

Fibra Plus (BMV: FPLUS), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México enfocado en el desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria).

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
18 de enero de 2024

Ciudad de México, a 18 de enero de 2024.

En términos y para los efectos del artículo 50 de la Circular Única de Emisoras, Fibra Plus (BMV: **PLUS16**) informa que, con esta misma fecha, adquirió, a través de los sistemas de negociación de la Bolsa Mexicana de Valores, 43,718,000 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra "FIBRAHD15").

Reporte Trimestral 3T23

1. Ocupación global. Durante el trimestre, la ocupación global aumentó a 93.9% (+80 pbs. vs. el 3T22), gracias a los casi 25 mil m2 de ABR (Área Bruta Rentable) firmados durante los últimos 12 meses, de los cuales 6,736 m2 fueron firmados este trimestre.

2. Ingresos. En el 3T23, los ingresos totalizaron Ps.202.0 millones, incrementándose 16.0% vs. los Ps.174.1 millones del 3T22, gracias en parte a las adquisiciones de naves industriales realizadas en los últimos 12 meses en Sonora y Saltillo. De la misma manera, los ingresos para los 9M23 tuvieron un aumento de 10.8%, al pasar de Ps.525.5 millones en los 9M22 a Ps.582.5 millones en los 9M23.

3. Ingreso Operativo Neto (ION). El ION del periodo fue de Ps.178.3 millones, 26.3% mayor a los Ps.141.3 millones del 3T22. El margen ION del periodo pasó de 81.15% en el 3T22 a 88.30% en el 3T23. En el acumulado de 2023, el ION se situó en Ps.468.3 millones (7.0% AsA), y el margen ION en 80.45% (vs. 83.30% en el 9M22). Por su parte, en el acumulado de 2023, el EBITDA ascendió a Ps.419.7 millones.

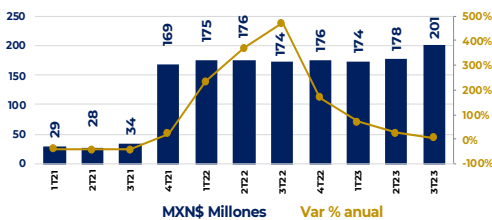
4. Pérdida cambiaria. Como resultado del reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.53.2 millones (efecto sin salida de efectivo), durante el 3T23 se registró una pérdida neta de Ps.13.2 millones. No obstante, en los 9M23, la utilidad neta fue de Ps.78.0 millones, vs. los Ps.91.7 millones del mismo periodo de 2022.

5. Deuda del Fideicomiso: La deuda del Fideicomiso pasó de Ps.4,405 millones en el 3T22 a Ps.4,995 millones en el 3T23, representando un aumento de 13.4%, dadas las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses, principalmente para impulsar el desarrollo de proyectos y adquirir naves industriales en Saltillo y Sonora. De esta manera, el endeudamiento (LTV) pasó de 27.89% en el 3T22 a 29.83% este trimestre, y el ICD (calculado conforme al anexo AA) pasó de 1.33x en el 3T22 a 1.79x este trimestre.

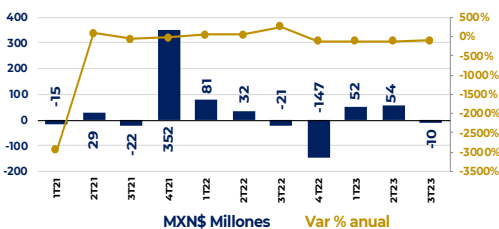
6. Contratación de swap: Durante julio contratamos un swap a una tasa fija de 9.39% por Ps.460 millones, cubriendo con esto la totalidad del monto dispuesto en pesos del crédito sindicado (el 77% del saldo insoluto).

FUENTE: REPORTE TRIMESTRAL

Ingresos Netos



Utilidad Neta

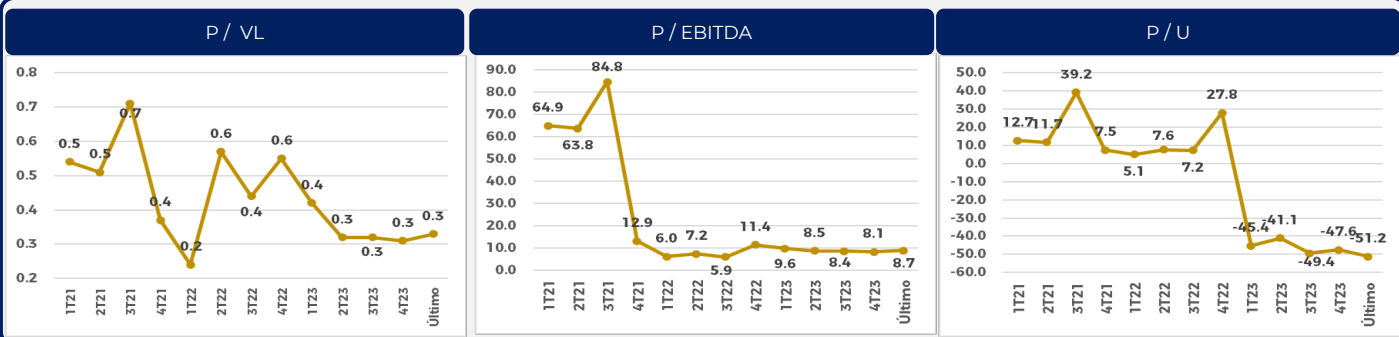


Desempeño con la BMV

FIBRAPLUS 16	Precio	Cap. Bursátil (MXN\$ Mill)	P/U	P/VL	P/EBITDA	UPA	Bursatilización Participación 1Y %	ROE	Correlación	Beta
	5.44	3,461.00	-51.20	0.30	8.70	-0.11	97.61%	-0.60	0.04	0.10



Indicadores de Mercado de la Emisora al Cierre



Modelo de Negocio



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

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.