centros logísticos. Los parques industriales cumplen con los criterios de estar asentados en tierra de propiedad privada y tener los permisos requeridos para la operación de las plantas industriales y centros de distribución. Cuenta con infraestructura urbana y con servicios de agua y descarga, energía eléctrica, telecomunicaciones de manera obligatoria y con opciones de gas natural, transporte ferroviario, planta de tratamiento de agua, estación de bomberos y otros servicios complementarios. Operan bajo un reglamento interno y tienen una Administración que coordina la seguridad, el buen funcionamiento de la infraestructura, la promoción de los inmuebles y la gestión general de trámites y permisos ante autoridades.
Unidos bajo el marco del T-MEC, lo que ha intensificado la demanda por espacios industriales y de almacenamiento en ubicaciones estratégicas. El tamaño y desempeño del mercado de espacios industriales sigue determinado por la vocación productiva de cada región. Sin embargo, la desaceleración económica global y las restricciones estructurales en México —

como la falta de certidumbre regulatoria en sectores clave como energía, agua e infraestructura— han limitado la capacidad de expansión sostenida en algunas zonas industriales maduras.

Visión General del mercado de Vivienda.

La estructura de vivienda por tipo ha mostrado cambios, puesto que, aunque la casa independiente sigue dominando el panorama del parque habitacional del país, los departamentos han incrementado poco a poco su participación; lo anterior es un aspecto ligado al crecimiento de las ciudades, el déficit de disponibilidad superficial y la demanda de vivienda nueva en cercanía con centros urbanos y laborales, lo que ha originado que la demanda de vivienda sea cubierta por departamentos en edificio.

La vivienda también se clasifica en propia, rentada y en otra situación. La vivienda propia ha representado más del 70% del parque habitacional desde 1990 y ha experimentado una tasa de crecimiento anual del 2.39% desde 1990; sin embargo, en los últimos años su proporción ha tendido a decrecer, puesto que la vivienda en renta y en otra situación (que suele ser prestada principalmente) han incrementado su participación, la segunda con mayor ritmo de avance.

Perspectivas generales del sector Vivienda.

Considerando la tendencia del crecimiento poblacional y habitacional que se ha registrado para este análisis, se estima que al 2030 la población en México llegue a ser de poco más de 142.6 millones de personas, mientras que en cuanto a vivienda, pase de tener 33.5 millones de viviendas en el 2017 a casi 45 millones de viviendas en el 2030, cifras que de cumplirse, conllevarían un crecimiento anual medio de 1.03% poblacional y 2.27% en vivienda, esto es, un crecimiento anual de cerca de 1.65 millones de personas anuales y 772 mil viviendas en promedio anual.

Este crecimiento significa un posible incremento en vivienda que demandará la población futura, así como bienes, servicios, empleo, infraestructura, recursos, etcétera.

En cuanto al parque habitacional, se proyecta que el número de viviendas particulares habitadas, que en 2020 era de aproximadamente 35.5 millones, aumente a cerca de 42.4 millones para 2030. Esto implica la construcción de aproximadamente 4.3 millones de viviendas en el período 2020-2030, equivalente a un crecimiento medio anual del 2.1%. Este crecimiento poblacional y expansión del parque habitacional influirán en la dinámica del desarrollo inmobiliario, especialmente en la creación de nuevos espacios comerciales y laborales en desarrollos industriales y de oficinas.

Actualmente y por entidad, el mayor parque habitacional del país se concentra en el Estado de México (con más de 4.3 millones de unidades), entidad que también concentra el mayor volumen poblacional; está seguido por la Ciudad de México, Veracruz y Jalisco.

Realizando la proyección al 2030, pero por entidades, se estima que el Estado de México continuará concentrando al mayor volumen poblacional y habitacional del país. La Ciudad de México y Jalisco serán los siguientes más grandes en concentración de parque habitacional.

Softec estima que el mercado de población entre 25-50 años (alrededor de 60 millones de personas entrarían en esta categoría en próximos años) dominará las ventas de vivienda nueva. La consultora pronostica que hacia 2020, el país demande cerca de 6 millones de casas nuevas.

Un dato adicional que podría mostrar una guía del crecimiento del mercado inmobiliario, comercial y de servicios del país, es el PIB del sector terciario, el cuál suele requerir espacios inmobiliarios acorde con su actividad.

Características, perspectivas e indicadores de desempeño del mercado de Vivienda en Renta.

Las condiciones del mercado Vivienda en Renta en México dependen en su mayoría, de las decisiones de los propietarios individuales de inmuebles puestos en el mercado de renta. Los emprendimientos institucionales de proyectos de vivienda en renta son comparativamente menores a la cantidad de inmuebles ofertados en renta en forma individual por los propietarios de casas y departamentos. Lo anterior ocasiona una amplia divergencia en los atributos, precios y condiciones de mantenimiento de los inmuebles puestos en renta para uso habitacional. Se considera, por ello, que el mercado de Vivienda en Renta está altamente pulverizado y depende de las necesidades económicas y contractuales que cada propietario tiene en lo particular. Esto dificulta el que el mercado de Vivienda en Renta cuente con una lógica o patrones predecibles de precios, tamaños, atributos y formas de pago, dificultando la institucionalización del negocio de rentas para este mercado. Dado que no hay lineamientos fiscales, constructivos o normativos para poner en renta un inmueble, la oferta de éstos está en función de las necesidades económicas de los propietarios individuales.

Los proyectos institucionales de vivienda en renta se enfrentan a mercados altamente competidos, con precios y condiciones mucho más accesibles que generan una competencia desleal. Los principales factores que influyen en la demanda de vivienda en renta son: accesibilidad a zonas donde se concentran la fuente de empleo, servicios, infraestructura, así como distintas necesidades de los consumidores en función a su estilo de vida.

Perfil general de las principales plazas para el desarrollo de espacios inmobiliarios por giro.

La inversión inmobiliaria industrial sigue siendo el rubro con mayor participación dentro del sector, impulsada por la consolidación del nearshoring y la demanda creciente de espacios logísticos. En segundo término, la inversión comercial ha mostrado resiliencia, aunque con un crecimiento moderado debido a los cambios en los hábitos de consumo y el auge del comercio electrónico. La inversión en oficinas sigue enfrentando desafíos estructurales, mientras que la inversión hotelera ha mantenido un desempeño estable, respaldado por la recuperación del turismo.

En 2024, la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) estima un crecimiento del sector en un rango de 3% a 6%, reflejando una desaceleración respecto al 2023, cuando el crecimiento fue cercano al 10% impulsado por la relocalización de empresas, el gasto público en infraestructura y el cierre del sexenio. El sector enfrenta retos como la incertidumbre regulatoria, el acceso a financiamiento y las presiones inflacionarias en los costos de materiales.

El éxito del sector de la construcción en 2024 dependerá de su capacidad para adaptarse a un entorno en transformación, donde destacan las siguientes tendencias:

Eficiencia en los procesos administrativos para la obtención de permisos y licencias de construcción.
Flexibilidad en los diseños de espacios para adaptarse a nuevas dinámicas laborales híbridas.
Expansión del desarrollo industrial y logístico, motivada por el crecimiento del nearshoring y el comercio digital.
Impulso a la vivienda, en particular en segmentos de interés social y medio.
Mayor inversión en infraestructura pública, especialmente en corredores industriales estratégicos.
Digitalización del sector, con el uso de tecnologías avanzadas en construcción y gestión de proyectos.

La industria de la construcción sigue siendo un pilar clave para la economía mexicana, al impactar directamente en más de 86 sectores productivos y generar cientos de miles de empleos directos e indirectos.
Las entidades con mayor participación en el desarrollo de espacios inmobiliarios, medido a través del valor de la edificación, continúan siendo Nuevo León, Estado de México, Jalisco, Ciudad de México, Guanajuato, Sonora, Chihuahua, Veracruz, Sinaloa y Baja California. Sin embargo, el crecimiento de nuevas regiones industriales, particularmente en el sureste del país, ha comenzado a cambiar la distribución de la inversión. A pesar de la desaceleración general en la edificación en los últimos años, Nuevo León, Jalisco y la Ciudad de México siguen mostrando un mejor desempeño en comparación con otras entidades.

Comercio.

Para el caso del desarrollo de espacios comerciales destaca en mayor medida el volumen de población empleada en el sector, más que la cantidad de establecimientos. Lo anterior debido a que, en el sector comercial, el grueso de los trabajadores ocupados se emplea en establecimientos micro que no necesariamente cuenta con requerimientos de espacios comerciales formales en plazas comerciales. En este sentido, las zonas urbanas de los estados de México, Ciudad de México, Jalisco, Puebla, Veracruz, Guanajuato, Michoacán, Chiapas, Oaxaca y Guerrero cuentan con los mayores volúmenes de establecimientos comerciales.

Los estados de México, Puebla, Guanajuato, Chiapas y Oaxaca combinan tanto volumen de unidades comerciales como dinámica de crecimiento. En cuanto a los espacios comerciales requeridos por volumen de empleados en este sector, destacan por orden, el Estado de México, la Ciudad de México, Jalisco, Veracruz, Puebla, Guanajuato, Nuevo León, Michoacán, Chiapas y Oaxaca. Al combinar la profundidad con la dinámica de los mercados potencialmente desarrolladores de espacios comerciales, destacan las zonas urbanas en Nuevo León, Chiapas, Oaxaca, Guanajuato y el estado de México.

Oficinas.

En cuanto a las condiciones económicas que generan la demanda y consecuente desarrollo de espacios de oficinas, se encuentra el número de empresas de los giros financieros, servicios profesionales, servicios inmobiliarios y corporativos, el personal ocupado en estos giros y la tasa de crecimiento de ambas variables. Los giros de servicios asociados a la demanda de oficinas se ubican en mayor medida en zonas urbanas generalmente con una alta consolidación demográfica y económica. Al respecto, los mercados con mayor profundidad para el desarrollo de espacios de oficinas son aquellos con mayor cantidad de empresas en estos subsectores. Las zonas urbanas de la Ciudad de México, Jalisco, Guanajuato, Nuevo León, Veracruz, Michoacán, Puebla, Baja California y Sonora son las que cuentan con una mayor cantidad de empresas de los sectores demandantes de espacios de oficinas. De estos estados, sólo Guanajuato y Jalisco presentan una dinámica de crecimiento destacable.

El número de empresas genera una perspectiva de demanda potencial. Sin embargo, el indicador de personal ocupado permite afinar mejor las estimaciones del desarrollo inmobiliario requerido para cubrir las necesidades de espacio laboral para oficinas. En este sentido, destacan las plazas urbanas en Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco, México, Guanajuato, Veracruz, Puebla, Baja California, Sonora y Querétaro. Es destacable que sólo en Nuevo León, Guanajuato y Querétaro, se combine tanto la profundidad, como la dinámica de crecimiento del mercado de actividades demandantes de espacios de oficinas. A estos fenómenos se suman las empresas internacionales que buscan cambiar sede de sus oficinas en LATAM o USA.

Industria.

Debido a la especialización que muchos de los subsectores y ramas industriales requieren, la adaptación de cualquier espacio para uso industrial es menos frecuente. Así, tanto el número de establecimientos industriales y principalmente el volumen de personal ocupado en la industria manufacturera, son indicadores aceptables para evaluar el desarrollo de espacios industriales. En este sentido, el mayor volumen de empresas manufactureras se concentra en estados como México, Puebla, Oaxaca, Jalisco, Ciudad de México, Michoacán, Guerrero, Guanajuato, Veracruz y Yucatán.

De estos estados, los que se ubican en los primeros lugares por ritmo de crecimiento del volumen de unidades económicas son Oaxaca, Yucatán, Guanajuato y Guerrero. El mayor volumen de empleados en el sector manufacturero se concentra en estados como México, Nuevo León, Jalisco, Chihuahua, Ciudad de México, Guanajuato, Baja California, Coahuila, Puebla y Tamaulipas. De estos estados, los que se ubican en los primeros lugares por ritmo de crecimiento del volumen de personal ocupado están Coahuila, Guanajuato y Nuevo León.
Este sector se ve directamente afectado gracias a las fricciones arancelarias con USA por lo que la parte del sector industrial que no cae dentro del TEMEC se verán significativamente afectados.

Vivienda.

El mercado de vivienda ha mantenido un crecimiento sostenido, superando el ritmo de crecimiento poblacional e incluso el del Producto Interno Bruto (PIB). A pesar de los retos en financiamiento y costos de construcción, se espera que esta tendencia continúe en los próximos años. Las proyecciones actualizadas indican una tasa promedio de crecimiento del parque habitacional de aproximadamente 2.1% anual, lo que representa un incremento de alrededor de 750 mil viviendas por año. De mantenerse esta tendencia, se estima que el total de unidades habitacionales en México alcance los 44.8 millones en 2030.

Aunado al crecimiento urbano por migración interna e incremento poblacional, existen otros factores que originarían una mayor demanda por departamentos en edificio en renta, tales como: i) el déficit de disponibilidad superficial; ii) el menor poder de compra del consumidor; iii) menor acceso a créditos hipotecarios por el incremento en tasas de interés y, iv) la búsqueda por la cercanía a espacios urbanos y laborales que cuenten con la infraestructura y servicios necesarios para tener una mejor calidad de vida.

Dado que la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) concentrará al mayor volumen de parque habitacional, seguido por Guadalajara y Monterrey, éstas se considerarían las principales entidades de oportunidad para el desarrollo de espacios inmobiliarios, específicamente de vivienda nueva y en renta.

Principales participantes y su lugar en la estructura del mercado.

Centros comerciales.

En el caso del desarrollo de espacios comerciales, específicamente el de centros comerciales, la proporción de participación estimada en el desarrollo inmobiliario estimada para los socios de ADI, podría ser menor al promedio estimado para la Ciudad de México o el promedio Nacional, toda vez que existen algunos grupos desarrolladores de centros comerciales no afiliados a la ADI.

Empresas como Mexican Retail Properties (MRP), Acosta Verde, DMC Desarrollos Mega, Grupo DLG, BDI, Gentor, entre otros, cuentan con importante oferta y desarrollo de espacios comerciales en formato de Centro Comercial y no pertenecen a la ADI. Asimismo, en los segmentos de centro comercial de barrio (neighborhood), convenience (conveniencia) y especialidades, existen numerosos desarrolladores locales a lo largo del territorio nacional y que por debajo de los 10,000 m2 de espacio rentable, continúan atendiendo la demanda de espacios comerciales en formatos de centro comercial, pero de menor tamaño. En este punto cabe destacar que el análisis de la estructura del mercado de espacios comerciales también depende del desempeño de las principales cadenas comerciales. Estas están agremiadas a la Asociación Nacional de Tiendas Departamentales (ANTAD) y sus miembros cuentan con presencia nacional en una amplia variedad de giros comerciales. El desempeño de ventas de los asociados de ANTAD está altamente correlacionado con la dinámica de los mercados de espacios comerciales formales, toda vez que su desempeño genera un impacto, de corto y mediano plazo, sobre la demanda de metros cuadrados de piso de venta. El incremento de asociados a la ANTAD es un reflejo de la regionalización o nacionalización de la influencia comercial de sus miembros. El incremento de las ventas de estos establecimientos, hasta cierto punto, tendrá un impacto en la capacidad de los actuales espacios comerciales para atender a cada vez más clientes, por lo que sería de esperarse la demanda de locales comerciales de mayores dimensiones.

La ANTAD, es una organización que agrupa a las principales cadenas minoristas de autoservicio, departamentales y especializadas. La ANTAD reporta a término del 2023, 22.1 millones de m2 de espacio comercial, agrupa más de 50,000 tiendas que vendieron 4.2% por encima del cierre del año anterior.

Oficinas.

El desarrollo de edificios de oficinas no está supeditado a grupos específicos de promotores inmobiliarios solo para el giro de oficinas. Dado que en su mayoría los edificios de oficinas formales se ofertan en renta, el desarrollo de estos edificios se da por promotores individuales, o grupos promotores que también generan inmuebles de otros giros o en proyectos de usos mixtos. El desarrollo de edificios de oficinas tiene un carácter local o regional y no es común que grupos desarrolladores cuenten con edificios en diversas plazas del país. El desarrollo de dos o más edificios de oficinas por un mismo grupo se concentra geográficamente para hacer eficiente la administración de las rentas y el mantenimiento menor y mayor de los edificios. La gran mayoría de los edificios de oficinas se construyen, comercializan y administran de forma independiente. El reciente auge de desarrollos de usos mixtos permite combinar el desarrollo, comercialización, administración y mantenimiento de los edificios de oficinas en conjunto con otros espacios de otros giros. Ya sea en el mismo inmueble o en el mismo conjunto inmobiliario. Así, importantes grupos desarrolladores, principalmente de espacios comerciales y residenciales, han incorporado a sus proyectos, los componentes de oficinas en edificios formales. Esto ha sido posible conforme los corredores de oficinas se consolidan en las principales ciudades del país.

Destinar una proporción significativa del potencial constructivo de un proyecto a espacios de oficinas, requiere de una buena ubicación del inmueble, dentro de corredores consolidados o en vías de consolidación. Lo anterior, para aspirar a que los precios de renta abonen a la amortización de la inversión. Entre los principales participantes en el desarrollo de edificios de oficinas se puede destacar, además de Némesis Capital, a los asociados de ADI, la Asociación de Desarrolladores inmobiliarios. Algunos de ellos desarrollan principalmente edificios de oficinas y comercio, sin embargo, destacan quienes desarrollan proyectos de usos mixtos.

Algunos de los asociados ADI con importantes proyectos de oficinas son: Alhel, Grupo Inmobiliario, Altea Desarrollos, Citelis, Cube, Del Parque Desarrolladora, Desarrolladora Mexicana de Inmuebles, Gfa Grupo Inmobiliario, Gicsa, GIM Corporativo, Danhos, Invertierra, Grupo Frel, Grupo Jomer, Grupo Sordo Madaleno, Hines, Ideurban, Inmobilia, Inmuebles Carso, Ios Offices, Ouest, Picciotto Arquitectos, Reichmann International, Thor Urbana Capital. La Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios estima que entre sus 69 socios, 57 de carácter nacional y 12 de carácter regional (occidente), sus proyectos inmobiliarios representan el 80% del desarrollo inmobiliario en la Ciudad de México y el 60% a nivel nacional.

Industrial.

El desarrollo de parques industriales por parte de promotores inmobiliarios requiere de una importante capacidad operativa y financiera. Una importante proporción del mercado de espacios formales de alta calidad, Clase A, se agrupa en los desarrollos, además de Némesis Capital, de los miembros de la Asociación Mexicana de Parques Industriales (AMPIP). La AMPIP representa a propietarios, inversionistas y administradores de parques y edificios industriales ante autoridades nacionales e inversionistas en el extranjero. Actualmente la AMPIP agrupa a 86 desarrolladores, en las categorías de desarrolladores privados, fondos de inversión, fideicomisos de bienes raíces industriales (Fibras) y fideicomisos de gobiernos estatales, los cuales en su conjunto cuentan con 460 parques industriales ubicados en todo el país. En estos parques industriales están instaladas 4,000 empresas nacionales y extranjeras, en más de 80 millones de metros cuadrados de construcción, en donde se generan 3.0 millones de empleos directos. La ubicación de los parques industriales asociados a la AMPIP es en prácticamente todo el territorio nacional.

Algunos de los principales desarrolladores son: VYNMSA, Advance Real Estate, American Industries, GP Desarrollos, BTS Development, Clarion Partners, VESTA, Corporate Properties, FINSA, Parques Industriales Intermex, Prologis, Iamsa Development Group, Industrial Global Solutions, O´Donnell, Oradel, Amistad Desarrolladores Industriales, Davisa Development Corporation, Desarrolladora Marabis, S.A. de C.V., Grupo Nelson, Hines, TAYCO, Parque Industrial Mexical PIMSA. Cabe destacar que organismos estatales de fomento al desarrollo industrial y que cuentan con parques industriales estatales, están asociados a la AMPIP. Lo anterior es relevante ya que estos inmuebles deben cubrir los requerimientos de servicios y calidad estandarizados para el resto de los socios, además de compartir información a la Asociación, como cualquier otro desarrollo industrial.

Vivienda en renta.

A la fecha no se tiene identificados a grandes participantes en el mercado de vivienda en renta institucional en México que tengan operaciones en marcha. Se conoce a algunas empresas que están en proceso de desarrollar portafolios institucionales de vivienda en renta, como Alignmex, Greystar, Prudential Real Estate, Metrobuildings, entre otros.

Estimación del tamaño de los mercados por tipo de giro inmobiliarios.

Comercio en formato de Centro Comercial.

La estimación del tamaño de los mercados de espacios comerciales en formato de centros comerciales desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento del número de familias y el monto de su gasto medio mensual. Para el cálculo del espacio comercial en formato de centros comerciales, justificable por el gasto de las familias, se supone que el gasto de las familias en rubros que se pueden adquirir en centros comerciales representa entre el 32% al 41% del gasto promedio familiar. Con ello se calcula el ingreso total de los comercios instalados en formatos de centro comercial y con una renta promedio del 8% de los ingresos, con un precio promedio de alrededor de Ps. $440/m2 de renta que promedia los precios de renta/ m2 pagados por anclas, sub-anclas y locales- se calcula que cada familia justifica entre 2.8 m2 a 6.8 m2.

Oficinas.

La estimación del tamaño de los mercados de espacios de oficinas desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento del empleo en empresas de servicios financieros, servicios personales, inmobiliarios y corporativos en cada ciudad, en empresas pequeñas, medianas y grandes. Para el cálculo del espacio de oficinas demandado en empresas de servicios financieros, personales, inmobiliarios y corporativos en pequeñas, medianas y grandes empresas del sector formal, se supone

un espacio bruto total por empleado de 12 m2. Con base en estos supuestos, la demanda de espacios de oficinas por ciudad para el período 2016 a 2030, en las diez principales plazas, es destacable para la zona metropolitana de la Ciudad de México (644,535 m2), Monterrey (284,082 m2), Guadalajara (207,885 m2), Toluca (102,469 m2), Querétaro (88,476 m2), Puebla (72,126 m2), Cancún (65,017 m2), Tijuana (59,995 m2), León (40,838 m2) y Aguascalientes (39,801 m2).

Industria.

La estimación del tamaño de los mercados de espacios industriales desarrollables por promotores inmobiliarios se basa en el crecimiento de la actividad industrial en cada ciudad. Este crecimiento está, a su vez, en función del empleo o número de puestos de trabajo en las empresas del sector manufacturero del sector formal, en empresas medianas y grandes. Para el cálculo del espacio industrial demandado en empresas manufactureras medianas y grandes del sector formal se supone un espacio bruto total por empleado de 20 m2. Con base en estos supuestos, la demanda de espacios industriales por ciudad para el período 2016 a 2030, en las diez principales plazas, es destacable para Monterrey (2,297,071 m2), Guadalajara (1,313,635 m2), Tijuana (1,244,448 m2), Querétaro (1,167,994 m2), Puebla (1,014,508 m2), Torreón (756,447 m2), León (751,425 m2), Toluca (677,107 m2), Aguascalientes, (625,822 m2) y Juárez (614,912 m2).

Conclusiones de Principales Plazas para el Desarrollo Inmobiliario.

El crecimiento poblacional, así como la mejora en las condiciones socioeconómicas permite vislumbrar que en varias regiones del país existe un potencial de demanda comercial aún no explotado por el sector inmobiliario. El cambio cultural de muchas regiones del país ha ocasionado que el concepto de centro comercial, donde se pueda encontrar en un mismo lugar todo tipo de servicios, tenga cada vez más clientes.

Aunque el sector de oficinas sigue estando concentrado en ciertas ciudades del país, el impulso de grandes corporativos y la tercerización de la economía ha permitido que cada vez más regiones impulsen este sector inmobiliario.

Comercio en formato de centro comercial.

Con base en un estudio de CBRE, se estima que la recuperación económica y del consumo ha avanzado de manera gradual, impulsada por la reconfiguración del comercio global, el nearshoring y la estabilización del empleo formal. Sin embargo, la incertidumbre en torno a factores como las tasas de interés y la inflación sigue afectando el dinamismo del sector inmobiliario comercial e industrial.

La agencia estima que, tras los ajustes en rentas observados en años previos, el mercado ha mostrado signos de estabilización en 2024. Aunque las rentas han enfrentado presiones en ciertos segmentos, especialmente en oficinas y retail, la demanda de espacios industriales y logísticos ha mantenido una tendencia al alza, impulsada por el crecimiento del e-commerce y la relocalización de empresas.

Además, se prevé que la demanda acumulada de espacios comerciales continúe su recuperación en la segunda mitad de 2024, aunque con una marcada diferenciación entre sectores. Mientras que el empleo en manufactura, logística y construcción ha mostrado una recuperación sostenida, los sectores de comercio, turismo y servicios corporativos siguen siendo vulnerables a la desaceleración del consumo y las condiciones macroeconómicas. En este contexto, ciudades con una alta exposición al turismo, como Quintana Roo, y a los servicios corporativos, como la Ciudad de México, han experimentado un desempeño más volátil en comparación con las ciudades del norte del país, donde la actividad industrial ha sido el principal motor de crecimiento.

Los desarrolladores y administradores de centros comerciales han optado por innovar en la oferta de servicios, incorporando tecnología proptech, esquemas de renta flexibles y modelos híbridos que combinan experiencias digitales y físicas para atraer a los consumidores. La evolución de los hábitos de compra y la integración de nuevas tecnologías en los espacios comerciales serán claves para mantener la competitividad en este entorno cambiante.

Oficinas.

El mercado de oficinas ha seguido en transformación tras la disrupción generada por la pandemia, con un modelo de trabajo híbrido que se ha consolidado como la norma en muchas empresas. En este contexto, el espacio de oficina ya no se percibe únicamente como un lugar de trabajo obligatorio, sino como un entorno diseñado para la colaboración, la creatividad y la cultura organizacional. Durante 2023 y 2024, las empresas han continuado ajustando sus estrategias inmobiliarias para maximizar eficiencia operativa y optimizar costos. La Ciudad de México, que concentra aproximadamente el 90% de las oficinas clase A del país, ha experimentado un aumento en la disponibilidad de espacios, con una tasa de vacancia que sigue en niveles elevados, aunque mostrando signos de estabilización y mejorías contra los últimos años.

De acuerdo con datos recientes, el porcentaje de empresas que han adoptado esquemas híbridos sigue en aumento. Según una encuesta de CBRE, cerca del 70% de los empleados en México esperan operar bajo este modelo, lo que ha llevado a muchas organizaciones a reducir su huella inmobiliaria y renegociar contratos para lograr mayor flexibilidad en plazos y costos.

En términos de absorción bruta, la CDMX cerró 2024 con una comercialización de aproximadamente 200 mil m², reflejando un leve crecimiento respecto a los años anteriores. Para 2025, se espera una ligera recuperación impulsada por la relocalización de empresas y la reconfiguración de espacios para modelos de trabajo más flexibles.
Las rentas han seguido ajustándose a la baja, con una contracción estimada de entre 2.5% y 5.0% en promedio en los principales corredores corporativos durante el último año. La presión sobre los precios proviene de la incorporación de nuevos desarrollos, con cerca de 350 mil m² de oficinas clase A en el mercado, muchas de ellas de segunda generación y listas para su ocupación inmediata. Sin embargo, los edificios premium en ubicaciones estratégicas han mantenido una demanda sólida y menor afectación en precios.
Los propietarios y administradores de espacios corporativos deben seguir innovando en su oferta de servicios y esquemas de arrendamiento para atraer y retener inquilinos. La integración de tecnologías proptech, estrategias de bienestar para los empleados y la flexibilidad en los contratos serán factores clave para la recuperación del segmento de oficinas en el corto y mediano plazo.

Espacios industriales.

En 2024, el mercado industrial y logístico en México mantuvo su dinamismo, registrando una absorción neta cercana a 2 millones de m², aún reflejando una sólida demanda impulsada principalmente por la relocalización de cadenas productivas (nearshoring), la expansión del e-commerce y la consolidación del sector logístico. Los niveles de vacancia permanecen en mínimos históricos, con una media nacional de 3.2%, y en algunos corredores clave, como Monterrey y Ciudad Juárez, por debajo del 2%.

Durante el año, la actividad en construcción alcanzó aproximadamente 3.2 millones de m², concentrándose en mercados estratégicos como la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), el Bajío (principalmente Querétaro y Guanajuato) y el norte del país (Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez). Esta expansión responde tanto a la escasez de espacios clase A como al interés de desarrolladores e inversionistas por atender una demanda que ha superado los niveles prepandemia.

Según CBRE, el crecimiento de la demanda neta ha sido particularmente fuerte en los sectores de logística, manufactura ligera y automotriz, destacando mercados como Monterrey, Guadalajara, Tijuana y la ZMCM, los cuales representaron más del 60% de la demanda neta nacional en 2024.Uno de los principales desafíos para continuar con este ritmo de crecimiento ha sido la disponibilidad limitada de tierra con infraestructura adecuada (acceso a energía, agua y vialidades), lo cual ha empujado al alza los precios de renta y venta, además de motivar desarrollos en ubicaciones emergentes como Saltillo, San Luis Potosí y el sur de Sonora.

El apetito de los inversionistas institucionales por el mercado industrial se mantiene fuerte. Fibras, fondos de capital privado y desarrolladores han incrementado su exposición en el sector ante las altas tasas de ocupación, el crecimiento sostenido de rentas y la estabilidad en la demanda. Esta tendencia ha incentivado inversiones en infraestructura especializada, como

centros de distribución automatizados, cuartos fríos para cadenas de alimentos y renovación de parques industriales obsoletos, pero bien ubicados.

Conclusiones Generales del Entorno Inmobiliario en México.

Aspectos clave en la evolución y proyección demográfica y económica que impactan en el desempeño del mercado inmobiliario en México.

El desarrollo inmobiliario en México tendrá una importante fuente de impulso en el continuo proceso de urbanización que están experimentando las ciudades del país. La densificación de las ciudades permitirá hacer más redituables las inversiones inmobiliarias en espacios laborales, comerciales y habitacionales.

Prueba de lo anterior es la creación y en muchos casos la consolidación, de corredores inmobiliarios y conceptos inmobiliarios verticales y de uso mixto. Los estados de México, Ciudad de México, Jalisco, Puebla, Baja California y Nuevo León, al presentar un alto grado de concentración de la población en una sola zona metropolitana, tienden a contar con mercados inmobiliarios más diversos y con mejores opciones de producto para atender las necesidades de los diversos segmentos del mercado.

Softec estima que la población de 2015 calculada por la Encuesta Intercensal de INEGI en 119.5 millones de habitantes, pase a casi 142.6 millones de habitantes en 2030. Bajo estas estimaciones, el incremento anual de población se proyecta en 1.5 millones de personas. Esto debido a que se estima un crecimiento medio anual de alrededor de 1.2%. En este momento 57% de los hogares son de clase media (D+, C), 22% son de clase alta (C+, A/B) y tan sólo 20% son de clase baja (D/E). En muchas de las ciudades en las que le proceso de urbanización continuará, se espera que la proporción de familias del segmento medio se incremente en los próximos 15 años. Comparativamente con la distribución de ingresos de las familias en las zonas rurales, las zonas urbanas cuentan con una proporción de familias en las zonas urbanas que favorece a los segmentos Medio y Alto. Los sectores comerciales y el desarrollo inmobiliario comercial, se ven beneficiados por la mejora en las condiciones económicas de la población.

En cuanto al parque habitacional, se proyecta que el número de viviendas particulares habitadas, que en 2020 era de aproximadamente 35.5 millones, aumente a cerca de 42.4 millones para 2030. Esto implica la construcción de aproximadamente 4.3 millones de viviendas en el período 2020-2030, equivalente a un crecimiento medio anual del 2.1%. Este crecimiento poblacional y expansión del parque habitacional influirán en la dinámica del desarrollo inmobiliario, especialmente en la creación de nuevos espacios comerciales y laborales en desarrollos industriales y de oficinas.

Para el cierre de 2024, la economía mexicana enfrentó un nuevo periodo de desaceleración. Después de un crecimiento del 3.2% en 2023, el Producto Interno Bruto de México se expandió menos del 2% durante 2024, de acuerdo con la más reciente actualización del INEGI y estimaciones del Banco de México. Esta cifra representa una revisión a la baja respecto a las proyecciones iniciales, influida por la menor actividad industrial, un consumo interno débil, una política fiscal restrictiva y la incertidumbre en torno al proceso electoral presidencial.
El crecimiento del PIB es clave para fomentar el nacimiento y expansión de empresas en el país, lo que a su vez tiene un impacto directo sobre la demanda de espacios inmobiliarios, incluyendo oficinas, naves industriales y locales comerciales. Sin embargo, la lenta trayectoria de crecimiento ha postergado la recuperación plena de los niveles prepandemia. A pesar de que el PIB ya superó su nivel de 2019 en términos reales, la recuperación no ha sido homogénea entre sectores ni regiones.

De acuerdo con un estudio de CBRE, la recuperación estructural de la economía mexicana sigue sujeta a varios riesgos, incluyendo la debilidad del sector servicios, la baja inversión pública y privada, los cuellos de botella en energía e infraestructura y la ausencia de una política industrial integral. No obstante, el motor exportador, particularmente en el sector manufacturero, ha seguido sosteniendo la actividad económica, beneficiado por la resiliencia del mercado laboral y el consumo en Estados Unidos.

En cuanto al empleo, el IMSS reportó la creación neta de 646 mil empleos formales durante 2024, cifra superior a la de 2023 (con una caída de -13.4% y 651,490 empleos generados ese año), pero aún por debajo del récord de 2017 cuando se generaron más de 801 mil empleos. Si bien se ha observado una recuperación en la formalidad laboral, persisten desafíos relacionados con la calidad de los empleos, la informalidad estructural (que ronda el 55%) y el rezago en sectores intensivos en mano de obra como los servicios.

Proyecciones y perspectivas generales del mercado inmobiliario en México.

La hotelería y el retail físico fueron sectores fuertemente golpeados por la emergencia sanitaria de años anteriores y la disrupción en los servicios. Sin embargo, para finales de 2024, ambos sectores han mostrado signos claros de recuperación, especialmente en destinos turísticos consolidados y zonas comerciales premium. La demanda acumulada durante los años de restricciones se ha comenzado a liberar, principalmente impulsada por el turismo nacional e internacional, así como por el regreso de los consumidores a centros comerciales emblemáticos y experiencias presenciales de compra.

En el caso del retail físico, la recuperación ha sido notoriamente más rápida en ubicaciones AAA como Polanco en la CDMX, Andares en Guadalajara y San Pedro en Monterrey, donde los niveles de ocupación y rentas han mostrado una tendencia positiva durante el segundo semestre de 2024. Se espera que estos mercados consoliden su recuperación total en el corto plazo, especialmente entre 2025 y 2026, a medida que se ajustan los modelos de negocio a las nuevas dinámicas del consumidor.

Para el caso de las oficinas, bajo la nueva normalidad, la adaptabilidad será clave para la dinámica en espacios de oficinas, las medidas de seguridad, así como la distribución de espacios serán un factor importante en los usos de los espacios corporativos entre ubicaciones físicas y remotas que serán cada vez más frecuentes con modelos híbridos. Además, la tecnología tendrá una participación importante no solo como parte de las herramientas de trabajo sino también como un motivador para migrar hacia edificios inteligentes en un corto plazo. Los espacios de oficinas también tendrán un papel importante en el wellness como apoyo e incentivo a la salud ocupacional, intelectual, física y social para los colaboradores.

El segmento industrial en México ha experimentado un crecimiento notable, impulsado principalmente por el auge del comercio electrónico y la reconfiguración de las cadenas de suministro globales.
Este fenómeno ha generado una alta demanda de espacios logísticos, especialmente en áreas clave como Monterrey, Ciudad de México y el Bajío. Empresas líderes en comercio electrónico, como Mercado Libre y Amazon, han sido fundamentales en la absorción de espacios industriales, contribuyendo significativamente a la reducción de la disponibilidad de estos espacios

Además, la implementación del T-MEC ha reforzado la posición de México como un destino atractivo para inversiones extranjeras, especialmente en sectores manufacturero y tecnológico. La reciente exención de aranceles adicionales por parte de Estados Unidos, gracias a las sólidas relaciones bilaterales, ha fortalecido aún más esta tendencia, ofreciendo a las empresas mayor certeza y oportunidades de expansión en el mercado mexicano.

La vivienda en renta se encuentra inmersa en mecanismos de oferta y designación de precios supeditados a las decisiones particulares de los dueños de cada uno de los inmuebles en renta. Este mercado se considera como altamente pulverizado y muy poco atendido por iniciativas inmobiliarias institucionales. Por lo anterior, los lineamientos para establecer atributos físicos del producto, formas de pago, precios y condiciones de mantenimiento carecen de patrones definidos que permitan construir un sólido marco de planeación para futuras iniciativas institucionales.

Al cierre de 2024, las perspectivas de tasas de capitalización (cap rates) por segmentos en México reflejan tendencias específicas:
Industrial: Se observa una compresión continua de los cap rates, situándose entre el 6.75% y 7.25%, impulsada por la preferencia de los inversionistas por flujos dolarizados que faciliten condiciones de financiamiento más favorables.
Oficinas: Los cap rates se estiman en un rango de 8.5% a 10.5%, reflejando la cautela de los inversionistas ante la evolución del mercado de espacios corporativos.
Comercial y hotelero: Estos sectores, afectados por desafíos recientes, presentan cap rates entre 8.25% y 10.75%, indicando una percepción de mayor riesgo y la necesidad de retornos más altos para compensar la incertidumbre.

Estas estimaciones reflejan la dinámica actual del mercado inmobiliario mexicano y las expectativas de los inversionistas al cierre de 2024.

Opinión sobre oportunidades para nuevos proyectos inmobiliarios de renta.

La reconfiguración de las cadenas de suministro y el ascenso del Nearshoring vislumbran un mercado inmobiliario dinámico a futuro, en el cuál México deberá jugar un papel fundamental considerando su posición estratégica y apertura comercial, sobre todo gracias a que EEUU decidió respetar las condiciones del TEMEC.

Durante el primer semestre de 2024, la inversión extranjera directa en bienes raíces alcanzó los 272 millones de dólares, consolidando a México como un destino atractivo para los inversionistas internacionales.

El Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (T-MEC) ha sido fundamental en este proceso, al incentivar la relocalización de cadenas de suministro hacia América del Norte. Esto ha llevado a un incremento en las exportaciones mexicanas; por ejemplo, en octubre de 2024, las exportaciones aumentaron un 11.2% en comparación con el mismo mes del año anterior, alcanzando un valor mensual récord.

Conforme las condiciones de formalidad, ordenamiento urbano, programas de financiamiento, fomento fiscal a la generación de empresas y empleos se extiendan, la posibilidad de consolidación de corredores inmobiliarios generará mejores y mayores oportunidades de inversión.

Las ciudades medianas y pequeñas iniciarán también sus propios procesos de consolidación y tercerización, por lo que nuevos conceptos inmobiliarios tomando en cuenta la realidad de tamaño, capacidad de pago y vocación económica de estas ciudades, en combinación con fórmulas ya probadas y efectivas de anclas y subanclas de los mercados inmobiliarios medios y grandes, generarán oportunidades atractivas para nuevos proyectos inmobiliarios.

Respecto a las oportunidades para proyectos inmobiliarios de vivienda en renta, se visualiza que actualmente existe un gran apetito por invertir en el sector Vivienda, particularmente en el sector socioeconómico bajo y medio pues como se mencionó anteriormente, es una industria que históricamente ha mostrado tasas de crecimiento superiores al PIB y crecimiento poblacional y que se espera continúe avanzando a un ritmo superior al de muchos otros sectores de mercado, aunado a que dadas las condiciones económicas, es preferible continuar rentando que comprar un vivienda, ello debido a los altos precios de compra de vivienda y el bajo acceso a financiamiento con condiciones favorables.

Las entidades que mostrarían una mayor profundidad en cuanto a crecimiento y oportunidad de mercado en vivienda durante la década 2010-2030, son precisamente aquéllas en donde Fibra Plus pretende participar, la CDMX y Jalisco.

Aunado al crecimiento urbano por migración interna e incremento poblacional, existen otros factores que originarían una mayor demanda por vivienda y que se espera sería cubierta por departamentos en edificio en renta, tales como: i) el déficit de disponibilidad superficial; ii) el menor poder de compra del consumidor ocasionado por una alta inflación y un menor ajuste en el ingreso nominal, lo cual generaría que el incremento en el salario real fuera insuficiente para alcanzar el incremento en valor de las propiedades; iii) menor acceso a créditos hipotecarios por el incremento en el desempleo y cartera vencida, y iv) la búsqueda por la cercanía a espacios urbanos y laborales que cuenten con la infraestructura y servicios necesarios para tener una mejor calidad de vida.

Entorno del Sector de Fibras en México.

En la opinión de Fibra Plus, el mercado de bienes raíces de México ofrece oportunidades significativas para crear valor.

Las razones más importantes:

• El fortalecimiento del nearshoring y la regionalización de cadenas de suministro en América del Norte han impulsado una fuerte demanda por naves industriales, centros logísticos y servicios complementarios (hoteles de negocios, vivienda de trabajadores, parques de servicios). Este fenómeno está particularmente concentrado en el norte del país, el Bajío y algunos corredores estratégicos del centro del país.

• El crecimiento sostenido de la clase media urbana, especialmente en ciudades medianas y grandes como Querétaro, Mérida, León y Tijuana, continúa impulsando la demanda por vivienda, centros comerciales de proximidad y usos mixtos, que integren vivienda, oficinas y comercio. Se observa una preferencia creciente por formatos más compactos, accesibles y sostenibles.

• La transformación digital del comercio minorista ha generado nuevas oportunidades para centros de distribución urbana, microhubs logísticos, dark stores y propiedades adaptables a estrategias omnicanal.

• Las FIBRAs (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces) siguen siendo vehículos relevantes para canalizar capital hacia el sector inmobiliario. A finales de 2024, el índice S&P/BMV FIBRAS cerró con un rendimiento anual de 13.3%, reflejando una recuperación selectiva, impulsada por portafolios industriales con flujos dolarizados y localizaciones estratégicas.

• Los portafolios industriales continúan siendo los más resilientes, con compresión de cap rates en el rango de 7.0% a 7.5%, reflejando el apetito de inversionistas institucionales por activos dolarizados y defensivos. Esta categoría ha sido priorizada frente a otras como oficinas y comercio, que enfrentan mayor incertidumbre.

• Las FIBRAs permiten empaquetar propiedades generadoras de ingresos bajo esquemas eficientes de escala, además de ser vehículos atractivos para inversionistas institucionales locales y extranjeros, especialmente ante el contexto de tasas altas y volatilidad macroeconómica global.

• Las FIBRAs también han democratizado el acceso a proyectos de desarrollo inmobiliario, permitiendo la participación de pequeños y medianos inversionistas vía el mercado bursátil, lo cual antes era reservado exclusivamente a grandes capitales.

• El SAT mantiene un marco fiscal favorable para las FIBRAs, promoviendo su adopción como mecanismos para detonar inversión inmobiliaria a través de beneficios fiscales relacionados con la distribución de utilidades.

• La transición energética, la digitalización y la movilidad sustentable, son nuevas verticales donde se puede capturar valor adicional: certificaciones ESG, eficiencia energética, instalaciones para vehículos eléctricos, diseño adaptable e infraestructura urbana inteligente están siendo cada vez más requeridos por inversionistas y usuarios.

vii) Estructura de administración.

Remitirse a “3. Administrador del Patrimonio del Fideicomiso – a) Historia y Desarrollo del Operador o Administrador de los Activos”.

viii) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador y Fibra Plus, no existen juicios o procedimientos administrativos relevantes que puedan tener un impacto significativo para los Tenedores. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro existan juicios o procedimientos administrativos.

ix) Derechos.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos.

Asimismo, los Tenedores tienen el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

x) Distribuciones.

El pasado 21 de abril de 2023, Fibra Plus realizó, por primera vez en su historia, el pago de una distribución en efectivo por reembolso de capital equivalente a $0.0862586055040608 por CBFI, por un total de Ps. 55.7 millones.

Fibra Plus está obligada a distribuir, a más tardar el 15 de marzo de cada año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso a los Tenedores, por lo que una vez que se apruebe la Distribución de Efectivo correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda. Derivado de que los Bienes Inmuebles relacionados con los Activos se encuentran en su mayoría en desarrollo, el Fideicomiso recibirá flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento hasta en tanto dichos desarrollos estén estabilizados y generando el pago de Renta, lo cual podría ocurrir en un tiempo considerable. Por lo tanto, no han habido Distribuciones de Efectivo, pues no se han generado Utilidades Fiscales.
Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de que cada Tenedor sea titular.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- Resultados reales de operación;
- Nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- Ingreso gravable;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Gastos de Operación y,
- Otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por empresas similares.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en el Patrimonio del Fideicomiso y siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos previstos en el Fideicomiso.

c) Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.

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).

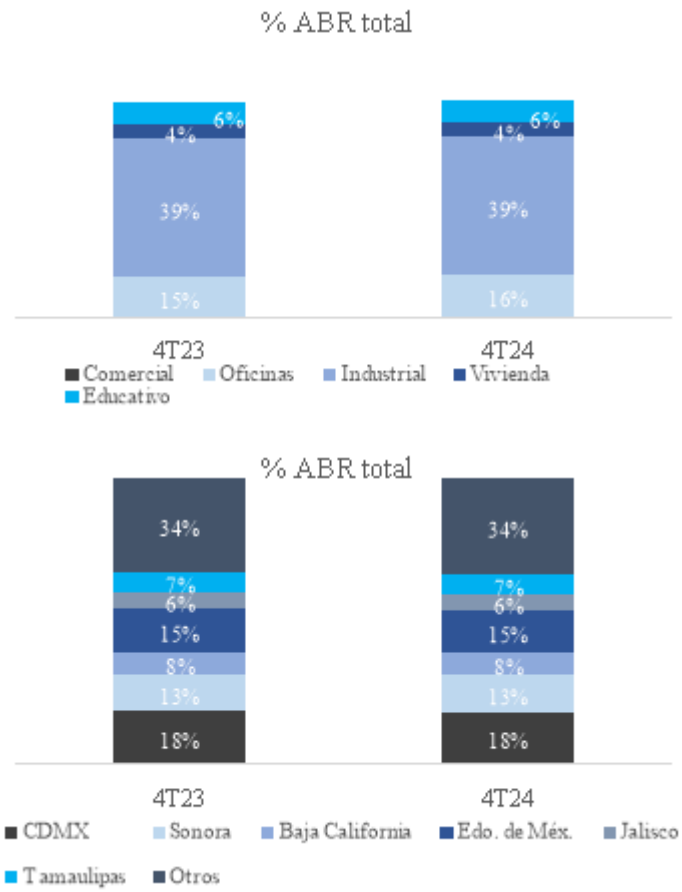
Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	13	25	13	6	2
ABR total (m²)	248,788	230,658	100,391	39,116	26,532

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.

Otras consideraciones de la Cartera al 31 de diciembre:

a) 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).
b) Las propiedades relacionadas con los Activos de la Cartera están ubicadas en 20 estados, predominantemente en la Ciudad de México (18% del ABR total), seguido Estado de México (15% del ABR total), Sonora (13% del ABR total), Baja California (8% del ABR total), y Jalisco (6% del ABR total).
c) Dentro de los activos en operación, la ocupación del portafolio consolidado se ubicó en 94.7% y la vigencia promedio de los contratos de arrendamiento fue de 3.5 años, con 635 inquilinos. Durante el trimestre, la renta por m2 del segmento industrial fue de USD$5.34 aumentando 5.3% AsA; las del segmento comercial Ps.195.5 incrementando 8.5% AsA; las del segmento de oficinas totalizaron Ps.325.1 creciendo 9.5% y las del segmento educativo se ubicaron en Ps.196.5, lo que representa un alza de 4.7%. La ocupación se situó en 99.9% en el segmento industrial, 91.9% en el comercial, 48.8% en el de oficinas y 100.0% en el educativo.

d) Durante el trimestre, Fibra Plus continuó gestionando la rotación de activos que no se alinean con su estrategia de negocio. Un reflejo de esta estrategia es el segmento de oficinas de Héredit Acueducto, el cual ha registrado una alta demanda gracias a su diseño innovador y a su ubicación estratégica.

e) Al cierre del 2024, Fibra Plus tiene 32 inmuebles en su pipeline de desinversión, de los cuales 11 corresponden al segmento oficinas, 12 al segmento comercial y 6 al educativo y 3 terrenos los cuales se encuentran valuados en más de Ps.4,900 millones. Dichos recursos serían utilizados para la amortización anticipada de la deuda o la adquisición de inmuebles industriales.
Cabe destacar que, dependiendo de las tendencias del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría reconsiderar la venta de algún activo como parte de la estrategia.

f) Conforme al plan de expansión, a lo largo de su historia, Fibra Plus ha impulsado su crecimiento mediante la adquisición estratégica de inmuebles estabilizados, principalmente del segmento industrial, los cuales destacan por su resiliencia y alta demanda ante los beneficios del nearshoring.

a) Cartera Actual.

1. Portafolios en operación y estabilización

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/m²			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%	>100pb
Educativo	$196.50	$187.7	4.7%	100.0%	100.0%	0

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.

1. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m²) 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 (m²) 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%

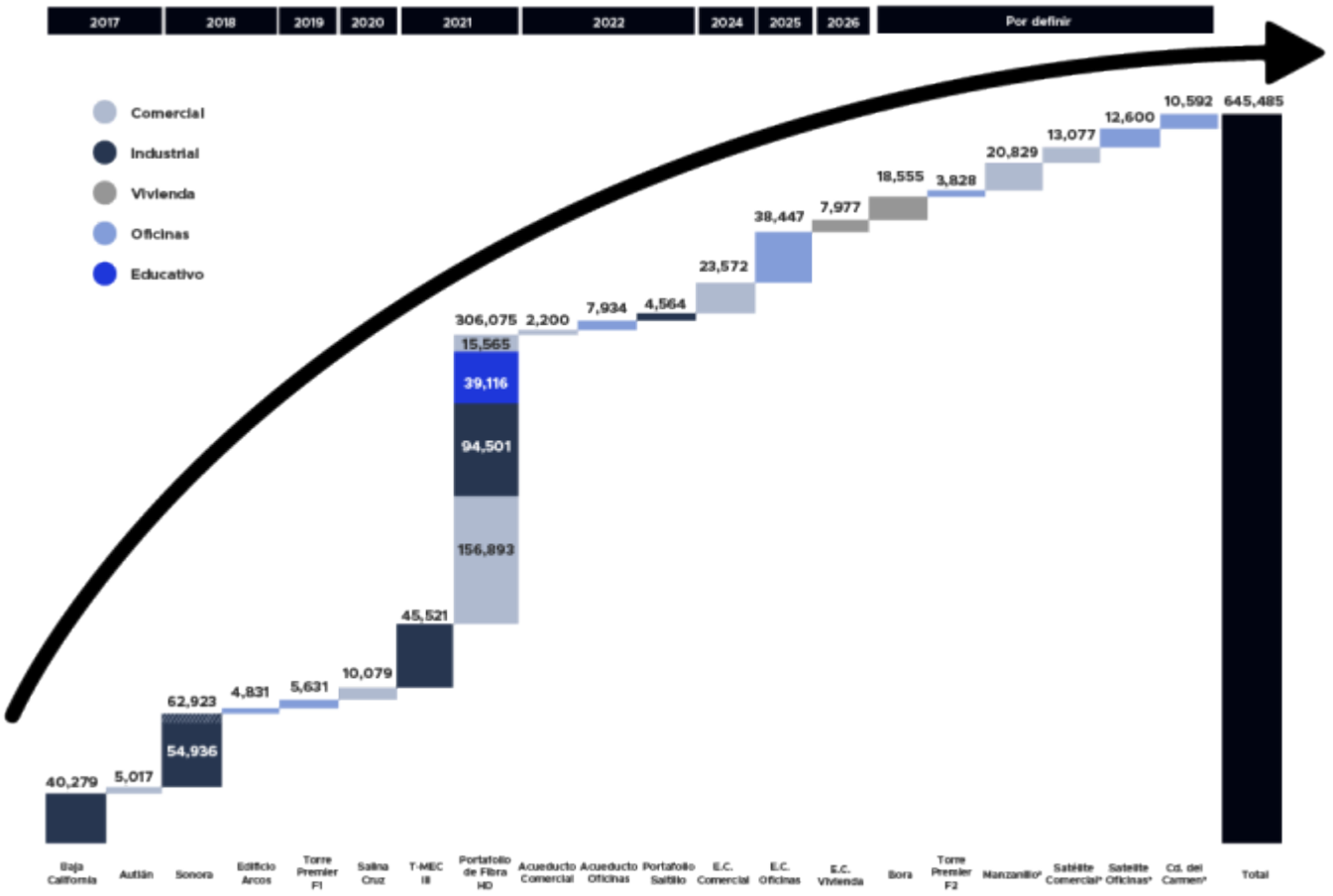
[1]Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.
[2]Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

Espacio Condesa Comercial es el siguiente activo próximo para entregarse, el cual adicionará más de 27 mil m2 de ABR al portafolio en estabilización. En Héredit Acueducto, los inquilinos del componente comercial ya se encuentran operando y los compradores de oficinas se encuentran realizando adecuaciones.

Incorporación a detalle del ABR, m2



Crecimiento potencial +30%

* 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 actualmente en planeación y desarrollo ofrecen a FPLUS la posibilidad de incrementar su ABR en un 30%.



ESPACIO CONDESA (COMERCIAL Y OFICINAS)

Ubicación: Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
ABR proyectado (Comercial): 27,527 m²
ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m²
Entrega de locales estimado (Comercial): 2S24
Inicio de operaciones estimado (Oficinas): 1S25

Espacio Condesa es un proyecto de usos múltiples, que brinda servicios adicionales para satisfacer las necesidades de los ocupantes del edificio de oficinas a través de la incorporación del centro comercial y las suites de larga estancia en una misma ubicación. No existe otro edificio de oficinas de este nivel comparable en la zona, que ofrezca, además, otros servicios. El centro comercial estará situado a corta distancia de algunos de los principales corredores corporativos de la Ciudad, lo que hace que se incentive la comercialización del espacio. La torre de Oficinas Espacio Condesa está pensada para ser un edificio vanguardista que ofrezca un excelente espacio laboral, un alto nivel de confort y conveniencia.

Este proyecto experimentó una modificación en ABR aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso en julio 2017, por lo que al cierre del 4T18, cuenta con un ABR esperado de 23,527 m².

VIDARTE SATÉLITE (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Tlalnepantla, Estado de México
ABR proyectado (comercial): 13,077 m²
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m²
Inicio de operaciones estimado (comercial): Por definir
Inicio de operaciones estimado (oficinas): Por definir

Vidarte Satélite es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Ciudad Satélite, Estado de México, dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 1,080 departamentos. El inmueble se ubica en una zona con fácil acceso y movilidad. El centro comercial contará con restaurantes, cafés y bancos y se planea que tenga servicios complementarios a los ofrecidos por otros centros comerciales. El complejo de oficinas está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar sus operaciones. En su desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. También se tiene planeado agregar una azotea verde que fungirá como área de convivencia.

ELITE ACUEDUCTO (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR proyectado (comercial): 2,200 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²

Inicio de operaciones estimado (comercial): en operación
Inicio de operaciones estimado (oficinas): en desinversión

Héredit Acueducto es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor plusvalía de Guadalajara. Estratégicamente localizado en el principal corredor de negocios de la zona, consiste en dos proyectos independientes para Fibra Plus, un centro comercial y un edificio para oficinas. Se cree que esto hace de Héredit Acueducto un centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora.

El contexto arquitectónico del proyecto cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. En el proyecto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural. Se cree que esto hace a Héredit Acueducto un proyecto vanguardista y aspiracional, con una ubicación propicia para que los arrendatarios obtengan todos los servicios que necesiten.

Este proyecto experimentó una modificación en ABR aprobada por el Comité Técnico del Fideicomiso en julio 2017, por lo que al cierre del 4T18, cuenta con un ABR de 2,200 m² de Comercial y 7,934 m² de Oficinas.

CENTRO COMERCIAL MANZANILLO



Ubicación: Manzanillo, Colima
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimada: 20,829 m²
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Es un centro comercial (community center) ubicado en Manzanillo, en el estado de Colima, muy cerca de los entronques de las principales vías de la ciudad, a una distancia cercana del puerto que representa el principal ingreso de la economía del estado. Actualmente se han negociado convenios comerciales con tiendas departamentales de prestigio. El desarrollo contará con la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades comerciales y de servicio de los clientes y su diseño arquitectónico contará con frentes comerciales amplios y de alto impacto, pensados para hacer de este proyecto uno de los más atractivos puntos comerciales de la ciudad.

CENTRO COMERCIAL SALINA CRUZ



Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimada: 10,079 m²
Fecha de inicio de operaciones: En comercialización

Este centro comercial ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del estado de Oaxaca. El desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no solo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán Tehuantepec y Huatulco.

TORRE PREMIER (COMERCIAL Y OFICINAS)



Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR Fase I: 5,631 m²
Inicio de operaciones: 1S19
ABR Fase II: 3,828 m²
Inicio de operaciones estimado (Fase II): Por definir

Torre Premier se trata de un edificio para oficinas ubicado en Villahermosa, Tabasco, en una zona con fácil acceso y movilidad hacia las principales avenidas de la ciudad, con cercanía al aeropuerto. La localidad cuenta con un gran crecimiento económico y se destaca como un centro de negocios de suma importancia en el sureste de México, además de ser un relevante centro administrativo para la industria petrolera de México. Las reformas regulatorias en materia energética de los últimos años han detonado una fuerte actividad petrolera, que ha propiciado que Villahermosa sea considerada una de las capitales energéticas del mundo.

TORRE CIUDAD DEL CARMEN



Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
Tipo de proyecto: Oficinas
ABR estimada: 10,592 m²
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Es un edificio para oficinas ubicado en Ciudad del Carmen, localidad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos y de numerosos proveedores directos e indirectos en el sureste del país, así como de empresas que están en crecimiento derivado de la actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional

Durante el 2017 se adquirieron o aportaron 5 proyectos que no formaban parte de los Activos Iniciales, que se mencionan a continuación:

EDIFICIO ARCOS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR: 4,831 m²
Inversión: Ps.87 millones
Inicio de operaciones: 2S18, en desinversión.

Este edificio de oficinas está ubicado en Guadalajara, capital del estado de Jalisco. El edificio perteneció a una compañía de seguros y estaba desocupado, lo que presentó la oportunidad de remodelarlo para incrementar su atractivo operativo y comercial. La actualización y modernización de la imagen del edificio fue sutil y de respeto, dejando presente su expresión y líneas principales originales, pero agregando unas pantallas (telarañas) verticales para renovar su aspecto, así como un roof-garden para armonizar con el entorno y servir de esparcimiento y desahogo de los usuarios. Con este trabajo, las cualidades comerciales del edificio se han maximizado, potencializando la demanda de espacios en el inmueble, relacionado también con la estratégica ubicación del edificio, que se encuentra establecido en unos de los principales corredores económicos del estado.

PORTAFOLIO INDUSTRIAL BAJA CALIFORNIA



Ubicación: Ensenada, Baja California
Tipo de proyecto: Industrial
ABR estimada: 40,279 m²
Fecha de aportación: Noviembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 1990

En la constante búsqueda por propiedades inmobiliarias que generen altos retornos, Fibra Plus encontró y logró la aportación al patrimonio del Fideicomiso del Portafolio Baja California, un conjunto de naves industriales en la ciudad de Ensenada, Baja California. El mismo tiene una alta capacidad de generación de flujo en USD y cuenta con 5 inquilinos principales con contratos de largo plazo. Dicho inquilinos son empresas internacionales de calidad, con varios años de historia en su ocupación y con una industria manufacturera madura en Baja California. El proyecto, adicionalmente, tiene un componente de desarrollo a ser ejecutado por el aportante y cuya contraprestación solo será pagadera en caso de ser completado en tiempo y forma acordadas.

GALERÍAS METROPOLITANAS AUTLÁN



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco
Tipo de proyecto: Comercial
ABR estimada: 5,017 m²
Fecha de aportación: Noviembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 2014

Se trata de un centro comercial con 37 locales, ubicado en Autlán de Navarro, Jalisco. El mismo es un proyecto estabilizado, con una tienda de autoservicio como ancla principal (que no forma parte del activo) y un complejo de salas de cine. Asimismo, se cuenta con un par de pads en proceso de construcción y una ampliación del cine, ambas temporalmente suspendidas por la pandemia, que darán una estabilidad a los flujo generados por el complejo. Este tipo de proyectos encajan perfectamente en la estrategia que Fibra Plus persigue, la cual es capturar la plusvalía de toda la cadena de valor del desarrollo y operación de inmuebles.

BORA



Ubicación: Delegación Cuajimalpa, CDMX
Tipo de proyecto: Vivienda en Renta
ABR estimada: 18,555 m²
Fecha de aportación: Diciembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: Por definir

Se trata de un proyecto icónico de vivienda que estará ubicado en la delegación Cuajimalpa, en una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El inmueble estará situado en medio de los grandes corredores corporativos y principales centros de actividad económica, lo que facilitará la comercialización del espacio. En el 2020 se concursó el proyecto con distintos despachos de arquitectos, resultado ganador Sordo Madaleno, con gran renombre internacional.

ESPACIO CONDESA VIVIENDA EN RENTA



Ubicación: Delegación Cuahutémoc, CDMX
Tipo de proyecto: Vivienda en renta
ABR estimada: 7,978 m²
Fecha de aportación: Diciembre 2017
Fecha de inicio de operaciones: 1S 2026

Se trata de un proyecto de vivienda en renta entendido dentro de un desarrollo de usos mixtos, que incluye un centro comercial, una torre de oficinas y una torre de vivienda, ubicado en la colonia Hipódromo Condesa, una de las zonas más emblemáticas de la capital. El conjunto responde a la nueva tendencia mundial de desarrollo conocida como "Nuevo Urbanismo" y será desarrollada por el reconocido despacho de arquitectos Skidmore, Owings and Merrill.

PORTAFOLIO SONORA (INDUSTRIAL)



Ubicación: Nogales, Sonora
ABR: 54,936 m²
Fecha de adquisición: agosto 2018

Se trata de 15 naves industriales ubicadas en Nogales, Sonora. Es un Portafolio estabilizado al 97.7% de ocupación, con 8 inquilinos. Nogales es conocida como una ciudad industrial con más de 100 edificios industriales activos y es una de las zonas industriales de mayor influencia del país, donde la industria maquiladora ha crecido gracias a las oportunidades de exportación, principalmente hacia Estados Unidos. Este tipo de proyectos, estabilizados y generadores de flujos de efectivo en dólares, encajan perfectamente con la estrategia de crecimiento que Fibra Plus persigue, ya que, además de haber sido adquirido a un Cap Rate atractivo e incrementar significativamente el flujo presente de Fibra Plus, apoya en la diversificación sectorial, geográfica y de inquilinos del Portafolio.

T-MEC III (INDUSTRIAL)



Ubicación: Nuevo Laredo, Tamaulipas
ABR: 46,521 m²
Fecha de adquisición: agosto 2021

El Portafolio Industrial T-MEC III, en Nuevo Laredo, está conformado por 6 naves industriales con ocupación al 100% y el total de sus ingresos dolarizados. Está ocupado por 6 inquilinos con contratos de largo plazo dedicados principalmente a la industria manufacturera. Nuevo Laredo es una ciudad en la frontera que colinda con Laredo, Texas. La economía de la ciudad depende de las exportaciones e importaciones de Estados Unidos, pues cerca del 36% del comercio nacional pasa por esta ciudad, que tiene 4 cruces comerciales al país

vecino y un aeropuerto internacional. La tasa de vacancia se encuentra en un nivel históricamente bajo de 1.95%, con una fuerza laboral fuerte y estable. La antigüedad promedio de las naves es de 23 años.

GT Plastics






Ubicación: Saltillo, Coahuila
ABR: 4,564 m²
Fecha de adquisición: diciembre 2022

El Portafolio Industrial GT Plastics se encuentra ocupado al 100%, por un único inquilino, que es una empresa trasnacional.

En el 4T21, se agregó el portafolio de Fibra HD



PLAZA LA CANTERA (COMERCIAL)

Ubicación: Tepic, Nayarit
ABR: 6,799 m²



PLAZA CARMEN CENTER (COMERCIAL)

Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
ABR: 15,091 m²
Terminación de obra: 2006

Uno de los principales Centros Comerciales por su ubicación en Ciudad del Carmen. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Sanborns, HSBC, Office Max, Santander y Big Bola.

PLAZA LOMAS VERDES



(COMERCIAL)

Ubicación: Naucalpan, Estado de México
ABR: 5,863 m²
Terminación de obra: 2013

Ubicado en una de las zonas de mayor dinamismo en Lomas Verdes muy bien comunicado y con facilidad de accesos y cómodo estacionamiento. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Camarón Guasaveño, Barezzito y la Vid Argentina.



PLAZA PUNTO CHAPULTEPEC (COMERCIAL)

Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR: 5,380 m²
Terminación de obra: 2012

Parte de un importante desarrollo de usos mixtos en una zona corporativa de gran plusvalía de Guadalajara. Entre sus principales inquilinos se encuentran: CoLabora y Smart Fit.

PLAZA CATAVIÑA  (COMERCIAL)

Ubicación: Mexicali, Baja California
ABR: 8,100 m²
Terminación de obra: 2012

Ubicada en una de las principales intersecciones comerciales de la ciudad. Entre sus principales inquilinos se encuentran: DAX, Burger King y Farmacia Benavides.



PLAZA CASA GRANDE (COMERCIAL)

Ubicación: Saltillo, Coahuila
ABR: 4,435 m²
Terminación de obra: 2004

Ubicada en el corredor comercial más destacado de la ciudad de Saltillo. Entre sus principales inquilinos se encuentran: AT&T y Broxton.



PLAZA PUNTO MOCHIS (COMERCIAL)

Ubicación: Los Mochis, Sinaloa
ABR: 22,753 m²
Terminación de obra: 2009

Plaza ubicada en el epicentro de la actividad comercial de Los Mochis. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Walmart, Starbucks, Carls Jr, Cinepolis y Parisina.

PLAZA LA ROCA



COMERCIAL

Ubicación: Cancún, Quintana Roo
ABR: 7,011 m²
Terminación de obra: 2015

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Cinemex, Krispy Kreme, Santander, Scotiabank y CoLabora.



PLAZA LOS CORALES
COMERCIAL

Ubicación: Veracruz, Veracruz
ABR: 6,028 m²
Terminación de obra: 2010

Ubicada en una avenida de alto flujo y a tan solo 3km de la zona portuaria de Veracruz. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Parisina, Carl´s Jr, Office Depot e Interceramic.



PLAZA SAN ANTONIO
COMERCIAL

Ubicación: Álvaro Obregón, CDMX
ABR: 1,902 m²
Terminación de obra: 2013

Plaza de barrio ubicada alrededor de un gran sector residencial, característica que promete un potencial de plusvalía para el inmueble. Entre sus principales inquilinos se encuentran: 7eleven y Multifarmacias.



PORTAFOLIO STAND ALONE DE BURGER KING
COMERCIAL

Ubicación: Sonora, Sinaloa y Baja California
ABR: 2,055 m²

Portafolio de 4 propiedades stand alone. Ubicadas en las principales zonas comerciales de Tijuana, San Luis Río Colorado, Guaymas y Guasave.



BARRIO REFORMA
COMERCIAL

Ubicación: Benito Juárez, CDMX
ABR: 2,130 m²
Terminación de obra: 2000

El inmueble se encuentra ubicado a unos metros de la zona financiera de Paseo de la Reforma en la Ciudad de México. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Office Depot y Harmon Hall.

PLAZA CHIMALHUACÁN



COMERCIAL

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México
ABR: 31,204 m²
Terminación de obra: 2011

Uno de los principales Centros Comerciales en Chimalhuacán y de las zonas con mayor densidad en el Estado de México. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Sears, Cinepolis, Famsa, Elektra, Recórcholis, Boss GYM y Coppel.



PLAZA PENINSULA
COMERCIAL

Ubicación: Cabo San Lucas, Baja California Sur
ABR: 7,183 m²
Terminación de obra: 2007

Plaza Península está situado en San José del Cabo, Baja California Sur en un lugar privilegiado y estratégicamente ubicado. Su arquitectura y diseño abierto concuerda con el magnífico paisaje que le rodea. Entre sus principales inquilinos se encuentran: BBVA, Actinver, Office Max y Starbucks.



PLAZA VÍA SAN JUAN
COMERCIAL

Ubicación: CDMX
ABR: 14,363 m²
Terminación de obra: 2015

Una de las principales plazas en Iztapalapa y de las zonas con mayor densidad de la ciudad. Entre sus principales inquilinos se encuentran: Soriana, Bisquets de Obregon, Honda, Toyota, Cinemex y Dominos.



AGENCIA SUZUKI

COMERCIAL

Ubicación: La Paz, Baja California Sur
ABR: 1,248 m²
Terminación de obra: 2006



PLAZA LA PILITA
COMERCIAL

Ubicación: Metepec, Estado de México
ABR: 6,450 m²
Terminación de obra: 2010

Centro Comercial ubicado a 5 minutos del centro de Metepec. Anclado por Soriana y Cinemex. Cuenta con gran variedad de servicios y un amplio estacionamiento para más de 330 autos. Entre sus principales clientes se encuentran: Coppel, Cinemex, Cash America y Calzado Andrea.



PORTAFOLIO OLAB
COMERCIAL

Ubicación: Estado y Ciudad de México
ABR: 3,519 m²



PORTAFOLIO BODEGA AURRERA EXPRESS
COMERCIAL



Ubicación: Estado y Ciudad de México
ABR: 4,250 m²



ENSAMBLES HYSON
INDUSTRIAL

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 6,733 m²
Terminación de obra: 2003

Nave Industrial destinada a ensambles de partes para equipo de riego.



DAHER
INDUSTRIAL

Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 6,141 m²
Terminación de obra: 2007

Nave industrial destinada a la manufactura de partes de Aeronaves.



ESQUIMAL
INDUSTRIAL

Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes
ABR: 12,786 m²
Terminación de obra: 2007

Nave industrial destinada a la manufactura de colchas y edredones.



VERITIV
INDUSTRIAL



Ubicación: Parque Nuevo Industrial Nogales, Sonora
ABR: 4,645 m²
Terminación de obra: 2014

Nave destinada a la logística para la distribución de empaques, cartón y papel.



SQM
INDUSTRIAL

Ubicación: Manzanillo, Colima
ABR: 11,255 m²
Terminación de obra: 2007

Aplicaciones a través de sus cinco líneas de negocio: Nutrición Vegetal de Especialidad, Yodo y derivados, Litio y derivados, Químicos Industriales y Potasio.

YAZAKI



INDUSTRIAL

Ubicación: Durango, Durango
ABR: 21,709 m²
Terminación de obra: 2007

Empresa que se dedica a la producción de cables en el sector automotriz. Tienen presencia en 46 países alrededor del mundo con un total de 258,300 empleados. Tecnología auto eléctrica de Durango produce piezas de plástico con y sin reforzamiento para el sector automotriz.

ELEKTRA



INDUSTRIAL

Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR: 17,895 m²

Terminación de obra: 2003

Nave Industrial que tiene de inquilino a Grupo Elektra. Empresa de Grupo Salinas que brinda servicios financieros y de comercio especializado líder en Latinoamérica y el mayor proveedor de préstamos no bancarios de corto plazo en Estado Unidos.



HEINEKEN
INDUSTRIAL

Ubicación: Chimalhuacán, Estado de México
ABR: 5,942 m²



TERNIUM
INDUSTRIAL

Ubicación: Naucalpan, Estado de México
ABR: 7,395 m²



COLEGIO ANDARES NOGALES
EDUCATIVO

Ubicación: Nogales, Sonora
ABR: 3,995 m²
Terminación de obra: 2006



COLEGIO CELTA INTERNACIONAL
EDUCATIVO

Ubicación: Corregidora, Querétaro
ABR: 13,168 m²
Terminación de obra: 2004

Ubicada en uno de los nuevos polos de crecimiento del segmento de clase media alta de la zona metropolitana de Querétaro. Instalaciones de primer nivel.



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS LA CALMA
EDUCATIVO

Ubicación: Zapopan, Jalisco
ABR: 10,280 m²
Terminación de obra: 2003

Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria.



IPETH
EDUCATIVO

Ubicación: Puebla, Puebla
ABR: 3,890 m²
Terminación de obra: 2012

Institución líder en la formación de fisioterapeutas a nivel nacional y más de 3 mil estudiantes.



COLEGIO TÉCNICO QUERÉTARO
EDUCATIVO

Ubicación: Corregidora, Querétaro

ABR: 4,076 m²
Terminación de obra: 2005

Inmueble de reciente construcción, ubicado en una zona de gran crecimiento comercial y de negocios. El inquilino del inmueble es la preparatoria Celta y carreras técnicas.



COLEGIO MÉXICO NUEVO CAMPUS QUERÉTARO
EDUCATIVO

Ubicación: Santiago de Querétaro, Querétaro
ABR: 3,706 m²

Institución educativa de alta calidad. Operada por un grupo de alto prestigio la cual ofrece atención desde prescolar hasta preparatoria.



CORPORATIVO GARZA SADA
OFICINAS



Ubicación: Aguascalientes, Aguascalientes
ABR: 1,836 m²
Terminación de obra: 2014

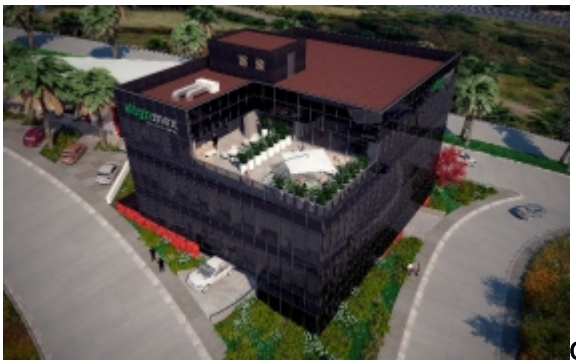
Ubicada en una de las zonas residenciales que albergan a los ejecutivos de las empresas más importantes de la región, así como comunicada con parques industriales, zonas de servicios financieros y administración pública.



SKY CUMBRES
OFICINAS

Ubicación: Cancún, Quintana Roo
ABR: 1,658 m²
Terminación de obra: 2015

Ubicada en una de las zonas residenciales con mayor poder adquisitivo.



CORPORATIVO BOSQUE REAL
OFICINAS

Ubicación: Huixquilucan, Estado de México
ABR: 1,530 m²
Terminación de obra: 2017

Inmueble destinado para el uso corporativo de un grupo desarrollador de naves industriales y vivienda en renta. Importante potencial de plusvalía a corto plazo por el crecimiento de la zona.



CORPORATIVO BOSQUES DE LAS LOMAS
OFICINAS

Ubicación: CDMX
ABR: 3,623 m²

Inmueble destinado para el uso corporativo. Importante potencial de plusvalía dada su ubicación y la demanda de la zona.



CORPORATIVO PERIFÉRICO SUR
OFICINAS

Ubicación: CDMX
ABR: 3,938 m²
Terminación de obra: 2016

Inmueble destinado para el uso corporativo de distintos grupos.



CORPORATIVO PERIFÉRICO NORTE
OFICINAS

Ubicación: Estado de México
ABR: 2,941 m²

Edificio de oficinas, con 4 niveles, ubicado sobre la lateral de periférico.

2. Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.

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

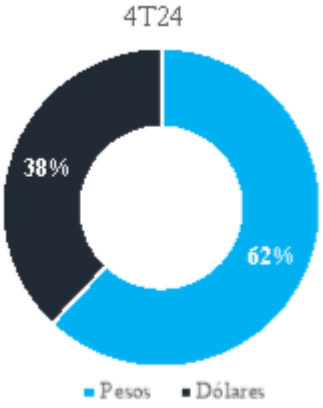
Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m²)	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.31%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, 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%

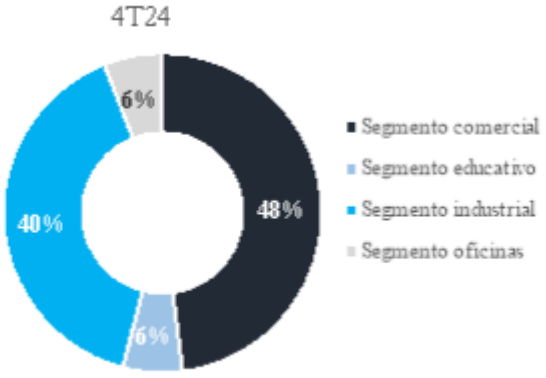
A lo largo de su historia, Fibra Plus ha impulsado su crecimiento y generación de valor mediante la adquisición estratégica de inmuebles, principalmente del segmento industrial, los cuales tienen alta demanda ante los beneficios del *nearshoring.*

i) Evolución de los Activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

Ingresos

En el 4T24, los ingresos alcanzaron los Ps.207.4 millones, representando un crecimiento de 14.60% en comparación con los Ps.180.9millones 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.





Ingresos por Moneda

Ingresos por Segmento

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/m²			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.

Desempeño del Portafolio Fibra Plus

Se muestra a continuación algunas métricas indicativas de los siete activos que de forma total o parcial tuvieron operaciones al 4T24 exclusivos del Portafolio de Fibra Plus: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán, adquiridos en el cuarto trimestre del 2017; el Portafolio Sonora, adquirido en el tercer trimestre del 2018; la Torre Arcos, que inició operaciones a principios del 2019; la Torre Premier, que fue inaugurada en el 4T19, el Portafolio TMEC-III, que fue adquirido en agosto del 2021 y el portafolio GT Plastics, adquirido en diciembre del 2022. En tanto, en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, se espera el inicio de operaciones hacia finales del primer semestre del 2025, sólo estamos en las negociaciones finales con Cinépolis y Soriana.

Portafolio Baja California

Ingresos (millones de pesos)	50.8
ABR m2	40,279
Ocupación (%)	100
Vigencia Total Promedio ponderada (años)	3.82

Portafolio Sonora

Ingresos (millones de pesos)	63.0
ABR m2	54,936
Ocupación (%)	100
Vigencia Total Promedio Ponderada (años)	5.12

TMEC-III

Ingresos (millones de pesos)	53.4
ABR m2	46,521
Ocupación (%)	98
Vigencia Total (años)	4.8

Galerías Metropolitanas Autlán

Ingresos (millones de pesos)	5.5
ABR m2	5,017
Ocupación (%)	93
Vigencia Total Promedio Ponderada (años)	11.6

Torre Arcos

Ingresos (millones de pesos)	0.8
ABR m2	4,831
Ocupación (%)	5
Vigencia Total Promedio Ponderada (años)	3

Torre Premier

Ingresos (millones de pesos)	0.7
ABR m2	5,631
Ocupación (%)	2
Vigencia Total (años)	2.63

GT Plastics

Ingresos (millones de pesos)	4.9
ABR m2	4,564
Ocupación (%)	100
Vigencia Total (años)	10

Desempeño del Portafolio Fibra HD

El ABR del portafolio en operación y estabilización fue de 306 m^2 al 4T24, dado la venta de dos oficinas del corporativo Bosques de Duraznos y la adición al portafolio en arrendamiento de las que fueron oficinas corporativas de Fibra HD

- El área bruta rentable fue de 306 mil m2 e incluyó 19 proyectos comerciales con un total de 157 mil m2, 9 propiedades industriales con un total de 95 mil m2, 6 propiedades del sector educativo con un total de 39 mil m2 y 7 propiedades en el sector de oficinas con un total de 16 mil m2.
- Nuestras propiedades están ubicadas en 24 ciudades y en 19 estados de la república. Destacan el Estado de México y la Ciudad de México, que concentran un 34% del ABR.
- El componente comercial se conforma por 19 proyectos, con un 51% del ABR total y 93.1% de ocupación.
- El segmento industrial se integra por 9 propiedades, esto es, 31% del ABR total y 100% de ocupación.
- El sector educativo se integra por 7 propiedades, 13% del ABR y con un 100% de ocupación.
- El componente de oficinas se integra por 6 propiedades, 5% del ABR con un 59.5% de ocupación.

Indicadores De Nuestra Cartera

Segmento*	Renta/m²			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

Participación de los ingresos

Sector	Participación en los Ingresos	Absorción (m²)	En negociación
Comercial	42.9	3,900	0
Industrial	40.3	0	0
Educativo	11.4	337	0
Oficinas	5.4	0	0
Total	100.0%	**4,237**	0

Vencimiento de arrendamientos

La capacidad para volver a arrendar los espacios disponibles afectará los resultados de las operaciones y FIBRA HD y se verá impactada por las condiciones económicas y de competencia en los mercados en los que se encuentran los inmuebles de nuestra cartera, así como el atractivo de las propiedades individuales. Al 31 de diciembre de 2024, el promedio ponderado de la vigencia de los contratos de arrendamiento de los inmuebles de la cartera es de 3.5 años.

Vencimiento de los contratos de Arrendamiento:

Vencimiento	Rentas anuales (miles de pesos)	% del Total	ABR (m²)	% del Total
< 1 año	258,829	31.98	136,119	30.48
Entre 1 y 2 años	123,811	15.30	73,854	16.54
Entre 2 y 3 años	134,432	16.61	75,065	16.81
Entre 3 y 4 años	68,392	8.45	31,649	7.09
Posteriores	223,802	27.65	129,871	29.08
Total	**809,266**	**100.00**	**446,558**	**100.00**

La ocupación global del portafolio fue de 94.7%, con vencimiento promedio de 3.2 años.

Impacto Covid-19 en los resultados

Todos los diferimientos otorgados a inquilinos como apoyo COVID fueron cobrados y no se presentaron nuevas solicitudes.

ii) Desempeño de los Activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria: Net Operating Income, Funds from Operation, cartera vencida, etc.

Se muestra a continuación algunas métricas indicativas de los seis activos que de forma total o parcial tuvieron operaciones al 4T24 exclusivos de Fibra Plus: el Portafolio Baja California y Galerías Metropolitanas Autlán, ambos adquiridos en el cuarto trimestre del 2017; y el Portafolio Sonora, adquirido en el tercer trimestre del 2018, el activo Torre Arcos, que inició operaciones a principios de año; Torre Premier, cuya inauguración del inmueble se realizó en noviembre del 2019 y TMEC-III, adquirido en agosto del 2021. En tanto, en la Plaza Metropolitana Salina Cruz, se están haciendo las obras de Soriana, que tiene una Shadow Anchor.

Portafolio Baja California
ABR m^2 40,279
Ocupación (%) 100
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 95.0
Precio Ponderado mensual (USD$ / m^2) 4.12
Vigencia Total (años) 3.82

TMEC-III
ABR m^2 46,521
Ocupación (%) 100
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 97.0
Precio Ponderado mensual (USD$ / m^2) 4.25
Vigencia Total (años) 4.8

Portafolio Sonora
ABR m^2 54,936
Ocupación (%) 98
Eficiencia de la cartera cobrada 100%
Margen NOI (%) 95.0
Precio Ponderado (USD$ / m^2) 4.0
Vigencia Total (años) 5.12

Galerías Metropolitanas Autlán
ABR m^2 5,017
Ocupación (%) 72
Eficiencia de la cartera cobrada 83%
Margen NOI (%) 82.0
Precio Ponderado (Ps. / m^2) 134
Vigencia Total (años) 11.6

Torre Arcos
ABR m^2 4,831
Ocupación (%) 5
Eficiencia de la cartera cobrada 100%

Margen NOI (%) 31.0
Precio Ponderado (Ps. / m²) 250
Vigencia Total (años) 3

Torre Premier
ABR m² 5,631
Ocupación (%) 2
Eficiencia de la cartera cobrada 25%
Margen NOI (%) NA
Precio Ponderado (Ps. / m²) 267
Vigencia Total (años) 2.63

GT Plastics
Ingresos (millones de pesos) 4.9
ABR m² 4,564
Ocupación (%) 100
Vigencia Total (años) 10

Para la totalidad de Fibra Plus, se presentan las siguientes métricas

DE RESULTADOS [5] (MILES DE PESOS)	4T24D	4T23D	Δ%	12M24	12M23D	Δ%
Ingresos	207,415	180,969	14.60%	792,559	732,332	8.20%
ION	189,093	134,176	40.90%	723,728	635,690	13.80%
Margen ION	91.17%	74.14%	(>100 pb)	91.32%	86.80%	(>100 pb)
EBITDA	122,887	106,176	15.70%	501,523	495,936	1.10%
Utilidad neta consolidada	556,032	598,343	-7.10%	$782,362	$636,947	22.80%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Activos Totales	18,445,507	$17,011,932	8.4%	17,425,913	5.9%
Propiedades de Inversión[2]	17,334,138	$15,981,431	8.5%	16,494,138	5.1%
Deuda	5,744,915	$4,941,875	16.2%	5,445,357	5.5%
Patrimonio Total	11,993,099	$11,522,891	4.1%	11,348,452	5.7%
Patrimonio Total / CBFI (Ps.)[4]	18.90	18.16	4.1%	17.88	5.7%
NAV (Net Asset Value)	12,268,050	11,737,742	4.5%	11,656,611	5.2%
NAV / CBFI (Ps.)[4]	19.33	18.50	4.5%	18.36	5.3%

Endeudamiento (LTV)	30.48%	29.05%	>100pb	31.25%	-77 pb
Apalancamiento (Activo/Patrimonio)	1.66x	1.48x	12.4%	1.54x	7.8%
CBFIs en circulación	634,576,114	634,576,114	0.0%	634,576,114	0.0%

OPERATIVOS	4T24	4T23D	Δ%	3T24	Δ%
Número de proyectos	59	59	0.0%	59	0.0%
ABR total (m²)	645,485	645,711	0.0%	645,485	0.0%
ABR en operación (m²)	483,288	471,235	2.6%	483,288	0.0%
ABR en estabilización (m²)	12,765	25,044	(49.0%)	12,765	0.0%
ABR en desarrollo (m²)	69,951	69,951	0.0%	69,951	0.0%
ABR en planeación (m²)	79,481	79,481	0.0%	79,481	0.0%
Tasa de ocupación[1]	94.70%	94.10%	60 pb	94.21%	49 pb

[1]Corresponde al portafolio en operación, excluyendo ciertos activos que se encuentran en etapa de estabilización.
[2]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 2T24 deriva de que ya no se incluyen las provisiones e incobrables en el cálculo del ION.
[5] Cifras pueden variar respecto al dictamen por diferencias y neteos en la clasificación de cuentas que hace el Administrador.

iii) Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones.

Fibra Plus tiene como objetivo destinar los recursos provenientes de la Oferta Pública Inicial y de la subsecuente Suscripción Preferente para Tenedores, al fondeo de los proyectos que se presentaron en el Prospecto de dicha Oferta Pública Inicial como Activos Iniciales, el Portafolio Home y demás adición de nuevos Activos a la Cartera. Dada la naturaleza de los procesos de desarrollo inmobiliario, los desembolsos se van haciendo a medida que la construcción y operación del Inmueble respectivo vayan avanzando, el remanente queda invertido en valores e instrumentos gubernamentales de renta fija.

Al 31 de diciembre, se han iniciado obras en los siguientes proyectos:

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega[1]	Ubicación	ABR (m²) 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 (m²) 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%

[1]Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.
[2]Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

.

Calendario de Desinversiones.

En lo concerniente a las desinversiones, una vez desarrollado y estabilizados los Activos, Fibra Plus determinará el momento y condiciones propicias para realizar y capturar la plusvalía de las inversiones de Fibra Plus.

Conviene apuntar que, si bien el plazo para la realización y captura de la plusvalía de un Activo será determinada por el Comité Técnico y en su caso, cuando dicha desinversión represente el 20% (veinte por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, por la Asamblea de Tenedores; es la intención respetar en todo momento las restricciones que apliquen en cuanto a plazos aplicables para Fibra Plus, en los términos de las disposiciones fiscales aplicables.

Como parte de la consolidación de Fibra HD (adquirida a finales de 2021), y con una perspectiva de mediano y largo plazo, en donde el objetivo es mantener un portafolio que contribuya a la generación incremental de valor, Fibra Plus comenzó la implementación de un plan de maximización de valor en aquellas propiedades que no cumplen con sus estándares de rentabilidad. Con esta estrategia, Fibra Plus podrá seguir conservando a la vanguardia cada uno de sus inmuebles en materia arquitectónica y tecnológica, en pro de satisfacer las necesidades actuales y futuras de sus inquilinos.

Al cierre del 4T24, como parte del proceso de optimización del portafolio, la Administración está evaluando la desinversión de diversos activos no estratégicos. Al cierre del trimestre, Fibra Plus cuenta con un portafolio en desinversión por más de Ps.4.5 millones. Los recursos que se obtengan por esta vía serán destinados en principio al pago anticipado de deuda, o bien, a la adquisición de propiedades industriales. Cabe mencionar que este trimestre se mostró muy activo en cuanto a interés en la compra de nuestros inmuebles en venta.

Particularmente, el activo de usos mixtos Héredit Acueducto, se encuentra en desinversión por unidad privativa, ya que, gracias a su destacada ubicación y arquitectura, el inmueble ha registrado una importante demanda que el Fideicomiso busca capitalizar, en tanto se presenten las condiciones adecuadas para obtener un atractivo cap rate.

iv) Informe de deudores relevantes.

Ninguno de los Inmuebles relacionados con los Activos, presentan retraso o incumplimiento ni se encuentran en proceso administrativo o judicial alguno. Tampoco existen cuentas por cobrar relevantes que pudieran comprometer la estabilidad de la operación de la empresa.

3. Contratos y acuerdos relevantes.

i) Fideicomiso Fibra Plus.

Fibra Plus fue constituido mediante un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable con Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha

13 de julio de 2016 y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de octubre de 2016. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Al cierre del 4T24, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

Se tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo, la apreciación de sus Activos y la captura de las plusvalías.

ii) Contrato de Administración y Asesoría, Contrato de Desarrollo y Contrato de Gestión.

Contrato de Administración y Asesoría.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, se celebró el Contrato de Administración y Asesoría con el Administrador, a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de la Cartera, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para mayor detalle del Contrato de Administración y Asesoría, favor de ver la sección "*2. EL FIDEICOMISO – FIBRA PLUS – e) Administrador – ii) Obligaciones y responsabilidades del Administrador*" del presente documento.

Para dichos efectos, el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

Contrato de Desarrollo.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, el Administrador celebró con el Desarrollador, el Contrato de Servicios de Desarrollo. La celebración de este contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los Activos que formarán parte de la Cartera.

Servicios.

En términos generales, el Desarrollador estará a cargo de la administración y supervisión de cada proyecto inmobiliario desde su inicio y hasta su conclusión y entrega al Administrador.

El Desarrollador presta los siguientes servicios de conformidad con los términos y condiciones previstos en el Contrato de Desarrollo, incluyendo sin limitar, la coordinación y administración de los trabajos a ser realizados por las personas con las que el Desarrollador celebre contratos de obra y construcción, así como los trabajos realizados por personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

El Desarrollador, respecto de cada proyecto inmobiliario, se obliga a la realización de las siguientes actividades:

1. Llevar a cabo estudios sobre la viabilidad financiera y técnica del proyecto inmobiliario de que se trate, así como cualquier estudio preliminar que se requiera, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, estudios en materia ambiental, impacto vial, mecánica de suelos y mercado.

2. Obtener todos los permisos y factibilidades para la correcta ejecución de la obra.

3. Elaborar y presentar, para aprobación del Administrador, un plan de negocios y, en caso de aprobación por parte del Administrador, elaborar el proyecto de desarrollo una vez adquirida la propiedad.

4. Implementar el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.

5. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del proyecto de desarrollo de que se trate, incluyendo la supervisión de la obra y trabajos relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario.

6. Llevar a cabo la supervisión de la ejecución del plan de negocios de que se trate.

7. Celebrar, para el debido cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Desarrollo, los contratos de obra y construcción y cualquier otro contrato de prestación de servicios que, en su caso y a discreción del Desarrollador sea requerido para la ejecución del proyecto de desarrollo o plan de negocios, pudiendo definir términos y condiciones de dichos contratos.

8. Llevar a cabo la administración de la ejecución los proyectos inmobiliarios, conforme a sus respectivos planes de negocios y proyectos de desarrollo, hasta su conclusión y entrega.

9. Otorgar las garantías suficientes a satisfacción del Administrador, para el cumplimiento de los servicios aquí listados, hasta la conclusión y entrega del proyecto inmobiliario de que se trate y celebrar cualesquiera documentos, convenios, contratos o acuerdos para cumplir con lo anterior, incluyendo el requerimiento de fianzas aplicables señalando al Fideicomiso como beneficiario de las mismas.

10. Llevar a cabo la coordinación arquitectónica y de ingeniería de cada proyecto inmobiliario.

11. Llevar a cabo la administración presupuestal de obra de cada proyecto inmobiliario de conformidad con su respectivo proyecto de desarrollo.

12. Constituir los regímenes de propiedad en condominio que fuesen requeridos o aplicables respecto a cada proyecto inmobiliario, en los casos que se requiera.

13. Generar los informes y reportes relativos a cada proyecto inmobiliario que conforme a al Contrato de Desarrollo deban ser entregados a criterio del Administrador.

14. Llevar a cabo la coordinación general de cada proyecto inmobiliario conforme a su respectivo proyecto de desarrollo y al plan de negocios.

15. Gestionar a nombre del Administrador la obtención de los permisos y licencias requeridas para el desarrollo de cada proyecto inmobiliario.

16. Coordinar y supervisar a las personas con las que celebre contratos de obra y construcción, así a las personas con las que, en su caso, celebre contratos de prestación de servicios para el cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Desarrollo.

17. Aprobar el avance de los trabajos realizados y los servicios prestados bajo los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.

18. Llevar a cabo procesos de control de calidad de cada una de las etapas de desarrollo de los proyectos de desarrollo y de los planes de negocio.

19. Administrar, en su caso, el almacén de cada proyecto inmobiliario.

20. Realizar cualquier otra actividad que le sea encomendada en términos del Contrato de Administración y Asesoría, los contratos de obra y construcción y/o los contratos de prestación de servicios.

21. Comercializar los proyectos inmobiliarios y, en su caso, sugerir los alcances y llevar a cabo las negociaciones para la renta de los inmuebles que integren los proyectos inmobiliarios.

22. Indicar desviaciones y en su caso sugerir acciones para la corrección de las mismas, incluyendo mejoras.

23. Reportar de manera periódica al Administrador los avances y desviaciones relacionadas con el proyecto de desarrollo y el plan de negocios de que se trate.

24. Contratar o hacer que las constructoras contraten durante la ejecución del proyecto de desarrollo y hasta la entrega al Administrador del proyecto inmobiliario de que se trate, los seguros necesarios con cobertura en términos de mercado para proyectos similares, incluyendo sin limitar, seguros de responsabilidad civil frente a terceros, daños materiales, siniestros, obra, entre otros.

25. Proponer al Administrador para su autorización, un plan de entrega-recepción del proyecto inmobiliario de que se trate.

26. Celebrar los contratos necesarios o convenientes para el cumplimiento del Contrato de Administración y Asesoría.

27. Elaborar los correspondientes manuales de operación.

28. Ejecutar cualquier cambio al Proyecto de desarrollo o al plan de negocios conforme a las instrucciones del Administrador.

29. Efectuar labores relacionadas con post – venta y garantías tales como arreglos de vicios ocultos.

30. En su caso, contratación de créditos durante la obra.

El Desarrollador deberá prestar los servicios listados en su propio nombre y por su cuenta para el beneficio del Administrador y del Fideicomiso.

Los servicios podrán realizarse por el Desarrollador directamente o a través de sus afiliadas u prestadores de servicios que contrate al efecto, en el entendido que, el Desarrollador (i) deberá notificar al Administrador de cualquier contrato de prestación de servicios que desee celebrar con cualesquiera prestadores de servicios, previamente a su celebración y deberá presentarle para su aprobación el modelo de contrato que desee celebrar y (ii) deberá incluir en todos los contratos de prestación de servicios: (a) que el Fideicomiso y el Administrador no tendrá relación directa ni obligación alguna frente al prestador de servicios, por lo que el único responsable de cumplir con todas las obligaciones derivadas de los contratos de prestación de servicios será exclusivamente el Desarrollador; (b) que el Desarrollador será responsable frente al Administrador por la puntualidad y calidad de los servicios prestados por todas los prestadores de servicios que contrate al efecto y (c) disposiciones que permitan al Administrador supervisar de manera directa el cumplimiento de las obligaciones a cargo del prestador de servicios correspondiente y, en su caso la obligación del prestador de servicios de entregar al Administrador copia de cada informe que deba entregar al Desarrollador en términos del contrato de prestación de servicios.

Lo dispuesto en el párrafo anterior, también será aplicable para la celebración de los contratos de obra y construcción.

En todo caso, el Desarrollador no tiene ni tendrá, en ningún caso, la facultad ni poder para obligar al Fideicomiso y al Administrador frente a algún prestador de servicios, las constructoras u otro tercero.

Destitución del Desarrollador.

El Desarrollador podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Desarrollo, se actualizaría una Conducta de Destitución en los siguientes casos:

(a) un incumplimiento significativo del Contrato de Desarrollo, por parte del Desarrollador;

(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;

(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador y/o al Patrimonio del Fideicomiso;

(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Desarrollo que sean materiales o que causen una pérdida al Administrador;

(e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;

(f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;

(g) que el Desarrollador entre en un proceso de liquidación o disolución y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Desarrollador o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;

(h) que cualquier declaración efectuada por el Desarrollador en cualquier documento relacionado con los servicios prestados y/o el Contrato de Desarrollo, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o

(i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Desarrollador o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos *(a)*, *(c)*, *(d)* y (*e)* anteriores, son subsanados por el Desarrollador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Desarrollador (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo; (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Desarrollador tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Desarrollador podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs , en circulación autoriza e instruye al Fiduciario para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Desarrollo; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Desarrollador a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia.

El Contrato de Desarrollo tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes, mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Desarrollo es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Desarrollo en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Desarrollo, se deberá pagar al Desarrollador, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Desarrollador durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Desarrollo hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Desarrollo renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Desarrollo renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Lo anterior en el entendido que cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Desarrollo sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

Contraprestación.

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: Todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto particular.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Contrato de Gestión.

En términos del Fideicomiso, con fecha 21 de octubre de 2016, el Administrador celebró el Contrato de Prestación de Servicios de Administración (el "Contrato de Gestión") a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos Inmuebles relacionados con los Activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de la Cartera.

Servicios.

De conformidad con el Contrato de Gestión, el Gestor de Negocios deberá prestar, de manera general, los servicios de administración, operación y mantenimiento de los Activos que integren el Patrimonio del Fideicomiso de tiempo en tiempo, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Contratos de Arrendamiento, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico. Asimismo, prestará los siguientes servicios específicos:

1. Conformar, evaluar y ajustar el equipo de operación en la Cartera.

2. Elaborar un resumen de cada Contrato de Arrendamiento / Arrendatario.

3. Creación de un informe integral de gastos del Activo que corresponda (servicios, impuestos, etc.) para ser compartido con el equipo designado por el Administrador.

4. Examinar y revisar los alcances y las especificaciones para contratar todos los servicios que se requieran para la operación de la Cartera.

5. Crear y entregar un plan para la retención de Arrendatarios.

6. Crear, examinar y revisar el presupuesto actual de cada Activo y presentarlo para su aprobación al Administrador.

7. Completar un informe minucioso de cada Activo.

8. Iniciar medidas necesarias en situaciones de emergencia, notificado por escrito al Administrador.

9. Será responsable de revisar y atender lo relacionado con facturas, créditos o recibos de pago, cuentas, Rentas, seguros, correspondencia, etc.

10. Administración de la relación con Arrendatarios.

11. Gestión de Conservación y Mantenimiento.

12. Comercialización integral de la Cartera.

13. Información y Control Administrativo y Contable de la Cartera.

Destitución del Gestor.

El Gestor podrá ser destituido por incurrir en una Conducta de Destitución.

En términos del Contrato de Gestión, se actualizaría una Conducta de Destitución en los siguientes casos:

(a) un incumplimiento significativo del Contrato de Gestión, por parte del Gestor;

(b) la existencia de fraude respecto de los actos de un Ejecutivo;

(c) la existencia de dolo o mala fe respecto de los actos de un Ejecutivo que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management y/o al Patrimonio del Fideicomiso;

(d) la existencia de negligencia inexcusable respecto de los actos de un Ejecutivo con relación al Contrato de Gestión que sean materiales o que causen una pérdida a Fibra Plus Management;

(e) la condena por un delito grave (sancionado con pena de prisión de más de 6 (seis) meses) en contra de un Ejecutivo;

(f) que el Fideicomiso de Control transmita los CBFIs de los que sea titular en contravención a lo previsto en el Fideicomiso de Control, salvo que la transmisión correspondiente esté autorizada de conformidad con dicho Fideicomiso de Control;

(g) que el Gestor entre en un proceso de liquidación o disolución y que el proceso respectivo no sea desechado dentro de los 90 (noventa) Días Hábiles siguientes a la fecha de presentación de la solicitud o demanda que haya dado inicio a dicho proceso, o que un tribunal competente declare el concurso mercantil o la quiebra del Gestor o éste presente una solicitud para obtener una resolución en tal sentido;

(h) que cualquier declaración efectuada por el Gestor en cualquier documento relacionado con los servicios que preste y/o el Contrato de Gestión, que se demuestre que fue incorrecta en cualquier aspecto sustancial al momento de hacerse o entregarse y continúe siendo incorrecta en cualquier aspecto sustancial por un periodo de 90 (noventa) días naturales contados a partir de la fecha en que se le notifique por escrito de dicho incumplimiento y le sea requerido subsanar el mismo, o

(i) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores, por parte del Gestor o un Ejecutivo.

Lo anterior, en el entendido que no se considerará una Conducta de Destitución si cualquiera de los eventos mencionados en los incisos (a), (c), (d) y (e) anteriores, son subsanados por el Administrador dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de la sentencia respectiva y, que cualquiera de las conductas de destitución realizadas por un Ejecutivo, sean subsanadas por el Gestor de Negocios (i) a través de la terminación del contrato laboral correspondiente con el Ejecutivo; (ii) reparando los daños causados al Fideicomiso por virtud de dicha conducta y (iii) realizando sus mejores esfuerzos para mitigar cualquier daño a la reputación del Fideicomiso, en cada caso, dentro de los 90 (noventa) días siguientes a que el Gestor de Negocios tuvo conocimiento de dicha determinación.

Asimismo, el Gestor de Negocios podrá ser destituido si la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación; autoriza e instruye al Fiduciario del Fideicomiso para que en su carácter de socio mayoritario del Administrador realice todos los actos necesarios y suficientes para que el Administrador termine el Contrato de Gestión; en el entendido que la Asamblea de Tenedores, deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del Gestor a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión.

Vigencia.

El Contrato de Gestión tendrá una vigencia de 10 (diez) años forzosos para ambas partes a partir de su fecha de firma, en tanto no haya una Conducta de Destitución en términos de dicho contrato o causa grave justificada, no se podrá terminar. El contrato se renovará automáticamente por periodos de 10 (diez) años en la medida en que no se dé por terminado por cualquiera de las Partes mediante notificación por escrito y vía correo certificado, con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación a la fecha de su terminación.

Si el Contrato de Gestión es terminado (i) por acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación, o (ii) porque el Fiduciario dé por terminado el Contrato de Gestión en forma anticipada por cualquier causa que no constituya una Conducta de Destitución en términos del Contrato de Gestión, el Gestor tendrá derecho a recibir, por concepto de pena convencional, el monto equivalente al promedio de la contraprestación pagada al Gestor durante los 3 (tres) meses previos a la terminación, multiplicado por el número de meses que hubieren transcurrido desde (a) la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento, es decir hasta el 10° (décimo) aniversario, o (b) tratándose de una renovación automática, la terminación del Contrato de Gestión hasta la fecha de vencimiento del Contrato de Gestión renovado. Para efectos de claridad, en caso de estar ubicados en una vigencia de renovación a que se refiere el inciso (b) de este párrafo, el pago en cuestión deberá efectuarse por el período de vigencia restante del Contrato de Gestión renovado, sin que se entienda en ningún caso incluidos los períodos de renovación automática siguientes.

Cualquiera de las Partes podrá dar por terminado el Contrato de Gestión sin responsabilidad alguna por motivos significativos. Se considerará que existen motivos significativos si una de las Partes ha presentado una solicitud para iniciar un procedimiento de insolvencia sobre su patrimonio, o si ya ha iniciado el procedimiento de insolvencia contra una de las partes.

En el caso de que el Fideicomiso de Control pierda la facultad de designar al menos el 45% (cuarenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico, el Administrador gozará del derecho de terminar el contrato sin responsabilidad alguna.

Contraprestación.

El Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Esta comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios

mensualmente de manera proporcional a los resultados del mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo Contrato de Arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en el caso de venta cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente cuando, caso que así se establezca en el respectivo contrato, deban pagarla los Arrendatarios. En el caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En el caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

3.5.5 Estructura de administración.

iii) Contratos de Arrendamiento.

Al 31 de diciembre 2024, se tienen firmados más de 600 Contratos de Arrendamiento, con las siguientes cláusulas estándar:

- El pago de la Renta será preferentemente en Pesos, pudiendo ser en Dólares;
- El pago de cualquier reparación que requiera el local u oficina, por los desperfectos causados por el Arrendatario, sus empleados, contratistas, clientes o visitante será por cuenta del Arrendatario.
- El Arrendatario será responsable de realizar el pago de cualquier servicio u obligación que haya quedado pendiente de cumplir al término del contrato.
- Se procurará que todos los contratos tengan un incremento anual de las rentas equivalente al porcentaje en el que se haya incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor que publique el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, para el año en cuestión.
- Correrá por cuenta del Arrendatario, en lo particular, la obtención de cualquier permiso o licencia que se necesite para la operación de su destino dentro del inmueble.
- Los Arrendatarios se obligan a contratar un seguro que cubra el local u oficina arrendada entre otras cosas de cualquier perdida o daño causado por incendios, rayos, explosiones, fenómenos hidrometereológicos, terremotos, subversiones, daños ocasionados por aeronaves y vehículos, daños ocasionados por humo, vandalismo y actos delictuosos y demás riesgos.
- Al concluir la vigencia del contrato, o si fuera rescindido o dado por terminado anticipadamente, el Arrendatario deberá desocupar el local y entregarlo físicamente al arrendador. También deberá retirar todos los muebles, equipos, instalaciones especiales y en general todos los muebles que por su naturaleza puedan ser retirados sin alterar o dañar la estructura y solidez del local u oficina; de lo contrario, quedarán en beneficio del local u oficina, sin que por tal motivo el Arrendatario tenga derecho a pago o compensación alguna.
- Se procurará que el Arrendatario se obligue a conservar el local en buen estado, a responder de toda pérdida, reclamación por daños y perjuicios y responsabilidad civil que ocasione el arrendatario, sus empleados o personas dependientes, con motivo de los trabajos de decoración, mejoras y adecuaciones.

- El arrendador podrá dar por terminado anticipadamente el contrato entre otras causas, si existiese la falta de pago oportuno; asimismo si cualquier certificación, reporte, póliza o documento entregado con relación al contrato contiene información falsa; si el Arrendatario cede sus bienes en beneficio de sus arrendadores; si el Arrendatario cambia el giro de su negocio, o disminuye la calidad de su producto o demerita su imagen comercial a tal grado que afecte la imagen comercial del arrendador; o por cualquier otra causa establecida por ley.
- En todo contrato que se celebre, las partes expresamente se someterán a la jurisdicción de los tribunales competentes y leyes aplicables de la Ciudad de México.

[Sección de página intencionalmente en blanco]

4. Administrador.

i) Fibra Plus Management, S.C.

Fibra Plus Management, S.C. es una sociedad civil cuyo fin es prestar de manera exclusiva Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento a Fibra Plus.

Esta sociedad civil fue constituida el 3 de agosto de 2016, según escritura pública 15,747, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Dávila Rebollar, titular de la Notaría número 235, actuando como suplente de Guillermo Aarón Vigil Chapa, titular de la Notaría número 247. Fibra Plus es el titular de una parte social representativa del 99.9% (noventa y nueve punto nueve por ciento) del capital social de esta sociedad.

Al cierre del 4T24, las principales oficinas de Fibra Plus se encontraban ubicadas en Av. Santa Fe no. 498 Oficina I Col. Santa Fe Cuajimalpa, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348 Ciudad de México, Teléfono 55 75 88 02 50.

ii) Obligaciones y responsabilidades del Administrador.

En términos del Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador es el responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, que se describen a continuación.

El Administrador es responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las Rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio Contrato de Administración y Asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

De manera específica, el Administrador prestará y será responsable de llevar a cabo las siguientes actividades:

I. *Servicios de administración*:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico.

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos, incluyendo (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales y (iii) en caso de no haberse nombrado un Asesor Contable y Fiscal en términos del Fideicomiso, prestar los servicios correspondientes a dicho cargo bajo el Fideicomiso y / o contratar uno que preste estos servicios.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso.

(e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que correspondan a dicho personal, a efecto de evitar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso.

(f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso.

(g) Llevar a cabo, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de Activos, incluyendo la tramitación y obtención ante las autoridades competentes de cualesquiera licencias, permisos y autorizaciones que se requieran así como la celebración de todo tipo de contratos, convenios, acuerdos y documentos relacionados con cualquier actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario y conservación y/o remodelación de inmuebles (incluyendo la Celebración del Contrato de Desarrollo).

(h) Contratar, coordinar y supervisar los servicios de administración, comercialización y desarrollo de los Activos a través de un tercero previamente aprobado por el Comité Técnico.

(i) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Activos de los inquilinos morosos.

(j) Supervisar el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas de la Legislación Aplicable en materia ambiental respecto de los Activos.

(k) Realizar todas las actividades para mantener los Activos asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(l) Llevar a cabo las actividades de mercadotecnia necesarias para promover los Activos, incluyendo sin limitar (i) efectuar las campañas de publicidad de los Activos y (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los agentes independientes que promuevan el arrendamiento de los Activos.

(m) Celebrar con terceros los contratos de prestación de servicios para subcontratar los Servicios que considere necesarios, en el entendido que dichos contratos podrán ser terminados sin responsabilidad por el Administrador en los siguientes casos: (i) previo acuerdo del Comité Técnico del Fideicomiso, que además cuente con la opinión favorable de la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas; en el entendido que el Comité Técnico deberá necesariamente tomar el acuerdo respectivo con base en argumentos por los cuales se acredite la incompetencia del tercero en cuestión a tal grado que su desempeño se encuentra persistente y ostensiblemente por debajo de los estándares de la industria, debiendo al efecto justificar su decisión, o (ii) previo acuerdo de la Asamblea de Tenedores, con el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

(n) En caso de que alguno de los contratos celebrados por el Administrador con terceros sea terminado por actualizarse cualesquiera de los supuestos referidos en el inciso inmediato anterior, celebrar con la persona y conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico del Fideicomiso o, en su caso, la Asamblea de Tenedores de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, un nuevo contrato de prestación de servicios.

(o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de los Activos que integran el Patrimonio del Fideicomiso y de los Contratos de Arrendamiento.

II. **Servicios de Representación**. El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de representación que sean necesarios y convenientes para representarlo frente a los Arrendatarios y usuarios de los Activos, incluyendo sin limitar los siguientes:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de

Arrendamiento directamente, incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Activos; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

(b) La negociación, celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico.

(c) Realizar los pagos que sean necesarios y convenientes para el mejor funcionamiento del Fideicomiso y los Activos, incluyendo sin limitar, los pagos relacionados con el impuesto predial y derechos por servicios de agua y luz de los Activos.

(d) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y prórroga de éstos últimos.

III. Servicios de Asesoría y Planeación.

El Administrador prestará al Fiduciario los servicios de asesoría, planeación y coordinación de proyectos, incluyendo sin limitar, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Activos, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y, en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo, llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los Proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los Proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros proforma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los Proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los Proyectos (la "Comercialización"), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los Proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores, y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado, y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones de las autoridades gubernamentales correspondientes que resulten necesarios para el desarrollo de los Proyectos.

(j) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y, en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Activos en buen estado de operación y funcionamiento.

(l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Activos.

(m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios y convenientes para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico.

(n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones.

(o) Prestar los servicios de asesoría administración en operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización,

importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los Proyectos y el Fideicomiso.

(p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Activos y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos del Contrato de Administración.

El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

El Administrador es auxiliado y supervisado en sus funciones por el Comité Técnico del Fideicomiso, así como sus comités accesorios correspondientes, mismos que están compuestos de la siguiente forma:

Comité Técnico.

De esta manera, al 31 de diciembre de 2024, el Comité Técnico del Fideicomiso se integra por 11 miembros, de los cuales, 4 son miembros Independientes.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está conformado por diferentes expertos en diversos sectores. Particularmente se cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financieros: el Sr. Federico Clariond Domene, quien es Director General Valores Aldabra y del Buró Inmobiliario Nacional, además de fungir como consejero de Banco Bancrea; el Sr. Gustavo Ramírez Berrueta, quien se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 30 años y el Sr. Antonio Braun de Lavenne, quien es Director General de Cordillera Consultores, firma de asesoría financiera especializada en portafolios diversificados de inversión. Cabe mencionar que el Sr. Federico Clariond además participa en los 4 comités de apoyo del Comité Técnico.

Al cierre del 4T24 el Comité Técnico está integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico, Patrimonial
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Antonio Braun De Lavenne De Choulot	Miembro Propietario Independiente
Jaime Alverde Losada	Miembro Propietario
Javier Arroyo Navarro	Miembro Propietario
Enrique Coppel Luken	Miembro Propietario, Patrimonial
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Miembro Propietario, Relacionado
Miguel Navarro de la Torre	Miembro Propietario, Relacionado
Juan Manuel Valle Pereña	Miembro Propietario, Patrimonial
Juana María Galindez Aguirreche	Miembro Propietario

Eventos Subsecuentes

En la asamblea celebrada el pasado 29 de abril de 2025, la asamblea autorizó los siguientes cambios y/o ratificaciones:

1. Se tomó nota de la renuncia de Antonio Braun como consejero independiente.
2. Se nombraron 2 nuevos consejeros independientes:
   a. David Ricardo Suarez Cortazar, que también preside el comité de compensaciones.
   b. Federico Goeters
3. Se tomó nota de la ratificación del Lic. Sergio Ferez como consejero del comité técnico, auditoría, nominaciones y prácticas (presidente).
4. Se tomó nota del cambio de suplente del Ing. Federico Clariond por el Sr. Francisco Garza Cavazos.

Comité de Compensaciones.

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Compensaciones del Fideicomiso se integra por 3 miembros, de los cuales 3 son miembros Independientes y Antonio Braun es considerado como el experto financiero, de la siguiente forma:

Comité de Compensaciones	
Antonio Braun de Lavenne De Choulot	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente

A la fecha el Comité Técnico se sigue definiendo al miembro independiente que conformará este comité, por lo cual, este Comité no sesionó durante el 4T24.

Comité de Compensaciones: De conformidad con la cláusula 9.5 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

“9.5.1- nueve punto cinco punto uno. Comité de Compensaciones. El comité de Compensaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta Cláusula (el “Comité de Compensaciones”), se integrará únicamente con Miembros Independientes, debiendo estar integrado con al menos tres de ellos, según determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Compensaciones de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Compensaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

Los miembros del Comité de Compensaciones durarán en su cargo por lo menos 1.-un año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualquiera de sus miembros”.

“9.5.2 -nueve punto cinco punto dos. Funciones. El Comité de Compensaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Ejecutivos.

(b) Proponer al Comité Técnico, según sea el caso, el monto y composición de las remuneraciones, incentivos y/o compensaciones que deban ser pagadas a los Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda.

(c) Proponer a la Asamblea de Tenedores el esquema de incentivos a Ejecutivos y al Fundador Relevante, según corresponda, pagadero en CBFIs o de otra manera.

(d) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. El Comité de Compensaciones sustentará sus compensaciones acreditando, a satisfacción del Comité Técnico, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos con los intereses del Fideicomiso”.

Comité de Nominaciones.

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Nominaciones del Fideicomiso se integra por 3 miembros independientes, y Federico Clariond es considerado como el experto financiero, de la siguiente forma:

Comité de Nominaciones	
Federico Clariond Domene	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente

A la fecha el Comité Técnico se sigue definiendo al miembro independiente que conformará este comité, por lo cual, este Comité no sesionó durante el 4T24.

Comité de Nominaciones: De conformidad con la cláusula 9.4 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.4.1- nueve punto cuatro punto uno. Comité de Nominaciones. El comité de nominaciones del Fideicomiso, el cual tendrá las atribuciones que se establecen en esta cláusula (el "Comité de Nominaciones"), se integrará al menos por 3 tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Nominaciones quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.4.2- nueve punto cuatro punto dos. Facultades. El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de interés.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoria presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Proponer acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

(g) Las demás que le asigne la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico. Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

Comité de Practicas.

Al 31 de diciembre 2024, el Comité de Prácticas del Fideicomiso se integra por 3 miembros, de los cuales 3 son miembros Independientes, y Federico Clariond es considerado como el experto financiero, de la siguiente forma:

Comité de Prácticas	
Sergio Alberto Ferez Bitar	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente

Comité de Prácticas: De conformidad con la cláusula 9.3 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.3.1- nueve punto tres punto uno. Creación del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas se integrará únicamente con Miembros Independientes del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 tres de ellos, conforme lo determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría de sus miembros (el "Comité de Prácticas"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas quien deberá ser uno de los Miembros Independientes y al secretario del Comité de Prácticas quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.3.2- nueve punto tres punto dos. Facultades. El Comité de Prácticas tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas y con y con Personas integrantes del Fideicomiso de Control.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Activos del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.
(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efecto de cumplir con sus funciones.

(e) Informar anualmente al Comité Técnico, respecto de:

1-uno. Las observaciones del desempeño de los Ejecutivos.
2-dos. Las operaciones con personas relacionadas, durante el ejercicio que se informa, detallando las características de las operaciones significativas.
3-tres. Los paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de los Ejecutivos.
4-cuatro. Las dispensas otorgadas por el Comité Técnico para que un miembro del Comité, un Ejecutivo, o cualquier persona con poder de mando, aproveche oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, que corresponden al Fideicomiso, al Administrador o a las personas morales que el Fideicomiso controle o en las que tenga una influencia significativa.

(f) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(g) Solicitar la opinión del Administrador y/o expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(h) Todas las demás conferidas al mismo por el Fideicomiso y que señalen en otras cláusulas.

Los miembros del Comité de Prácticas durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

Comité de Auditoria.

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité de Auditoría del Fideicomiso se integra por 3 miembros, de los cuales 3 son miembros Independientes, y Federico Clariond es considerado como el experto financiero, de la siguiente forma:

Comité de Auditoria	
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Presidente y Miembro Propietario Independiente
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Sergio Alberto Ferez Bitar	Miembro Propietario Independiente

Comité de Auditoria: De conformidad con la cláusula 9.2 del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

"9.2.1- nueve punto dos punto uno. El Comité de Auditoría se integrará únicamente con los Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y deberá estar conformado con al menos 3 tres de dichos Miembros Independientes y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros (el "Comité de Auditoria"). El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría de entre los Miembros Independientes que integren dicho comité. Asimismo, el Comité Técnico designará al secretario del Comité de Auditoría quien no podrá ser miembro del Comité Técnico.

9.2.2-nueve punto dos punto dos. Facultades. El Comité de Auditoría tendrá adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1-una vez al año.
(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar anualmente al Comité Técnico respecto de:
1. La situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle y, en su caso, la descripción de sus deficiencias y desviaciones, así como de los aspectos que requieran una mejoría, tomando en cuenta las opiniones, informes, comunicados y el dictamen de auditoría externa, así como los informes emitidos por los expertos independientes que hubieren prestado sus servicios durante el periodo que cubra el informe.

2. La mención y seguimiento de las medidas preventivas y correctivas implementadas con base en los resultados de las investigaciones relacionadas con el incumplimiento a los lineamientos y políticas de operación y de registro contable, ya sea del Fideicomiso, del Administrador o de las personas morales que el Fideicomiso controle.

3. La evaluación del desempeño del Auditor Externo.

4. La descripción y valoración de los servicios adicionales o complementarios que, en su caso, proporcione el Auditor Externo, así como los que otorguen los expertos independientes.

5. Los principales resultados de las revisiones a los estados financieros del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que el Fideicomiso controle.

6. La descripción y efectos de las modificaciones a las políticas contables aprobadas durante el periodo que cubra el informe.

7. Las medidas adoptadas con motivo de las observaciones que consideren relevantes, formuladas por la Asamblea de Tenedores, miembros del Comité Técnico, Ejecutivos, empleados y, en general, de cualquier tercero, respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa, o bien, derivadas de las denuncias realizadas sobre hechos que estimen irregulares en la administración.

8. El seguimiento de los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico.

(d) Solicitar la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador, al Fiduciario y a las demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

(j) Convocar a las Asambleas de Tenedores y solicitar que se inserten en el orden del día de dichas asambleas los puntos que estime pertinentes.

(k) Vigilar que el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario, en su caso, den cumplimiento a los acuerdos de las Asambleas de Tenedores y del Comité Técnico, conforme a las instrucciones que, en su caso, dicte la propia Asamblea de Tenedores o el referido Comité Técnico.

(l) Vigilar que se establezcan mecanismos y controles internos que permitan verificar que los actos y operaciones del Fiduciario, del Representante Común y del Administrador, se apeguen a la Legislación Aplicable y los actos y convenios celebrados con los mismos, así como implementar metodologías que posibiliten revisar el cumplimiento de lo anterior.

(m) Los miembros del Comité de Auditoría durarán en su cargo por lo menos 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico".

iii) Contenido y periodicidad de sus informes:

El Informe del director general del Administrador, informe del Director de Administración y Finanzas y misceláneos se hacen de manera trimestral.

iv) Términos y condiciones del esquema de compensaciones:

De conformidad con la cláusula Décima, inciso 10.3, Punto 2, del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

“10.3. El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo “B” y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII- 7, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:
[…]
2. Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de tal forma que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores”.

v) Estándar de desempeño y diligencia respecto del fideicomiso:

De conformidad con la Cláusula segunda del Contrato de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento:

“El Administrador deberá en todo momento cumplir con los deberes de lealtad y diligencia contenidos en los artículos 30 al 37 de la Ley del Mercado de Valores en lo que resulte aplicable al Fideicomiso y a las Inversiones en Activos que realice el Fiduciario.

Los directivos del Administrador deberán dedicar el tiempo suficiente y necesario a los asuntos del Fideicomiso para cumplir con sus obligaciones y deberes como directivos del Administrador”.

vi) Causales de remoción:

De conformidad con la cláusula 8.11, inciso f:

“Autorizar la remoción o sustitución del Administrador en términos de lo dispuesto en la Cláusula Décima, sección 10.11 y demás aplicables del Fideicomiso y atento a lo dispuesto en el inciso b) de la fracción I-uno del artículo 64-sesenta y cuatro Bis 1-uno de la LMV”.

10.11-diez punto once. El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores ante la existencia de una Conducta de Destitución, para lo cual se requerirá el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 51%-cincuenta y uno por ciento del número de CBFIs en circulación. Asimismo, podrá ser destituido por la Asamblea de Tenedores sin mediar Conducta de Destitución cuando dicha remoción sea aprobada por el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66%-sesenta y seis por ciento del número de CBFIs en circulación.

Como consecuencia de lo anterior:

(i) El Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso dejará de ser el administrador del Fideicomiso y se estará a lo previsto por el Contrato de Administración y Asesoría respectivo; y

(ii) El administrador sustituto será designado como administrador del Fideicomiso por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso, debiendo el Fiduciario celebrar el Contrato de Administración y Asesoría respectivo. En todo caso, el Comité Técnico tendrá la obligación de cuidar que en ningún momento falte la designación de un Administrador y de los Ejecutivos”.

vii) Régimen de responsabilidad y penas convencionales:

De conformidad con la cláusula Décima, inciso 10.3, Punto 3, del Convenio modificatorio y de re-expresión del Fideicomiso Fibra Plus, se establece que:

“10.3. El Fiduciario celebrará con el Administrador el Contrato de Administración y Asesoría respectivo conforme al formato que se agrega al Fideicomiso como Anexo “B” y en su caso, conforme a las modificaciones autorizadas por el Comité Técnico y acordadas con el Administrador. En términos del artículo 7, fracción VII- 7, inciso a), numeral 9 de la Circular de Emisoras, el Contrato de Administración y Asesoría deberá prever lo siguiente:
[…]

3-tres. El régimen de responsabilidad del Administrador, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

De conformidad con la cláusula séptima del Contrato de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento:

"Séptima. Obligaciones del Administrador.
Para el cumplimiento de las obligaciones del Administrador conforme al presente Contrato:

(a) Deberá evitar que cualquier conflicto laboral con el personal a su cargo, limite el cumplimiento de sus obligaciones conforme al presente Contrato, o afecte la funcionalidad, accesos, áreas comunes, servicios y áreas rentadas de los Activos.

(b) El Administrador, no será responsable por cualquier error de juicio de buena fe a menos que tales errores constituyan un incumplimiento de sus obligaciones en virtud del presente Contrato, o sean realizados por falta de diligencia, con dolo o mala fe.

(c) Deberá contar en todo momento con el personal adecuado, suficiente y capacitado para prestar los Servicios.

(d) El Administrador podrá apoyarse en las opiniones, asesorías o informaciones que reciba de sus asesores administrativo y jurídico o de sus funcionarios y Ejecutivos, en el entendido de que dichas opiniones, asesorías o informaciones no limitará ni afectará la responsabilidad del Administrador conforme al presente Contrato.

(e) El Administrador deberá auditar, por auditor independiente, sus estados financieros de manera anual, este auditor deberá ser aprobado por el comité de auditoría del Fideicomiso.

El administrador no será responsable de cualquier error de criterio cometido de buena fe, salvo que sus errores constituyan una omisión en el cumplimiento de sus obligaciones en una forma que no sea diligente, honesta y de buena fe de conformidad con la Legislación Aplicable.

Autorizaciones de la Asamblea.

En Asamblea de Tenedores celebrada el 20 de abril de 2022, se autorizó al Administrador para emitir 600 millones de CBFIs adicionales. La necesidad de llevar a cabo una emisión adicional de CBFIs sin que existiera colocación, fue porque, a esa fecha, quedaban sólo 53,931,601 CBFIs (a la fecha de este reporte restan 17,601,549) en tesorería. El objeto de de dicha emisión es para: (i) llevar a cabo las suscripciones de CBFIs futuras por vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores; (ii) ser entregados como contraprestación por la adquisición futura de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho de percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; (iii) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación futuras a funcionarios o empleados del Administrador, y (iv) ser entregados como pagos de obligaciones a cargo del Fideicomiso, conforme a lo señalado en el inciso d) del numeral 5.1 de la Cláusula Quinta (Fines del Fideicomiso) del Fideicomiso, y para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la aportación de Activos, conforme a lo señalado en el inciso e) del numeral 5.1 de la Cláusula Quinta (Fines del Fideicomiso) del Fideicomiso.

En Asamblea sesionada el 28 de abril de 2023, Fibra Plus solicitó a los tenedores autorización para emitir un programa de CEBURES en Fibra Plus por hasta 15 mil millones de pesos, con vigencia de 5 años y diversas emisiones de ofertas públicas al amparo del programa. La estrategia detrás de este programa es: (i) robustecer las alternativas y estrategia de financiamiento; (ii) aprovechar oportunidades de adquisición; (iii) desarrollar activos estratégicos; (iv) establecer un programa que permita refinanciar el crédito sindicado u otros créditos y mejorar el perfil crediticio de la Fibra y (v) abrir la oportunidad de emitir bonos verdes, garantizando mayor demanda con emisiones quirografarias.

5. Comisiones, costos y gastos del Administrador o cualquier otro tercero que reciba pago por parte del Fideicomiso.

El Fiduciario rembolsara al Administrador por todos los gastos incurridos por el mismo en favor de Fibra Plus y se obliga a entregar al Administrador la cantidad mensual que sea suficiente para mantener cada mes un fondo de gastos (el "Fondo de

Gastos") que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos bajo el Contrato de Administración y Asesoría. El monto del Fondo de Gastos será revisable por las partes cada año.

Todos los gastos incurridos por el Administrador por instrucciones o en beneficio de Fibra Plus incluyendo, de manera enunciativa, gastos operativos, gastos generales y aquellos impuestos que deriven de sus ingresos serán pagaderos con los recursos disponibles del Fondo de Gastos y facturados por el Administrador al Fideicomiso para ser reembolsados por el Fiduciario al Administrador. En caso de que los recursos disponibles en el Fondo de Gastos no sean suficientes para llevar a cabo cierto gasto reembolsable al Administrador, éste podrá solicitar al Fiduciario efectúe dicho gasto directamente de manera excepcional.

Administrador.

Conforme se establece en el Contrato de Administración y Asesoría respectivo, el Administrador al ser una subsidiaria de Fibra Plus, no cobrará contraprestación alguna por sus servicios. En términos del Contrato de Administración y Asesoría se tiene previsto la creación del Fondo de Gastos con un monto equivalente a Ps. $2´500,000.00 (dos millones quinientos mil Pesos 00/100 M.N.) que servirá para que el Administrador pueda efectuar los pagos de gastos reembolsables bajo el Contrato de Administración y Asesoría.

Desarrollador.

En términos del Contrato de Desarrollo, respecto de cada proyecto inmobiliario, el Desarrollador tendrá derecho a recibir como contraprestación por la prestación de sus servicios, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) del valor total de la obra, más el correspondiente impuesto al valor agregado, excluyendo el costo del terreno y cualquier comisión e incluyendo, en caso de que el Desarrollador lleve a cabo el desarrollo del proyecto en cuestión de manera directa, el monto equivalente al 8% (ocho por ciento) de dichos costos suaves. Para efectos de lo anterior, se entenderán como costos suaves lo siguiente: todos aquellos costos que no están relacionados a un costo directo de construcción pero que se necesitan para llevar a cabo el desarrollo, entre otros proyectos, trámites diversos y licencias, estudios e ingenierías. Esta contraprestación deberá pagarse conforme el avance financiero del proyecto en cuestión.

Gestor de Negocios.

Por su parte, el Gestor de Negocios será compensado por los servicios definidos en el Contrato de Gestión mediante una comisión por administración equivalente al 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) del ingreso operativo neto más el impuesto al valor agregado (en el entendido de que dicha contraprestación podrá ser utilizada para subcontratación de un tercero administrador que en su caso se decida). Dicha comisión servirá para el reembolso de gastos si es que se decide contratar a un tercero administrador. Esta comisión será calculada mensualmente por el Administrador y enterada al Gestor de Negocios mensualmente de manera proporcional a los resultados de cada mes. Asimismo, el Gestor de Negocios tendrá derecho a recibir, según los mismos se generen, los costos por administración de la construcción y otros costos a que se refiere el Contrato de Gestión.

Para efectos de lo anterior, se entiende por ingreso operativo neto a los ingresos por rentas (fijas y variables), cuotas de mantenimiento y otros ingresos relacionados a los Activos.

Asimismo, en términos del Contrato de Gestión, respecto de los Activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y que no hayan sido arrendados, el Gestor de Negocios deberá recibir del Administrador la cuota de mantenimiento correspondiente que se haya acordado previamente conforme el respectivo Contrato de Arrendamiento y el presupuesto correspondiente.

Adicionalmente, en términos del Contrato de Gestión, en caso de venta de cualquier Activo, el Gestor de Negocios recibirá, con posterioridad a la fecha en que dicho Activo se desincorpore del Patrimonio del Fideicomiso, una suma equivalente a la contraprestación cobrada en los últimos 2 (dos) meses correspondientes al Activo de que se trate, como consecuencia de su apoyo en la transacción de compraventa referida (por ejemplo, asistencia con la creación de expedientes para la venta, visitas, entre otros).

Por otro lado, de conformidad con el Contrato de Arrendamiento que corresponda a cada Activo que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso, la contraprestación del Gestor de Negocios podría recuperarse total o parcialmente en caso de

que así se establezca en el respectivo contrato y deba ser pagada por los Arrendatarios. En caso de un pago parcial o perdido, el Administrador deberá asumir la cuota de administración correspondiente. A cualquier contraprestación, honorario o remuneración del Gestor de Negocios deberá incrementársele el impuesto al valor agregado correspondiente.

En caso de que el Administrador haga uso para sí de los servicios del Gestor de Negocios o de su personal, después de que el Contrato de Gestión haya terminado, estos servicios serán facturados al Administrador a una tarifa en proporción del 150% (ciento cincuenta por ciento) de incremento de la contraprestación acordada, más impuesto al valor agregado.

6. Operaciones con Personas Relacionadas y Conflictos de Interés.

Podrían surgir conflictos de interés con el Administrador. De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto de las sociedades sobre los cuales el Fideicomiso realice inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, dichas operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

En relación con las operaciones con Personas Relacionadas y de conformidad con lo dispuesto en el inciso (a) y (b) de la sección 9.3.2 de la Cláusula Novena del Fideicomiso y en relación con lo dispuesto en el inciso vi. de la sección 9.1.4 de dicha Cláusula Novena, el Comité de Prácticas tiene la obligación de emitir su opinión al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las operaciones con Personas Relacionadas que el Comité Técnico pretenda autorizar, así como respecto del valor de dichas operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

En tal sentido, se informa que, en el año se presentaron sólo dos operaciones con personas relacionadas:

- Con fecha 18 de julio de 2023, el Comité de Prácticas autorizó recomendar al Comité Técnico la aprobación para que ciertos inmuebles se tomen en cuenta para la operación del Portafolio de Fibra HD, sujeto a que no haya un costo impositivo relevante por la transmisión de los activos.
- El 17 de octubre de 2023, el Comité de Prácticas acordó que dicha operación estaría sujeta a la obtención de todas las opiniones favorables antes de tomar una decisión final y la redacción de un informe detallado para el Comité Técnico, explicando las discusiones y el plan de acción propuesto.

El 25 de abril de 2024 se información 2 operaciones con personas relacionadas.

- El Comité de Prácticas tiene la obligación de emitir su opinión al Comité Técnico del Fideicomiso respecto de las operaciones con Personas Relacionadas que el Comité Técnico pretenda autorizar, así como respecto del valor de dichas operaciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

- En tal sentido, se informa que con fecha 18 de julio de 2023, el Comité de Prácticas autorizó recomendar al Comité Técnico la aprobación para que ciertos inmuebles se tomen en cuenta para la operación del Portafolio de Fibra HD, sujeto a que no haya un costo impositivo relevante por la transmisión de los activos.

- Adicionalmente, el 17 de octubre de 2023, el Comité de Prácticas acordó que dicha operación estaría sujeta a la obtención de todas las opiniones favorables antes de tomar una decisión final y la redacción de un informe detallado para el Comité Técnico, explicando las discusiones y el plan de acción propuesto

7. Auditores Externos.

Los servicios de auditoría externa son prestados por el C.P.C. Francisco Pineda, socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., firma integrante de Deloitte, dado que esta firma cumple con los criterios de independencia requeridos conforme a la legislación aplicable y conoce el entorno en que se desenvuelve el Fideicomiso. No obstante, el Comité Técnico tendrá la

facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso.

Se comunica al público inversionista que en los últimos 3 (tres) ejercicios, se ha realizado un cambio del socio auditor.

El Auditor Externo tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones: (i) elaborar y presentar dentro de los primeros 20 (veinte) Días Hábiles de cada año, el Reporte Anual del Auditor al Fiduciario, al Administrador, al Representante Común y al Comité de Auditoría y (ii) determinar si la información proporcionada por el Fiduciario, en el estado de cuenta respectivo, coincide o difiere con la información relativa a las cantidades recibidas en las Cuentas y en caso de encontrar deberá notificarla al Fiduciario, al Comité de Auditoría y al Representante Común.

El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

Se informa que en el ejercicio reportado no se obtuvieron servicios de cualquier otro experto independiente que emitieran alguna opinión respecto a los estados financieros del presente reporte.

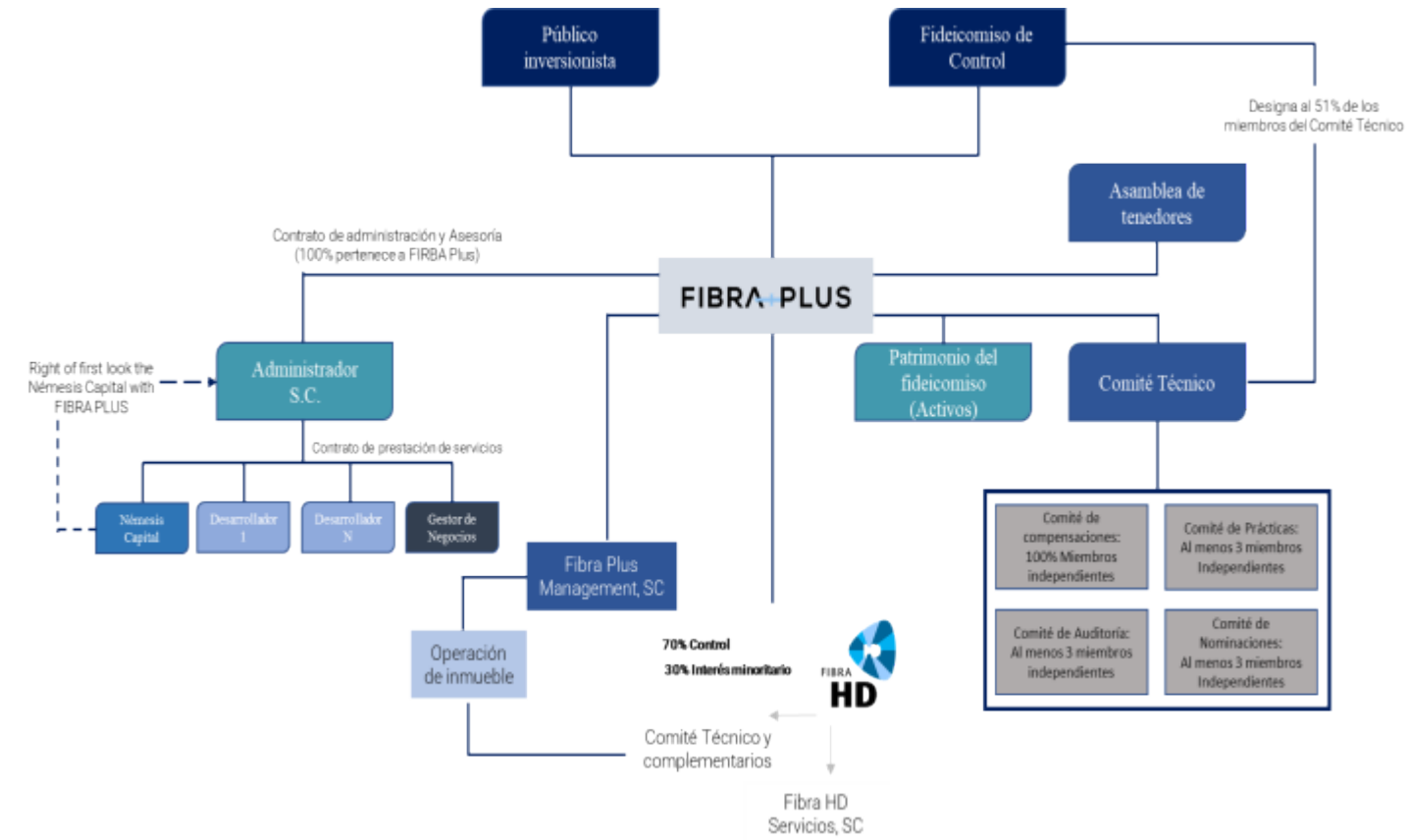
8. Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores.

Al 30 de septiembre de 2024, no existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

9. Mercado de capitales.

Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores.

A continuación, se presenta un diagrama con la estructura del Fideicomiso:



Fibra Plus es un fideicomiso de los conocidos como Fibras el cual fue constituido por la sociedad NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario.

El principal fin de Fibra Plus es la adquisición, operación y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

Principales Tenedores de CBFIs al 30 de diciembre de 2024.

Para efectos de lo anterior, Fibra Plus emitió CBFIs que fueron colocados entre el gran público inversionista a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con los artículos 63, fracción II, 64 Bis 1 y demás aplicables de la Ley del Mercado de Valores, el Título y el Fideicomiso, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los Bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que (i) los CBFIs no otorgan derecho alguno a sus Tenedores sobre la propiedad de los Activos y (ii) no generan a cargo del Fideicomiso la obligación de pago de principal ni de intereses.

Al 30 de diciembre, los tenedores con participación accionaria superior al 10% fueron: (i) el Fideicomiso de control; (ii) Afore Coppel S.A. de C.V. y (iii) Afore Azteca S.A. de C.V.

Al cierre del periodo se encontraban en circulación $1,252,177,663 CBFIs. El Fideicomiso de Control está controlado por el Fundador Relevante.

Directivos y administradores relevantes del fideicomiso

Al 30 de diciembre, las siguientes personas participaron en el equipo administrativo del Administrador:

Nombre	Puesto	Tiempo Laborando	Empresa
Rodrigo González Zerbi	Director General	8 años, 1 mes	Fibra Plus Management, S.C.
Alejandro Raúl Blasco Ruíz	Director de Administración y Finanzas	5 años, 1 mes	Fibra Plus Management, S.C.
Armelia Verónica Reyes Morelos	Relación con Inversionistas	7 años,	Fibra Plus Management, S.C.

Fideicomitente.

El Fideicomitente de Fibra Plus es NFD, S.A. de C.V., una sociedad de reciente creación.

Fiduciario.

El Fiduciario de Fibra Plus es Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.

Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario, tiene, entre otras, las siguientes obligaciones:

(a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;

(b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;

(c) Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez del Fideicomiso;

(d) Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en el Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en el Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;

(e) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;

(f) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Sexta del Fideicomiso;

(g) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;

(h) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;

(i) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de las resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;

(j) Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario, el estado de cuenta que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario inmediato anterior (el "Reporte Mensual del Fiduciario"). En caso de que las Cuentas se mantengan en una institución financiera diversa al Fiduciario, el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo estaría obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantengan las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario;

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor

Contable y Fiscal llevará a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 5 (cinco) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable;

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respetivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros;

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Entregar al Representante Común, la información y documentación que sea necesaria para que éste pueda cumplir con su obligación de verificar el cumplimiento por parte del Emisor, del Administrador y demás personas que suscriban los Documentos de Emisión y presten servicios al Emisor en relación con los CBFIs o, en su caso, el Patrimonio del Fideicomiso, de las obligaciones en los Documentos de Emisión;

(n) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(o) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(p) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(q) Publicar los avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval (por escrito), a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores con base en la fracción VI del artículo 187 de la LISR; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo. El aviso que se presente a Indeval deberá señalar por lo menos el monto y la fecha en la que se llevará a cabo la Distribución de Efectivo, así como cualesquier otro dato necesario para llevarla a cabo, y

(r) En su caso, verificar la información y cantidades proporcionadas por el Administrador y, en su caso, el Representante Común, particularmente lo relativo a reportes y el flujo de recursos como fuente de pago de las Distribuciones conforme a los CBFIs.

El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, al Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, el Intermediario Colocador o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores y, de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados.

Remoción y Sustitución.

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común o del Administrador o mediante acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario.

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en el Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador Interno y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar a cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

Tenedores.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que (i) el Fiduciario es el único propietario de los Activos, y (ii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Activos, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

El Fideicomiso establece la emisión de CBFIs. Los CBFIs cotizan en la BMV bajo la clave de cotización “FPLUS16”. Los CBFIs no tienen expresión de valor nominal y pueden ser adquiridos por inversionistas mexicanos o extranjeros, cuando su régimen fiscal lo prevea expresamente. Los CBFIs no conceden a sus Tenedores derechos sobre los Activos.

Los CBFIs están debidamente autorizados y emitidos. Sujeto a las estipulaciones del Fideicomiso respecto a las restricciones sobre la propiedad y transferencia de los CBFIs, los Tenedores tendrán derecho a (i) recibir Distribuciones de Efectivo con respecto a dichos CBFIs; (ii) recibir Distribuciones en Efectivo de la manera que lo autorice el Comité Técnico, y (iii) recibir proporcionalmente el producto de la venta de los activos legalmente disponibles en caso de liquidación, disolución o terminación después del pago o de la reserva adecuada para pagar todas las deudas y pasivos conocidos de Fibra Plus, todo de conformidad con los previsto por la Legislación Aplicable.

Los CBFIs se podrán emitir ocasionalmente, de acuerdo con la LMV y con el Fideicomiso, tal como lo instruya el Comité Técnico y sea autorizada su oferta por las autoridades competentes, en su caso.

De conformidad con el Fideicomiso, se pueden emitir otros tipos de valores incluyendo aquellos regulados en la LMV, tales como instrumentos de deuda, sujeto al cumplimiento de las estipulaciones del Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

Los Tenedores tendrán el derecho de suscripción preferente respecto de las emisiones de CBFIs que conforme al acuerdo del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, deban ser suscritas de manera preferente por los Tenedores.

De conformidad con el Fideicomiso, toda transmisión de CBFIs a favor de Persona alguna o conjunto de Personas actuando en forma concertada, que llegue a acumular en una o varias transacciones el 10% (diez por ciento) o más del total del número de CBFIs en circulación, estará sujeto a la autorización previa del Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros del Comité y con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

La limitación de tenencia anterior aplica a (i) los CBFIs, así como a cualquier título o instrumento que el Fideicomiso emita en el futuro, cuyos activos subyacentes sean CBFIs, así como a cualquier otro documento que se relacione con los derechos de dichos CBFIs; (ii) la compra o venta de cualquier derecho que corresponda a los CBFIs; (iii) cualquier contrato que limite o dé por resultado la transferencia de algún derecho de los Tenedores, excepto aquellos estipulados en el Fideicomiso, y (iv) CBFIs de que sean titulares una o más Personas que actúen conjuntamente como grupo.

En el Fideicomiso se estipula que cualquier enajenación de los CBFIs que no cumpla con las disposiciones antes mencionadas será nula y que cualquier Persona que se considere que haya adquirido CBFIs en contravención a lo establecido en el Fideicomiso no podrá ejercer su derecho de voto ni ejercer ningún derecho derivado de ellos excepto por lo que respecta a los derechos económicos.

Los CBFIs están inscritos en el RNV a cargo de la CNBV y están listados en la BMV, tal como se requiere de conformidad con LMV y con el Reglamento Interior de la BMV. Los CBFIs están representados en un solo Título el cual está depositado en el Indeval. Dicha institución emitirá constancias a nombre de los Tenedores de los CBFIs que lo soliciten. Solamente las Personas que sean titulares CBFIs a través de los custodios respectivos serán consideradas como Tenedores de conformidad con el Fideicomiso y la Legislación Aplicable.

La Asamblea de Tenedores es el órgano máximo de decisión del Fideicomiso y representa al conjunto de los Tenedores y sus decisiones.

Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tienen el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso).

Con motivo de la aportación de los Activos Iniciales al Patrimonio del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales constituyeron el Fideicomiso de Control y aportaron a su patrimonio, la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por dicha aportación.

El Fideicomiso de Control tiene el derecho a designar por lo menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

Comité Técnico.

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité Técnico del Fideicomiso se integra por 11 miembros, de los cuales, 4 son miembros Independientes.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, podrá estar integrado hasta por 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes, de los cuales, por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) deberán ser Miembros Independientes.

El Comité Técnico está conformado por diferentes expertos en diversos sectores. Particularmente se cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financieros: el Sr. Federico Clariond Domene, quien es Director General Valores Aldabra y del Buró Inmobiliario Nacional, además de fungir como consejero de Banco Bancrea; el Sr. Gustavo Ramírez Berrueta, quien se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 30 años y el Sr. Antonio Braun de Lavenne, quien es Director General de Cordillera Consultores, firma de asesoría financiera especializada en portafolios diversificados de inversión. Cabe mencionar que el Sr. Federico Clariond además participa en los 4 comités de apoyo del Comité Técnico.

Al cierre del 4T24 el Comité Técnico está integrado de la siguiente forma:

Comité Técnico	
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico, Patrimonial
Federico Clariond Domene	Miembro Propietario Independiente
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro Propietario Independiente
Antonio Braun De Lavenne De Choulot	Miembro Propietario Independiente
Jaime Alverde Losada	Miembro Propietario
Javier Arroyo Navarro	Miembro Propietario
Enrique Coppel Luken	Miembro Propietario, Patrimonial
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Miembro Propietario, Relacionado
Miguel Navarro de la Torre	Miembro Propietario, Relacionado
Juan Manuel Valle Pereña	Miembro Propietario, Patrimonial
Juana María Galindez Aguirreche	Miembro Propietario
Sergio Ferez Bitar	Miembro Independiente

Eventos Subsecuentes

En la asamblea celebrada el pasado 29 de abril de 2025, la asamblea autorizó los siguientes cambios y/o ratificaciones:

5. Se tomó nota de la renuncia de Antonio Braun como consejero independiente.
6. Se nombraron 2 nuevos consejeros independientes:
   a. David Ricardo Suarez Cortazar
   b. Federico Goeters
7. Se tomó nota de la ratificación del Lic. Sergio Ferez como consejero del comité técnico, auditoría, nominaciones y prácticas (presidente).
8. Se tomó nota del cambio de suplente del Ing. Federico Clariond por el Sr. Francisco Garza Cavazos.

A continuación, se presenta la biografía de los principales miembros del Comité Técnico de Fibra Plus:

Gustavo Felipe Tomé Velázquez
Es Ingeniero Físico Industrial, graduado con honores del TEC de Monterrey. Su actividad profesional fue enriquecida por un MOT (*Managment on Technology*) en MIT Sloan School of Managment y por un MBA Multinational en Adolfo Ibañez School of Managment, en Miami, Florida además de una educación continua en Instituciones educativas de reconocimiento mundial como Harvard Business School, en la cual, cursó un posgrado de *Real Estate*.

Su desarrollo profesional ha sido principalmente creando empresas en las ramas de la industria de la construcción y manufactura de materiales, hasta la más reciente incursión en el sector de Instituciones financieras.

Es miembro activo del Consejo del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey y del Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera. Colabora también desde 2012 como consejero del Grupo Financiero Banorte.

Su carrera como empresario empezó en el año 2000 en las empresas textiles de su familia. En 2005 comenzó a desarrollar su negocio de inversión de capital privado formando Davinci Capital donde actualmente cuenta con empresas que van desde las energías renovables como Solartec, pasando por empresas de TI, autopartes, alimentos y materiales de construcción como Alucomex.

En 2009 incursiona por su cuenta en el negocio de desarrollo inmobiliario con la empresa Némesis Capital desarrollando las marcas Elite Residence y Capitolio así como la división de Centros Comerciales y Parques Industriales, contando actualmente con más de 3 millones de m^2 construidos y en proceso de construcción.

Federico Clariond Domene
Cuenta con 26 años de experiencia profesional, de los cuales los últimos 13 años han sido como Director General de diversas empresas. A partir de 2011 y hasta la fecha es Director General de Valores Aldabra, un fondo de capital privado (Private Equity) enfocado en proyectos industriales y de servicios financieros. Asimismo, desde enero de 2015 y hasta la fecha es también Director General de Buró Inmobiliario Nacional, una inmobiliaria especializada en hoteles, naves industriales y plazas comerciales en México y en el sur de los Estados Unidos de América. Previo a esta posición fue Director General de Stabilit México de 2007 a 2011. Participa en diversos Consejos de Administración, entre los que se encuentran el de Empaques Moldeados de América donde funge como Presidente del Consejo, Banco Bancrea donde es Vicepresidente del Consejo, Afore InverCap, Grupo Cuprum, Serviacero Comercial, Betterware y Parque Fundidora. Previamente fue Presidente del Consejo de CINTERMEX y de COMCE Noreste. Es Ingeniero Mecánico Administrador por el ITESM y tiene un MBA por la Universidad de Stanford.

Pedro Solís Cámara Jiménez Canet
Contador público certificado con 40 años de experiencia profesional. Actualmente es socio director de Solís, Cámara y Cía, firma que el mismo fundó en 1986 y que tiene clientes AAA entre los que destacan GICSA, Fibra Uno, Némesis Capital, Grupo Ral, Grupo Gigante, CI Banco, Meliá Hoteles, Qualitas Compañía de Seguros, CODERE y Bardahl de México entre otros. Es consejero propietario de diversas empresas, entre las que destacan Bardahl de México, Grupo Ambrosía, La Era Natural, Don Apoyo, Grupo Dinero Práctico, Grupo GICSA, Day Asesores e Investa Bank. En el ramo académico fue profesor de tiempo parcial en diversas materias relacionadas con el área fiscal en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) desde 1985 hasta 2015. Entre 1995 y 1996 fungió como miembro del Consejo Asesor Fiscal en materia de Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal y entre 2013 y 2014 formó parte del Grupo de Capacitación del Sistema de Administración Tributaria. Es socio activo del Colegio de Contadores Públicos de México A.C. desde 1985 e integrante de su Comisión Fiscal desde 1996. Asimismo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos A.C. y de la International Fiscal Association (IFA), Grupo México. Es Contador Público por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM). Asimismo, realizó estudios de Licenciatura de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México. Adicional a esto obtuvo un Diplomado en Derecho Tributario por el ITAM.

Antonio Braun De Lavenne De Choulot
Antonio Braun es Licenciado en Economía por la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México y cuenta con un Master in Business Administration por el Instituto de Empresa de Madrid. Lo respaldan más de 26 años de experiencia profesional en el sector financiero ocupando diversas posiciones de alta dirección en bancos Internacionales, tanto en el país como en el extranjero. Actualmente funge como Director General de Cordillera Consultores, firma de asesoría financiera especializada en portafolios diversificados de inversión.

Jaime Alverde Lozada
Licenciado en Administración de Empresas con más de 26 años de experiencia profesional, tiene un MBA por la Universidad de Tulane. Actualmente es Director General de Office Depot y RadioShack, operando más de 544 Tiendas en México, Centro y Sudamérica en 8 diferentes países. Es miembro del Consejo de Administración de la Asociación Nacional de Tiendas de Autoservicio (ANTAD), vicepresidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), miembro del Patronato del Instituto Nacional de Ciencias Médicas y Nutrición Salvador Zubirán, así como de otras importantes organizaciones y empresas tales como Fhipo, Fibra Storage y A&L. Fungió como Director General de Gigante Grupo Inmobiliario de 2008 a 2017.

Javier Arroyo Navarro
Javier Arroyo es director general de Farmacia Guadalajara. Tiene una licenciatura en administración y finanzas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey con especialidad en economía financiera por la University of British Columbia, además de un MBA por la escuela de negocios Darla Moore School of Business de la University of South Carolina.

El señor Arroyo es miembro consejero de las siguientes juntas: Corporativo Fragua SAB de CV; Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, (Fibra Plus); Grupo Ciosa SAPI DE C.V. y de los consejos consultivos Bancomer S.A DE C.V, Banamex e Instituto de Emprendimiento Eugenio Garza Lagüera (IEEGL). Es vicepresidente de la Cámara de Comercio de Guadalajara y es miembro de la Trilateral Commission como un David Rockefeller Fellow. Además, es cofundador y vicepresidente del Grupo México en movimiento, el cual es una organización sin fines de lucro que reúne a un grupo de jóvenes empresarios mexicanos que buscan tener un impacto positivo en México.

Enrique Coppel Luken
El Sr. Coppel es socio de Grupo Coppel, S.A. de C.V., empresa privada que ocupa el 4° lugar con la mayor cantidad de colaboradores mexicanos (~110 mil empleados), donde ha laborado desde 1969. Fungió como Director General y Presidente de BanCoppel, Afore Coppel, Coppel Argentina y Coppel Brasil.
Emprendió el desarrollo urbano de La Primavera, semejante a una ciudad Satélite en Culiacán (1,000 has), así como del Parque Industrial en La Primavera, entre otras experiencias. Actualmente es miembro del Consejo Sinaloense de Empresarios (CSE), del Consejo Consultivo de Telmex y de Grupo Su Karne.
El Sr. Coppel tiene un MBA en el IPADE y estudió Administración de Empresas en el ITESM campus Monterrey.

Gustavo A. Ramírez Berrueta
Miembro del consejo de administración de empresas de diversos giros además de inversionista en empresas del sector Inmobiliario y financiero. Ha participado en el desarrollo de DaVinci Capital, Némesis Capital y Signature Capital desde su fundación. El Sr. Ramírez es Contador Público Certificado, se ha desempeñado como profesionista independiente en auditoría y asesoría en materia fiscal y financiera desde hace más de 29 años. Fue socio fundador de la firma representante en México de Baker Tilly International (antes Summit International), desde 1990, participando en ambos en sus consejos directivos. Se graduó 1988 del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey en Contaduría Pública con honores. Miembro y consejero de diversas instituciones privadas, educativas, empresariales y profesionales.

Miguel Navarro De la Torre
Es Arquitecto egresado de la Universidad de Guanajuato, con Maestría en Diseño Urbano Arquitectónico por la Universidad de la Salle. Cuenta con 26 años de experiencia en la Gestión de Negocios Inmobiliarios, Dirección y Planeación de obras. Es socio de Grupo Link, empresa especializada y dedicada al desarrollo inmobiliario, con actividad y presencia nacional. También es inversionista y desarrollador de centros comerciales y proyectos verticales, asesor de empresas especializadas en la industria del real estate, con amplia experiencia profesional y con participación directa en el desarrollo, construcción y comercialización de al menos 50 conjuntos Inmobiliarios. El Arquitecto Navarro colabora con Fondos privados nacionales y extranjeros para concretar inversiones en el ramo.

Juan Manuel Valle Pereña

El Sr. Valle es director general de Afore Coppel, la administradora de fondos para el retiro con el mayor número de clientes, más de 13 millones, y con un portafolio superior a $350 mil millones de pesos, y en la que encabeza un proceso de transformación enfocado en la estrategia de inversión de una portafolio que se estima se duplicará en 4 años.
Previo a incorporarse a Grupo Coppel combinó durante 2 años actividades de consultoría y estructuración de financiamiento a proyectos en distintos sectores con una participación activa en la estrategia y gobernanza de Deep Dive, start up enfocada a la ciencia de datos, de la cual es accionista.
Entre febrero de 2017 y enero de 2019 fue el Director General de Afore XXI Banorte. Previamente tuvo una importante carrera en el sector público incluyendo posiciones en la Secretaría de Desarrollo Social (Director General de Diconsa), la Secretaría de Relaciones Exteriores (Director Ejecutivo de la Agencia Mexicana de Cooperación Internacional para el Desarrollo) y la Secretaría de Hacienda.
Entre 1997 y 2003 trabajó en la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro.
Juan Manuel Valle es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y Maestro en Políticas Públicas por la Escuela de Asuntos Públicos e Internacionales de la Universidad de Princeton.

Juana María Galindez Aguirreche
Consejera y miembro del Comité de Inversiones de Beraunberri, grupo inversor español con foco en los sectores industrial, infraestructura, sostenibilidad y crecimiento, desde donde se fundó en 2005 la compañía Solarpack Corporación Tecnológica. También es consejera de varias empresas y fondos participados por Beraunberri.

Entre 2017 y 2021 trabajó en Allianz Global Investors en Nueva York (EE.UU), en el equipo de Infrastructure Debt, estructurando e invirtiendo en deuda privada de proyectos de infraestructura en EE.UU. y Latinoamérica. Anteriormente, formó parte durante siete años de los equipos de Project Finance y Corporate Risk del Banco Santander en Nueva York.

Entre 2015 y 2018 fue consejera de la compañía Solarpack Corporación Tecnológica, una empresa multinacional integrada, especializada en el desarrollo, construcción y explotación de grandes plantas solares fotovoltaicas. Es patrono de la Fundación EKI y de la Fundación Pia Aguirreche en España. Licenciada en Administración de Empresas (ADE) por la Universidad de Navarra.

Sergio Ferez
Abogado especializado en derecho mercantil, con más de 30 años de experiencia en estructuración de créditos y garantías, fusiones, adquisiciones, transacciones y temas inmobiliarios, reestructuras, contratos, fideicomisos, auditorías legales, y corporativo en general.

Se ha desempeñado como Socio General en Ramírez, Gutierrez-Aspe, Rodriguez Rivero y Hurtado S.C y cuenta con un LLM de la universidad de leyes de Minesotta.

Federico Goetters

Federico Goeters es un profesional experimentado en inversiones inmobiliarias, con más de 18 años de trayectoria en transacciones de alto valor y gestión de portafolios en los sectores industrial, comercial y residencial. Como Director Ejecutivo en PGIM Real Estate México, lideró adquisiciones, desinversiones, transacciones de deuda y asociaciones estratégicas, con el cierre de más de $3,500 millones de dólares en capital y asegurando más de $2,100 millones en deuda desde 2022.

Federico cuenta con una sólida trayectoria en la estructuración de *joint ventures*, negociación de acuerdos complejos y detección de oportunidades fuera del mercado mediante relaciones estratégicas con corredores e instituciones financieras. Antes de incorporarse a PGIM, asesoró a una firma de capital privado en la adquisición de un portafolio industrial de 1.7 millones de pies cuadrados, y fue Vicepresidente en Citi, donde lideró la estructuración de financiamiento y soluciones de apalancamiento inmobiliario para clientes corporativos en México.

David Suarez

Federico Goeters es un profesional experimentado en inversiones inmobiliarias, con más de 18 años de trayectoria en transacciones de alto valor y gestión de portafolios en los sectores industrial, comercial y residencial. Como Director Ejecutivo en PGIM Real Estate México, lideró adquisiciones, desinversiones, transacciones de deuda y asociaciones

estratégicas, con el cierre de más de $3,500 millones de dólares en capital y asegurando más de $2,100 millones en deuda desde 2022.

Federico cuenta con una sólida trayectoria en la estructuración de *joint ventures*, negociación de acuerdos complejos y detección de oportunidades fuera del mercado mediante relaciones estratégicas con corredores e instituciones financieras. Antes de incorporarse a PGIM, asesoró a una firma de capital privado en la adquisición de un portafolio industrial de 1.7 millones de pies cuadrados, y fue Vicepresidente en Citi, donde lideró la estructuración de financiamiento y soluciones de apalancamiento inmobiliario para clientes corporativos en México.

Designación y destitución de Miembros del Comité Técnico.

De conformidad con el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

i. De conformidad con lo establecido en el Fideicomiso, cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan la titularidad del 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en la Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico por cada 10% (diez por ciento) de tenencia (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico conforme al Fideicomiso). Tal designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico; en este supuesto, las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. Para efectos de claridad, este derecho podrá ser ejercido por cada 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación.

Dichos Tenedores deberán entregar al Fiduciario evidencia escrita o material de la cantidad de CBFIs de los que sean titulares dentro de los plazos correspondientes, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es equivalente al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores. Lo anterior, en el entendido que, para la designación de los miembros del Comité Técnico realizada por los Tenedores, únicamente podrá realizarse por aquellos Tenedores que cumplan con los requisitos señalados en este inciso en la fecha de su designación.

Los miembros designados por los Tenedores durarán en su encargo 1 (un) año contado a partir de que entren en funciones, salvo el caso en que sean destituidos. En caso de que algún miembro del Comité Técnico sea destituido, deberá permanecer en funciones hasta en tanto el mismo no sea sustituido por el nuevo miembro.

Los Tenedores notificarán por escrito al Fiduciario, con copia al Fideicomitente de la designación que hayan realizado de conformidad con el presente inciso;

ii. El Fideicomiso de Control, tendrá el derecho de designar por lo menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores, mientras el mismo mantenga la titularidad de por lo menos el 15% (quince por ciento) de los CBFIs en circulación, incluyendo al Presidente de dicho Comité Técnico y sus respectivos suplentes. El Fideicomiso de Control, a su discreción, podrá designar exclusivamente miembros del Comité Técnico que no sean considerados como Miembros Independientes.

El Fideicomiso de Control notificará por escrito al Fiduciario de la designación que haya realizado de conformidad con el presente inciso.

Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por el Fideicomiso de Control, podrán ser destituidos (i) por el Fideicomiso de Control y/o (ii) en caso de ser aplicable, por la Asamblea de Tenedores cuando a su vez se revoque la designación de todos los miembros del Comité Técnico.

iii. En todo momento los Miembros Independientes representarán al menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados, o tratándose del primer Comité Técnico designado conforme al inciso 9.1.1 del Fideicomiso, su independencia será calificada en la primer Asamblea de Tenedores que se lleve a cabo.

Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si no cumple con los requisitos del artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

No habrá requisitos de nacionalidad ni de residencia respecto de los miembros del Comité Técnico.

La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo procederse a efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

El nombramiento como Miembro del Comité Técnico deberá ir acompañado de (i) la aceptación del cargo por parte del miembro propietario y, en su caso, del suplente de que se trate, (ii) copia de la identificación oficial de dicho miembro propietario y, en su caso, de su suplente, en la que aparezca su firma, y (iii) en caso de ser Miembro Independiente, deberá manifestar por escrito que no se encuentra en algún supuesto de los previstos en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.

Los miembros del Comité Técnico tendrán voz y voto en las deliberaciones de dicho órgano y no podrán delegar sus funciones.

En caso de que el Fideicomiso de Control deje de mantener la titularidad del porcentaje de CBFIs necesario, el presidente del Comité Técnico será nombrado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos. Asimismo, el secretario del Comité Técnico, quien no podrá ser miembro del Comité Técnico, será asignado por el propio Comité Técnico por mayoría de votos.

El Representante Común asistirá a las sesiones del Comité Técnico con voz, pero sin voto y no desempeñará ningún cargo en las mismas.

En aplicación de LMV y la Circular Única de Emisoras, los miembros del Comité Técnico podrán celebrar convenios con relación al ejercicio de sus derechos de voto en las sesiones del Comité Técnico. La celebración de dichos convenios y sus características deberán ser notificados por escrito al Fiduciario dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su celebración, para que sean revelados al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el Reporte Anual del Fideicomiso, lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso. Dichos convenios podrán establecer, entre otros, ejercer el voto de los miembros no independientes del Comité Técnico en el mismo sentido del voto emitido por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en caso de que éstos pertenezcan al Comité Técnico.

Remuneración.

La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las sanas prácticas bursátiles, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se lleguen a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

En este sentido, el Comité de Nominaciones autoriza e instruye al Fiduciario para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague a cada miembro del Comité Técnico, incluyendo los Miembros Independientes y con excepción de los Miembros patrimoniales, como remuneración por el desempeño de sus funciones por cada sesión del Comité Técnico a la que asistan, el importe de $35,000.00 (treinta y cinco mil Pesos 00/100 Moneda Nacional) y un pago adicional de $10,000.00 (diez mil Pesos 00/100Moneda Nacional) por la asistencia de cada Miembro Independiente a cada una de las sesiones del Comité de Nominaciones, del Comité de Compensaciones, del Comité de Prácticas y del Comité de Auditoría

Deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad de los miembros del Comité Técnico de Fibra Plus.

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los Miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los Miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los Miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de Fibra Plus. Para dicho fin, se requiere que los Miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por los Miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los Miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a Fibra Plus o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones, y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en los registros de Fibra Plus y que pudiera afectar los estados financieros de Fibra Plus. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los Miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a Fibra Plus y/o sus subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los Miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos Miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de Fibra Plus y podrán ser entabladas por Fibra Plus o por los Tenedores que representen el 10% (diez por ciento) o más del número de CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, incluyendo en su caso la responsabilidad penal, no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso; (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico.

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 (cuatro) meses del año y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico serán notificadas por el secretario del Comité Técnico a cada uno de sus miembros, al Administrador y al Fiduciario, cuando menos con 3 (tres) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión, en el último domicilio y/o dirección electrónica que cada uno de ellos haya registrado con el Fiduciario y con el secretario del Comité Técnico, salvo tratándose de casos urgentes a juicio del convocante, en cuyo caso, la convocatoria se realizará con 24 (veinticuatro) horas de anticipación. La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden

del día de la sesión y deberá ser firmada por la o las personas que la realicen. La convocatoria no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes en el lugar de celebración de la sesión del Comité Técnico.

Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá solicitar al secretario que convoque a una sesión cuando lo considere pertinente, con al menos 5 (cinco) Días de anticipación a la fecha en que se celebrará la sesión. La solicitud deberá indicar brevemente los asuntos que se pretendan tratar en dicha sesión.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas en primera convocatoria, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes deberán estar presentes. En el caso de segunda o ulterior convocatoria, las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente cualquiera que sea el número de miembros presentes en la misma.

Las resoluciones del Comité Técnico serán adoptadas por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los que sea necesario contar, en adición, con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para estos efectos, cada miembro tendrá un voto. En el evento de que la opinión de la mayoría de los Miembros Independientes no sea acorde con la determinación de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, esta situación deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y el STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que estos últimos determinen.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en algún asunto deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado comité.

Los miembros designados por los Tenedores podrán girar al Fiduciario las instrucciones escritas necesarias respecto de los asuntos en que el Fideicomitente tenga un conflicto de interés.

Si un miembro del Comité Técnico considera que existe o puede existir un conflicto de interés respecto de cualquier otro miembro del Comité Técnico, el primero deberá declararlo ante los demás y solicitar que el miembro involucrado en el conflicto de interés se abstenga de participar en la discusión y votar en la resolución del asunto. En caso de que el miembro del Comité Técnico respecto del cual se considere que existe o puede existir un conflicto de interés no esté de acuerdo con dicha consideración, el Comité Técnico, por el voto favorable de la mayoría de los miembros con derecho a voto (o sus respectivos suplentes) presentes en la sesión respectiva, excluyendo al miembro cuyo potencial conflicto se está discutiendo, deberán decidir si dicho conflicto de interés efectivamente existe o puede existir.

Asimismo, se entenderá que un miembro del Comité Técnico tiene un conflicto de interés cuando el mismo haya sido nombrado por un Tenedor que tenga un conflicto de interés con el Fideicomiso.

Uno o más representantes del Fiduciario, del Representante Común y del Fideicomitente podrán asistir a las sesiones del Comité Técnico como observadores (con voz, pero sin derecho de voto). El Comité Técnico podrá invitar a cualquier sesión a terceros como observadores (con voz, pero sin derecho de voto), en virtud de su grado de experiencia en un asunto determinado, cuidando en todo caso la protección de la información que sea o pueda ser considerada como confidencial o relevante.

El secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión para cada sesión del Comité Técnico en la cual las resoluciones adoptadas durante la sesión sean reflejadas y la cual deberá ser firmada por el presidente y el secretario. El secretario será el responsable de conservar un expediente con todas las actas de sesión y los demás documentos que hayan sido presentados al Comité Técnico, entregándose copia de esta al Fiduciario y al Representante Común.

Las sesiones del Comité Técnico se celebrarán preferentemente en la Ciudad de México, o en el lugar que los miembros del Comité Técnico acuerden, siempre y cuando sea en México. No obstante, lo anterior, las sesiones de Comité Técnico podrán igualmente ser celebradas por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario del Comité Técnico confirmará por escrito la asistencia de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones sin que sea necesario que se reúnan sus miembros en sesión; siempre que éstas sean confirmadas por escrito por la totalidad de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos, en cuyo caso tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieren sido adoptadas en sesión del Comité Técnico.

Todas las instrucciones y notificaciones que el Comité Técnico emita al Fiduciario deberán hacerse por escrito y deberán ser firmadas por los miembros que hayan actuado como presidente y secretario en la correspondiente sesión del Comité Técnico y entregarse al Fiduciario y Representante Común para su respectivo cumplimiento.

Los acuerdos del Comité Técnico serán comunicados al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador, a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la adopción de las resoluciones correspondientes, mediante escrito que suscribirá el secretario, debiendo al efecto respetarse los lineamientos, políticas y mecanismos de control que al efecto sean aprobados conforme a la legislación aplicable.

Previo a la primera Emisión, el Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial, en la cual deberá resolver, entre otros asuntos (i) la inscripción de los CBFIs en el RNV, su Emisión y oferta pública, y (ii) la celebración por parte del Fiduciario del Contrato de Colocación y demás actos materiales y jurídicos necesarios y/o convenientes al efecto.

Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

i. Exclusivamente para efectos de la primera Colocación que pretenda realizarse y los actos previos a la misma, el Comité Técnico deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión, su oferta pública y Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de cualesquiera convenios y/o contratos que sean necesarios al efecto.

ii. Previo a la primera Colocación, el Comité Técnico, podrá autorizar la Emisión de (a) CBFIs adicionales a aquellos que serán objeto de la primera Colocación, con el objeto de (1) llevar a cabo la suscripción de los mismos por la vía del ejercicio de Derechos de Suscripción Preferente por parte de los eventuales Tenedores, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico; (2) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) ser entregados para el cumplimiento de los planes de compensación a funcionarios o empleados del Administrador que, en su caso, determine la Asamblea de Tenedores y/o (4) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (b) los CBFIs a que hacen referencia los incisos f y g. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso, y (c) los CBFIs que correspondan para la adquisición de los Activos Iniciales de conformidad con el inciso k. de la Cláusula 5.1 del Fideicomiso. Lo anterior, en el entendido que, excepto por lo establecido en la Cláusula 5.1, incisos f. y g., cualesquier emisiones de CBFIs posteriores a la primera Colocación deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras.

iii. Remover al Asesor Contable y Fiscal cuando así lo considere conveniente y, consecuentemente, designar al Asesor Contable y Fiscal sustituto, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación de este con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

iv. Conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones de Activos por recomendación del Administrador que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

v. Aprobar las operaciones con valor igual o mayor al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir

de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola; en el entendido de que se deberá cumplir con el Período Mínimo de Inversión en todos los casos. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Cuando las operaciones en cuestión sean por un valor menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o sucesiva, en un periodo de 12 (doce) meses, contado a partir de que se concrete la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola, serán aprobadas por el Administrador.

vi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas, entendiéndose para tales efectos las operaciones que realicen con las sociedades sobre las cuales el Fideicomiso realice inversiones, con el Fideicomitente, así como con el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, o bien, que representen un conflicto de interés. Cada operación con dichas Personas Relacionadas o que represente un conflicto de interés, deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso o por las personas relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

vii. Asignar a un comité o subcomité, cuya mayoría de integrantes sean Miembros Independientes del Comité Técnico, la facultad de vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que los créditos, préstamos o financiamientos contratados o asumidos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apeguen a lo previsto a la Legislación Aplicable y a la Circular Única de Emisoras. Tal comité o subcomité deberá informar oportunamente del ejercicio de esta facultad al propio Comité Técnico, así como cualquier desviación a lo establecido en la Legislación Aplicable.

viii. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador o a quien se encomienden las funciones de administración del Patrimonio del Fideicomiso, en el ejercicio de sus facultades de actos de dominio y de administración.

ix. Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

x. Aprobar, previa opinión del Comité de Auditoría, los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y demás Personas contratadas por el Fiduciario.

xi. Aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

xii. Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

xiii. Aprobar los términos sustanciales de los Convenios de Aportación y Adhesión relativos a cualesquiera Activos que celebrarán los Fideicomitentes Adherentes.

xiv. Fijar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso.

xv. Fijar las políticas de Desinversión del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se realice la enajenación de los Activos que formen parte de este, para lo cual deberá considerar lo siguiente:

(a) El Fiduciario previa instrucción del Comité Técnico deberá efectuar la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos Activos ("Desinversión") que: (a) hayan sufrido o estén sufriendo un impacto negativo en su valor o en su generación de ingresos que impacte negativa y significativamente el valor del Patrimonio del Fideicomiso; (b) dejen de ser estratégicos para el Fideicomiso conforme a la opinión del Administrador; (c) su mejor uso sea distinto al arrendamiento; (d) el valor del mismo se maximice mediante su disposición y, (e) otros motivos de importancia determinados por el Administrador.

Lo previsto en el párrafo anterior no será aplicable cuando las Desinversiones se ubiquen en al menos uno de los supuestos a que se refieren los párrafos (b), (d) (e) y, (f) siguientes.

(b) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual o superior al 5% (cinco por ciento) pero menor al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, el Fiduciario previo acuerdo del Comité Técnico, que cuente adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, deberá efectuar la Desinversión que se le instruya. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Octava, sección 8.11, inciso (b) del Fideicomiso. Lo anterior en el entendido que cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea menor al 5% (cinco por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, previa instrucción del Administrador, el Fiduciario deberá efectuar la Desinversión.

A efecto de determinar el valor de enajenación del Activo, el Fiduciario deberá contratar, previo acuerdo del Comité Técnico, a un experto independiente que se encargue de la valuación del Activo. Con respecto al valor definido por dicho experto independiente el Comité de Prácticas deberá emitir una opinión de razonabilidad misma que deberá ser considerada por el Comité Técnico para la enajenación del Activo.

(c) En el caso de cualesquiera Activos que se aporten en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso, el ejercicio del Derecho de Reversión, en su caso, se llevará a cabo conforme a lo establecido en la Cláusula Vigésima Segunda del Fideicomiso.

(d) Para el caso de la enajenación de un Activo durante el Período Mínimo de Inversión: (i) se requiere petición de venta presentada por el Administrador; (ii) se deberá cumplir con la política de desinversión aplicable en general a los Activos del Patrimonio del Fideicomiso; (iii) se requerirá voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (iv) se requerirá del voto a favor de la Desinversión por parte de la mayoría de los Miembros Independientes. Una vez acordado lo anterior, el Comité Técnico deberá definir el precio y condiciones de la venta, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados al Fiduciario y al Fideicomitente Adherente, en su caso, para efectos de lo previsto en el inciso (f) siguiente. Además, el Fiduciario deberá pagar dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la enajenación, el ISR que en su caso pudiera detonarse y cumplir con las obligaciones fiscales que establezca la LISR

(e) Las Personas que hubieren aportado Activos contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refieren los incisos (d) y, (e) anteriores según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refieren los mencionados incisos, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Activos de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

(f) Cuando las Desinversiones que se pretendan efectuar cuyo valor sea igual a o superior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso con base en la información financiera del Fideicomiso revelada el trimestre anterior, con independencia de que dichas Desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un período de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera Desinversión, pero que por sus características pudieran considerarse como una sola, se requerirá del acuerdo aprobatorio de la Asamblea de Tenedores.

xvi. Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones, así como aprobar cualquier Distribución de conformidad con la fracción VI del artículo 187 de la LISR. Tratándose de Distribuciones de Efectivo, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

xvii. Autorizar la adquisición de CBFIs en circulación en términos de la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso.

xviii. Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo, deberá instruir al Fiduciario solicitar al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

xix. Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición de cualesquiera Activos.

xx. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.

xxi. Aquellas establecidas en la Cláusula Trigésima Primera del Fideicomiso.

xxii. Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

xxiii. Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efectos de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con Miembros Independientes.

xxiv. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de los montos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso, conforme a lo previsto en el inciso (c) de la Cláusula Décima Quinta del Fideicomiso.

xxv. El Comité Técnico podrá establecer un solo comité que se encargue de las funciones del Comité de Auditoría y del Comité de Prácticas atribuidas a los mismos en el Fideicomiso, el cual deberá estar integrado por Miembros Independientes.

xxvi. Adicionalmente, el Comité Técnico será responsable de monitorear el cumplimiento de las obligaciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso.

xxvii. Establecer el Comité de Nominaciones y el Comité de Compensaciones, así como cualesquiera otros comités o subcomités que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso.

xxviii. Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs en el mercado de valores en México y/o su venta en el extranjero, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso.

xxix. Llevar a cabo el nombramiento y/o destitución de los Ejecutivos.

xxx. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Gestión, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Gestor de Negocios.

xxxi. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Gestión.

xxxii. Previo a la primera Colocación, determinar los términos y condiciones del Contrato de Desarrollo, así como autorizar cualquier modificación al mismo que no implique una modificación a los esquemas de compensación del Desarrollador.

xxxiii. Autorizar, con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes, la cesión del Contrato de Desarrollo.

10. Comportamiento de los CBFIs en el mercado de valores.

El comportamiento del **precio** y **volumen** de los CBFIs de Fibra Plus en el periodo comprendido entre la Oferta Pública Inicial y el 30 de septiembre de 2024 se describe en la siguiente tabla:

Únicamente se consideran días hábiles

Trimestre	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen total	Bolsa
4T16	15.35	15	15.05	80,815	BMV
1T17	15.05	13.95	15.05	15,382,479	BMV
2T17	15.05	14.85	15.05	1,314,534	BMV
3T17	15.05	14.85	15	1,345,247	BMV
4T17	15.01	14.5	14.9	851,943	BMV
1T18	14.89	13.7	13.7	308,688	BMV
2T18	13.95	12.3	13.95	121,636	BMV
3T18	16.15	14.05	16.15	35,564	BMV
4T18	15.59	14.1	15.1	318,844	BMV
1T19	14.94	13.8	14.9	1,551,268	BMV
2T19	14.9	13.6	14.29	1,748,771	BMV
3T19	14.35	12.9	13.5	1,993,086	BMV
4T19	13.5	11.01	12	11,903,388	BMV
1T20	12.5	10.8	11.48	1,387,890	BMV
2T20	12.5	10.49	11.4	28,218	BMV
3T20	12.79	11.4	12.66	138,141	BMV
4T20	13	9.95	10.65	386,588	BMV
1T21	10.95	9.51	10.76	57,403	BMV

2T21	11.5	8.55	10.5	279,015	BMV
3T21	14.99	8.4	12.98	485,561	BMV
4T21	14.5	7.92	14.5	1,481,746	BMV
1T22	7.92	6.46	6.75	604,671	BMV
2T22	8.78	6.54	8.07	4,635,213	BMV
3T22	8.50	7.60	7.82	476,830	BMV
4T22	8.41	7.05	7.97	877,904	BMV
1T23	9.49	6.5	6.95	592,343	BMV
2T23	6.99	4.29	5.1	2,457,327	BMV
3T23	6.98	4.85	6.09	1,416,353	BMV
4T23	5.50	4.85	5.05	1,288,084	BMV
1T24	8.50	5.05	8.10	870,150	BMV
2T24	9.20	6.48	8.37	1,326,928	BMV
3T 24	8.85	6.99	7.00	822,867	BMV
4T24	7.20	5.04	6.60	2,477,381	BMV

Comportamiento últimos 6 meses	Máximo	Mínimo	Cierre	Volumen total	Bolsa
jul-24	$8.85	$7.93	$8.20	403,377	BMV
ago-24	$8.18	$7.30	$7.45	219,961	BMV
sep-24	$7.60	$6.99	$7.00	199,518	BMV
oct-24	$7.00	$5.46	$5.70	185,216	BMV
nov-24	$5.80	$5.47	$5.63	735,871	BMV
dic-24	$7.20	$5.04	$6.60	1,556,294	BMV

11. Formador de mercado.

Con el objetivo de estimular la bursatilidad y el volumen de operación de los CBFIs del Fideicomiso, mediante la generación de oferta y demanda, a principios de julio de 2023, Fibra Plus contrató a BTG Pactual Casa de Bolsa S.A. de C.V. como Formador de Mercado.

12. Fondo de Recompra.

Conforme a lo autorizado en su momento por el Comité Técnico y la Asamblea de Tenedores, durante el segundo trimestre del 2018, se activó y comenzó la operación del Fondo de Recompra, esto con el objeto de darle liquidez a los CBFIs, así como promover los niveles de bursatilidad al incrementar el volumen operado y con todo esto defender el precio del CBFI.

Cabe señalar que en el 2021 se autorizó la cancelación de 90,143 CBFIs adquiridos a través del fondo de recompra en el periodo comprendido entre el 15 de mayo de 2020 y el 31 de diciembre de 2020.

Adicionalmente, el pasado 15 de febrero de 2022, el Comité Técnico del Fideicomiso autorizó que hasta Ps.40 millones puedan ser utilizados por el fondo de recompra, así como realizar la cancelación de 762,189 CBFIs que fueron adquiridos por medio del fondo de recompra durante 2021; todo esto con el objetivo de incrementar la bursatilidad y brindarle mayor solidez al precio del CBFI.

Desde que se autorizó el recurso para el fondo de recompra, a la fecha de este reporte, se han ejercido Ps. 40 millones.

En sesión del Comité Técnico celebrado el 21 de febrero de 2023, se autorizó la cancelación 4,503,581 CBFIs adquiridos a través del fondo de recompra durante el 2022.

En sesión del Comité Técnico celebrado el 18 de julio de 2023, se autorizó el uso de hasta 35 millones de pesos para el fondo de recompra, únicamente si los recursos provienen de la venta de propiedades.

En sesión del Comité Técnico celebrada el 19 de febrero de 2024, se autorizó la cancelación de 1,625,060 CBFIs, Además, el Comité aprobación la adquisición de títulos FPLUS16 utilizando recurso de las desinversiones, así como de la liquidez que permita la operación, sin rebasar el límite establecido por la regulación.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo de operación terminado el 31 de diciembre de 2024 el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales, con un rendimiento promedio de 5.42%.

Cifras en miles de pesos

	30 de diciembre 2024
Efectivo en bancos y Equivalentes de efectivo	$ 600,096

Control interno [bloque de texto]

Se ha evaluado la efectividad del control interno, así como los procedimientos para la revelación de la información al 31 de diciembre de 2024. Con base en dicha evaluación se puede obtener una certeza razonable de que la aplicación de dichos controles a los procesos de Fibra Plus es efectiva para proporcionar certeza razonable de que la información contenida en los diversos reportes presentados ha sido registrada, procesada, resumida y reportada en tiempo y forma de acuerdo con las normas aplicables. Asimismo, dicha información es proporcionada al Administrador de manera oportuna con el fin de apoyar el proceso de toma de decisiones dentro de Fibra Plus.

El proceso descrito en el párrafo anterior ha sido diseñado para proporcionar una seguridad razonable con respecto a la confiabilidad de la información financiera y la elaboración de los Estados Financieros, mismos que han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés). Este control interno sobre la información financiera incluye aquellas políticas y procesos con respecto a:

a) Los registros financieros incluirán de manera clara y precisa las transacciones de los activos de Fibra Plus.
b) Las transacciones han sido registradas debidamente de forma que se pueden elaborar los Estados Financieros de Fibra Plus con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés).
c) Los ingresos, gastos y todas las operaciones relacionadas dentro de Fibra Plus se hacen de acuerdo con las autorizaciones de los Directivos de Fibra Plus y cuando aplica, con base en las autorizaciones de los miembros del Comité Técnico de Fibra Plus.
d) Se tienen políticas y procedimientos ya establecidos como una medida de prevención adecuada para evitar el uso o disposición no autorizada de los activos de Fibra Plus y así evitar un impacto material adverso en los Estados Financieros.

Como consecuencia de limitaciones inherentes, el control interno sobre la información financiera podría no prevenir o detectar errores de información. Asimismo, proyecciones sobre la efectividad de dicho control interno a futuro tienen el riesgo de que dicho control pueda resultar inadecuado o insuficiente por cambios en las condiciones de la empresa y que dichos procedimientos puedan verse deteriorados. Con base en lo anterior, el equipo directivo de Fibra Plus determinó que el control interno sobre la información financiera fue efectivo al 30 de septiembre de 2024.

Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables críticas.

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideren relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros si la revisión afecta a ambos períodos actuales y futuros.

Al 31 de diciembre de 2024, Fibra Plus no tiene estimaciones, provisiones o reservas críticas que deban ser reveladas o detalladas. Únicamente se generaron provisiones por gastos efectivamente incurridos y no pagados, los cuales ya se encontraban debidamente documentados e inclusive para los cuales ya se había emitido un CFDI. Ambos casos no presentan materialidad dentro de los resultados de Fibra Plus.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	FPLUS
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-10-01 al 2024-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2024-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	FPLUS
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	miles de pesos
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C.P C. Luis Eduardo Segovia Espinosa

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo consolidados correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

30 de abril 2025

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

28 de abril 2025

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	643,428,000	675,505,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	275,825,000	136,282,000
Impuestos por recuperar	61,508,000	62,735,000
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	980,761,000	874,522,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	980,761,000	874,522,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	2,418,000	58,964,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo	4,086,000	5,550,000
Propiedades de inversión	17,334,243,000	15,981,431,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	123,999,000	91,461,000
Total de activos no circulantes	17,464,746,000	16,137,406,000
Total de activos	18,445,507,000	17,011,928,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	42,546,000	29,345,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	1,287,747,000	584,999,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	186,566,000	368,561,000
Total provisiones circulantes	186,566,000	368,561,000
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	1,516,859,000	982,905,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	1,516,859,000	982,905,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	467,773,000	131,040,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	4,467,776,000	4,375,092,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	4,935,549,000	4,506,132,000
Total pasivos	6,452,408,000	5,489,037,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	9,049,072,000	8,925,461,000
Prima en emisión de acciones	(53,820,000)	(45,298,000)
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	2,811,559,000	2,243,835,000
Otros resultados integrales acumulados	0	0
Total de la participación controladora	11,806,811,000	11,123,998,000
Participación no controladora	186,288,000	398,893,000
Total de capital contable	11,993,099,000	11,522,891,000
Total de capital contable y pasivos	18,445,507,000	17,011,928,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	792,559,000	732,369,000	207,415,000	180,969,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	792,559,000	732,369,000	207,415,000	180,969,000
Gastos de venta	130,990,000	159,739,000	34,682,000	46,793,000
Gastos de administración	160,046,000	139,754,000	49,846,000	28,001,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	78,502,000	39,706,000	77,768,000	20,159,000
Utilidad (pérdida) de operación	423,021,000	393,170,000	45,119,000	86,016,000
Ingresos financieros	749,544,000	527,468,000	607,057,000	541,408,000
Gastos financieros	390,202,000	387,847,000	96,142,000	29,082,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	782,363,000	532,791,000	556,034,000	598,342,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	782,363,000	532,791,000	556,034,000	598,342,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	782,363,000	532,791,000	556,034,000	598,342,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	764,604,000	636,946,000	539,468,000	496,193,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	17,759,000	(104,155,000)	16,566,000	102,149,000
Utilidad por acción [bloque de texto]	764604000	532791000	556034000	492630000
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	1.23	1	0.88	0.94
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	1.23	1	0.88	0.94
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0.21	1	0.09	0.09
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	0.21	1	0.09	0.09

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	782,363,000	532,791,000	556,034,000	598,342,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado integral total	782,363,000	532,791,000	556,034,000	598,342,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	764,604,000	636,946,000	556,034,000	598,342,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	17,759,000	(104,155,000)	0	0

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	782,363,000	532,791,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	295,709,000	95,760,000
+ Gastos de depreciación y amortización	9,877,000	11,366,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	123,611,000	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	0	0
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(660,026,000)	(335,081,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	0
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(113,538,000)	36,026,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	0	0
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	178,541,000	48,182,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(165,826,000)	(143,747,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	616,537,000	389,044,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	6,103,000
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	616,537,000	382,941,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	427,243,000	45,806,000
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
- Compras de propiedades, planta y equipo	5,093,000	727,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	696,872,000	719,411,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	95,258,000	0
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	(22,246,000)
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(36,372,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(1,033,950,000)	(780,070,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	(8,522,000)	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	4,008,376,000	3,602,539,000
- Reembolsos de préstamos	3,223,552,000	3,256,419,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	6,828,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	390,966,000	177,088,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	385,336,000	162,204,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(32,077,000)	(234,925,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(32,077,000)	(234,925,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	675,505,000	910,430,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	643,428,000	675,505,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	8,925,461,000	(45,298,000)	0	2,243,835,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	782,363,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	782,363,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	123,611,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(196,880,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(8,522,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	(17,759,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	123,611,000	(8,522,000)	0	567,724,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	9,049,072,000	(53,820,000)	0	2,811,559,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	11,123,998,000	398,893,000	11,522,891,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	782,363,000	0	782,363,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	782,363,000	0	782,363,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	123,611,000	0	123,611,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	(196,880,000)	0	(196,880,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(8,522,000)	(230,364,000)	(238,886,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	(17,759,000)	17,759,000	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	682,813,000	(212,605,000)	470,208,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	11,806,811,000	186,288,000	11,993,099,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 1 de 3	**Capital social [miembro]**	**Prima en emisión de acciones [miembro]**	**Acciones en tesorería [miembro]**	**Utilidades acumuladas [miembro]**	**Superávit de revaluación [miembro]**	**Efecto por conversión [miembro]**	**Coberturas de flujos de efectivo [miembro]**	**Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]**	**Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	8,613,620,000	(36,540,000)	0	1,754,512,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	636,946,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	636,946,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	55,266,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	137,374,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	229,733,000	0	0	(147,623,000)	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	(8,758,000)	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	311,841,000	(8,758,000)	0	489,323,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	8,925,461,000	(45,298,000)	0	2,243,835,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	10,331,592,000	680,294,000	11,011,886,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	636,946,000	(104,155,000)	532,791,000
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	636,946,000	(104,155,000)	532,791,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	55,266,000	0	55,266,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	137,374,000	0	137,374,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	82,110,000	(21,121,000)	60,989,000
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	(8,758,000)	0	(8,758,000)
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	(156,125,000)	(156,125,000)
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	792,406,000	(281,401,000)	511,005,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	11,123,998,000	398,893,000	11,522,891,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	9,049,072,000	8,695,728,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	69	77
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	634,576,114	636,201,190
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	(33,011,000)	(27,803,000)	9,877,000	8,140,000

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	792,559,000	732,369,000
Utilidad (pérdida) de operación	423,021,000	393,170,000
Utilidad (pérdida) neta	782,363,000	532,791,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	764,604,000	636,946,000
Depreciación y amortización operativa	(33,011,000)	(27,803,000)

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	600,096,000	634,592,000
Total efectivo	600,096,000	634,592,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	0	0
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	43,332,000	40,913,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	643,428,000	675,505,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	255,164,000	(26,181,000)
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	0	0
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	20,661,000	162,463,000
Total anticipos circulantes	20,661,000	162,463,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	61,508,000	62,735,000
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	0	0
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	275,825,000	136,282,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	2,418,000	58,964,000
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	2,418,000	58,964,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	0	0
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	43,000
Total vehículos	0	43,000
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	11,562,000	11,246,000
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	(7,476,000)	(5,739,000)
Total de propiedades, planta y equipo	4,086,000	5,550,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	17,334,243,000	15,981,431,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	17,334,243,000	15,981,431,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	42,546,000	29,345,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	42,546,000	29,345,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,287,747,000	584,999,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	1,287,747,000	584,999,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	0	0
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	467,773,000	131,040,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	467,773,000	131,040,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	4,467,776,000	4,375,092,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	0	0
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	4,467,776,000	4,375,092,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	186,566,000	368,561,000
Total de otras provisiones	186,566,000	368,561,000
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	0	0
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	18,445,507,000	17,011,928,000
Pasivos	6,452,408,000	5,489,037,000
Activos (pasivos) netos	11,993,099,000	11,522,891,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	980,761,000	874,522,000
Pasivos circulantes	1,516,859,000	982,905,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(536,098,000)	(108,383,000)

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	792,559,000	732,369,000	207,415,000	180,969,000
Ingresos por renta variable	0	0	0	0
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	0	0	0	0
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	0	0	0	0
Total de ingresos	792,559,000	732,369,000	207,415,000	180,969,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	0	0	0	0
Gastos por administración	130,990,000	159,739,000	34,682,000	46,793,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	0	0	0	0
Predial	0	0	0	0
Otros Gastos de operación	0	0	0	0
Total de gastos de venta	130,990,000	159,739,000	34,682,000	46,793,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Honorarios administrativos	160,046,000	139,754,000	49,846,000	28,001,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	160,046,000	139,754,000	49,846,000	28,001,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	95,258,000	120,263,000	25,346,000	43,638,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	(307,293,000)	176,279,000	(78,315,000)	162,689,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	961,579,000	230,926,000	660,026,000	335,081,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	0	0	0	0
Total de ingresos financieros	749,544,000	527,468,000	607,057,000	541,408,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	390,967,000	388,641,000	96,142,000	29,184,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	(765,000)	(794,000)	0	(102,000)
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	0	0	0	0
Total de gastos financieros	390,202,000	387,847,000	96,142,000	29,082,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

Información general El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (“Fibra Plus” o el “Fideicomiso”) se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2017, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria. Son partes en el Fideicomiso las siguientes: a. Fideicomitente: NFD, S. A. de C. V. b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes. C. Fiduciario: Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria. D. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión. E. Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple. Fibra Plus, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces (“FIBRA”), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso celebró los siguientes contratos: Contrato de Administración y Asesoría En términos del Fideicomiso, celebramos un Contrato de Administración y Asesoría con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de la cartera del Fideicomiso, en términos de dicho contrato. Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los contratos de arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio contrato de administración y asesoría. Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores. Contrato de Desarrollo En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró con el Desarrollador, un Contrato de Desarrollo. La celebración de dicho contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador y a nosotros todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los activos que formarán parte de la cartera del Fideicomiso de tiempo en tiempo. Contrato de Gestión En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró un Contrato de Gestión a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos inmuebles relacionados con los activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de la cartera del Fideicomiso. Fibra Plus es operado a través de un Comité Técnico. 2. Oferta Pública Inicial En noviembre de 2016, Fibra Plus comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial primaria de 105,000,000 CBFIs. En dicha fecha, el Fideicomiso también realizó una emisión de 79,799,154 CBFIs para el pago a los Aportantes de inmuebles por las operaciones de contribución y adquisición de inmuebles, que son parte de las “operaciones de formación”, de los cuales 48,093,992 CBFIs corresponden a propiedades aportadas en 2016, y 31,705,162 CBFIs a propiedades contribuidas en 2017, conforme se detalla más adelante. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017, en el caso de Ciudad del Carmen, Capitolio Satélite, Torre Premier Villahermosa y Autlán, que en conjuntan suman la entrega de 4,205,358 CBFIs, se encontraban sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones. Al 31 de diciembre de 2018, el portafolio de Fibra Plus está integrado por las siguientes propiedades: Activos Municipio o Delegación, Estado Cartera Comercial 1. Espacio Condesa Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México 2. Plaza Metropolitana Salina Cruz Colonia Aviación, Salina Cruz, Oaxaca 3. Manzanillo Manzanillo, Colima 4. Centro Comercial Elite Acueducto Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco 5. Centro Comercial Vidarte Satélite Tlalnepantla,

Estado de México 6. Galerías Metropolitana Autlán Autlán de Navarro, Estado de Jalisco 7. Conjunto Industrial Baja California Ensenada, Baja California 8. Conjunto Industrial Nogales* Nogales, Sonora Activos Municipio o Delegación, Estado Cartera Oficinas 9. Oficinas Espacio Condesa* Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México 10. Oficinas Vidarte Satélite Tlalnepantla, Estado de México 11. Ciudad del Carmen Ciudad del Carmen Campeche 12. Torre Premier Villahermosa Villahermosa, Tabasco 13. Elite Acueducto Oficinas Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco 14. Torre Arcos Guadalajara, Jalisco Cartera Departamentos 15. Fibra Home Condesa Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México 16. Fibra Home Bora Avenida Santa Fe, Delegación Cuajimalpa * Propiedades que fueron incorporadas en 2018, mediante la autorización del Comité Técnico. 3. Bases de preparación y presentación a. Moneda de registro, funcional y de informe – La moneda de registro y de informe del Fideicomiso es el peso mexicano, en cumplimiento con los requerimientos de las autoridades fiscales mexicanas y debido a que es la práctica del entorno y el mercado en el que se desempeña. Adicionalmente, haciendo uso del juicio profesional y con base en el análisis de los factores del entorno económico y regulatorio en el que opera el Fideicomiso, la administración de Fibra Plus ha determinado que su moneda funcional es el peso mexicano. Por lo tanto, debido a que las operaciones del Fideicomiso se llevan a cabo en México y las autoridades fiscales requieren que la contabilidad se registre en pesos mexicanos, la moneda de registro es igual a la moneda funcional y de informe, por lo que no existen requerimientos de conversión aplicables a la contabilidad de Fibra Plus. B. Clasificación de costos y gastos – Los costos y gastos presentados en el estado consolidado de utilidad integral fueron clasificados atendiendo a su naturaleza. c. Presentación del estado de flujos de efectivo - El estado consolidado de flujos de efectivo ha sido preparado utilizando el método indirecto. 4. Principales políticas contables Declaración de cumplimiento – Los estados financieros consolidados de Fibra Plus han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

- **Crédito sindicado con BBVA**

El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra Plus firmó en conjunto con Fibra HD un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.
Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.
El pasado 15 de enero de 2025, los Fibras dispusieron los Ps. 3,150 millones como sigue:

1. Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

2. Fibra Plus dispuso Ps. 1,218.3 millones en pesos.

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Revolvente
Monto	2,650,000,000		500,000,000
Moneda	MXN	USD	MXN
Opción de Incremento	N/A	N/A	500,000,000

Plazo (años)	5	5	3
Tasa (2)	TIIE + 250-300pb	SOFR + 275-325pb	TIIE + 200-250 pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días	1 disp hasta 30 días	Múltiples disp. hasta 90 días

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses: 1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

Obligaciones Financieras:

LTV<50%

Índice de Cobertura: =>9%

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: => 1.3x

Índice de Cobranza: 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x

Al cierre del 4T24, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables a. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados de Fibra Plus han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). b. Bases de preparación - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. c. Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de Fibra Plus Management, S. C. (la "Administradora"), en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación. d. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados. La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación. Efectivo y equivalentes de efectivo Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones. Activos financieros Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros

disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar. Préstamos y cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial. Deterioro del valor de los activos financieros Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Baja de activos financieros El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad. Instrumentos de patrimonio Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período. Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Pasivos financieros Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo. Baja de pasivos financieros El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Derivados implícitos Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Plus ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento. e. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan. Los valores razonables son determinados por Fibra Plus con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja. f. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. g. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Plus se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo. h. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias. Los efectos de impuestos a la utilidad de la Administradora durante el período no fueron materiales. i. Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta. En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren. j. Planes basados en CBFIs. - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital. Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio. k. Ingresos por rentas -El Fideicomiso reconoce ingresos

por arrendamiento operativo. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados de posición financiera. Los ingresos por rentas bajo arrendamientos operativos son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable) las cuales se reconocen cuando se devengan.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Principales políticas contables a. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros consolidados de Fibra Plus han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés). b. Bases de preparación - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. c. Bases de consolidación - Los estados financieros consolidados incluyen los del Fideicomiso y los de Fibra Plus Management, S. C. (la "Administradora"), en la que tiene control y mantiene el 99.99% de participación accionaria. El control se obtiene cuando el Fideicomiso tiene poder sobre la inversión; está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Todos los saldos y operaciones entre el Fideicomiso y su subsidiaria se han eliminado en la consolidación. d. Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados. La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación. Efectivo y equivalentes de efectivo Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones. Activos financieros Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar. Préstamos y cuentas por cobrar Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro. Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial. Deterioro del valor de los activos financieros Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. Baja de activos financieros El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad. Instrumentos de patrimonio Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos directos de emisión. Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período. Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales. Pasivos financieros Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros. Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo. Baja de pasivos financieros El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran. Derivados implícitos Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Plus ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento. e. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se

incluyen en resultados en el periodo en que se originan. Los valores razonables son determinados por Fibra Plus con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: i. Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y ii. Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión. Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja. f. Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. g. Transacciones en moneda extranjera - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Plus se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo. h. Impuestos a la utilidad - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral. Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias. Los efectos de impuestos a la utilidad de la Administradora durante el período no fueron materiales. i. Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta. En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados. Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren. j. Planes basados en CBFIs. - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital. Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio. k. Ingresos por rentas -El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento operativo. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados de posición financiera. Los ingresos por rentas bajo arrendamientos operativos son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable) las cuales se reconocen cuando se devengan.

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

N/A

Descripción de sucesos y transacciones significativas

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.

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

El 14 de otubre de 2021, Fibra Plus concretó una de las transacciones más importantes de su historia, al culminar la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los certificados en circulación de Fibra HD, resultando en un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs (70.9% del total). De esta manera, a partir del 4T21, Fibra Plus reportará sus resultados consolidando el desempeño de ambos fideicomisos y concentrará gran parte de sus esfuerzos en la óptima integración de Fibra HD, aprovechando las sinergias y el potencial del flujo operativo de la segunda.

En pro de seguir mejorando la estructura de capital y concretar las sinergias con Fibra HD, a principios de febrero del 2023, Fibra Plus finalizó una suscripción de CBFIs exclusiva para los tenedores de certificados con clave de pizarra “FPLUS 16”. Como resultado de este proceso, se suscribieron un total de 10.5 millones de CBFIs a un precio de Ps.8.74; por lo que la transacción ascendió a Ps.91.7 millones y Fibra Plus consolida hoy alrededor del 85% de su subsidiaria.
El pasado 18 de enero de 2024, FIBRA PLUS compró a través del mercado de valores 43,718,000 CBFIs de FIBRA HD 15, consolidando con esto el 95% de tenencia en la subsidiaria.

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BANCO NACIONAL DE COMERCIO EXTERIOR SNC	293658	CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	NO	SI	2018-05-28	2030-05-28	NA	6	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	662,083,000	569,401,000	15,348,000	15,715,000	16,363,000	51,664,000	470,311,000	0	0	0
BANCO DEL BAJÍO SA 1	87434	CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	NO	NO	2019-06-19	2030-01-31	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	37,000,000	18,674,000	732,000	792,000	816,000	2,976,000	13,358,000	0	0	0
BANCO DEL BAJÍO SA	87433	CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	NO	NO	2020-06-19	2030-01-31	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	120,000,000	108,280,000	2,525,000	2,956,000	3,117,000	11,720,000	87,962,000	0	0	0
BANCO BANCREA SA	52943	CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	NO	NO	2020-09-02	2026-12-20	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA	400,000,000	900,353,000	0	900,353,000	0	0	0	0	0	0
BANCO SABADELL SA	93957	CREDITO SIMPLE	USD	NO	NO	2021-08-09	2026-08-09	LIBOR	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	303,083,000	252,842,000	8,443,000	8,699,000	8,964,000	226,736,000	0	0	0	0
BANCO DEL BAJÍO SA 3	17164849	CREDITO REVOLVENTE	MXN	NO	NO	2024-12-23	2025-01-15	TIIE	0	PRESTAMO QUIROFRAGARIO	75,000,000	75,000,000	75,000,000	0	0	0	0	0	0	0
BANCO MERCANTIL DE PANAMA		CREDITO REVOLVENTE	USD	NO	NO	2024-12-20	2025-12-19	SOFR	0	-	101,341,000	101,341,000	0	101,341,000	0	0	0	0	0	0
BBVA SINDICADO 5a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	200,000,000	187,500,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	15,000,000	157,500,000	0	0	0
BBVA SINDICADO 4a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	140,000,000	127,750,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	10,500,000	106,750,000	0	0	0
BBVA SINDICADO 3a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	80,000,000	72,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	6,000,000	60,000,000	0	0	0
BBVA SINDICADO 3a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	SOFR	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	166,274,000	159,333,000	4,412,000	4,412,000	4,412,000	13,237,000	132,860,000	0	0	0
BBVA SINDICADO 2a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	TIIE	0	GARANTIA HIPOTECARIA CESION DERECHOS DE COBRO	250,000,000	225,000,000	6,250,000	6,250,000	6,250,000	18,750,000	187,500,000	0	0	0

BBVA SINDICADO 1a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	MXN	SI	NO	2022-04-11	2027-11-16	TIIE	0	HIPOTECARIA	1,500,000,000	1,368,000,000	38,000,000	38,000,000	38,000,000	114,000,000	1,140,000,000	0	0	0
BBVA SINDICADO 3a disposición	NO APLICA	CREDITO SINDICADO CON GARANTIA HIPOTECARIA	USD	SI	NO	2022-11-04	2027-11-16	SOFR	0	HIPOTECARIA	448,836,000	513,260,000	14,213,000	14,213,000	14,213,000	42,639,000	427,982,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											4,483,617,000	4,678,734,000	175,423,000	1,103,231,000	102,635,000	513,222,000	2,784,223,000	0		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FIBRA HD 19U	Mexico	AL VENCIMIENTO	UDIS	SI	SI	2019-11-28	2029-11-15	TASA FIJA	5.63	QUIROGRAFARIA	1,066,182,000	1,066,182,000	0	0	0	0	1,066,182,000	0	0.2	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											1,066,182,000	1,066,182,000	0	0	0	0	1,066,182,000	0		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
BBVA	Primar de Collar	Amortizable	MXN	SI	NA	2023-02-24	2026-02-28	NA	11.88	0	27,279,000	10,607,000	4,546,000	4,546,000	1,515,000	0	0	0	0.003	0
Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											27,279,000	10,607,000	4,546,000	4,546,000	1,515,000	0	0	0		
Total general [Miembro]											5,577,078,000	5,755,523,000	179,969,000	1,107,777,000	104,150,000	513,222,000	3,850,405,000	0		

[815101] Anexo AA

Resumen del plan correctivo

0

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.31

Total de financiamientos:	4,689,341,000
Total de deuda bursátil:	1,066,182,000

Total de intereses devengados no pagados

0

Activos:	18,445,507,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento

1.66

Nivel de apalancamiento:	0
Activos:	18,445,507,000
Títulos de capital:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda

1.42

Activos líquidos:	600,096,000
IVA por recuperar:	72,193,000
Utilidad operativa estimada:	734,107,000
Líneas de crédito revolventes:	500,000,000
Amortización estimadas intereses:	607,677,000
Amortización programadas capital:	71,213,000
Gastos de capital recurrentes estimados:	660,000,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

0

Comentarios Anexo AA

Crédito sindicado con BBVA
El pasado 4 de noviembre del 2022, Fibra HD, en co-acreditamiento con Fibra Plus, firmaron un crédito sindicado por hasta Ps.4,500 millones con BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, actuando como banco agente, del cual, Fibra HD dispuso Ps.2,020 millones y Fibra Plus Ps.760 millones. Los bancos acreditantes fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Nacional Financiera, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (NAFIN); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 20 de diciembre de 2024, con el objeto de mejorar las condiciones financieras y hacer una disposición adicional, tanto Fibra HD como Fibra Plus firmaron un nuevo contrato de crédito para refinanciar dicho crédito sindicado, con BBVA nuevamente actuando como banco agente, por hasta Ps.3,150 millones, de los cuales, Ps. 2,650 millones se utilizarían para refinanciar el crédito sindicado anterior y Ps.500 millones de una línea revolvente adicional.

Los bancos acreditantes del nuevo sindicado fueron: (i) Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (BANCOMEXT); (ii) Banco Multiva, S.A. IBM, Grupo Financiero Multiva (Multiva); (iii) Banco del Bajío, S.A. Institución de Banca Múltiple y (iv) BBVA México, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

El pasado 15 de enero de 2025, los Fibras dispusieron los Ps. 3,150 millones como sigue:

Fibra HD dispuso Ps.1,262 millones en pesos y USD. 33.18 millones en dólares.

Fibra Plus dispuso Ps. 1,218.3 millones en pesos.

Las principales características del nuevo crédito sindicado son las siguientes:

Destino del crédito:	Refinanciamiento de pasivos actuales Usos corporativos generales Gastos y comisiones relacionados con transacción
Pago de principal:	Tramo A y B se amortizan trimestralmente al igual que los intereses:

	1 al 8: 0.25% 16 al 17: 2.28% 9 al 12: 2.08% 18 al 19: 2.29% 13 al 15: 2.18% 20: 74%
Comisión de estructuración	145 pb
Comisión de agencia	USD 50,000 anual
Garantías:	Hipotecaria: 1.5x inmuebles industrial o comercial. Hipotecaria (cont.): deberán ser aportados al fideicomiso incluyendo derechos fideicomisarios de cierto inmueble de Fibra Plus, o constituir hipoteca

(1) El spread es variable dependiendo del LTV de Fibra Plus consolidado.

Obligaciones Financieras: LTV<50%

Índice de Cobertura: =>9%

Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda: => 1.3x

Índice de Cobranza: 1er año >1.11x, en fecha de vencimiento > 1.15x

	Tramo A	Tramo B	Tramo C
Tipo de Crédito	Simple	Simple	Revolvente
Monto	2,650,000,000		500,000,000
Moneda	MXN	USD	MXN
Opción de Incremento	N/A	N/A	500,000,000
Plazo (años)	5	5	3
Tasa(1)	TIIE + 250-300pb	SOFR + 275-325pb	TIIE + 200-250 pb
Periodo de Disponibilidad	1 disp hasta 30 días	1 disp hasta 30 días	Múltiples disp. hasta 90 días

Dado lo anterior, el LTV al cierre de septiembre 2024 fue de 31%, mientras el ICD fue de 1.34x.

Al cierre del 4T24, Fibra HD se encuentra en cumplimiento de todas las condiciones de hacer y no hacer de los créditos vigentes.