

ANÁLISIS FINANCIERO

Fibra Plus cerró el 1Q 2023 con un decremento de 11.7% en sus ingresos operativos netos (NOI) debido al efecto cambiario de las rentas en dólares.

Aun cuando la deuda aumentó 5.1% por las disposiciones de crédito del último año para las adquisiciones de dos naves industriales, el nivel de apalancamiento o LTV se redujo 40 puntos base y se ubicó en 29.1%.

Cabe destacar que, por primera vez en su historia, Fibra Plus realizó una distribución, equivalente a \$0.086 MXN por CBFI.

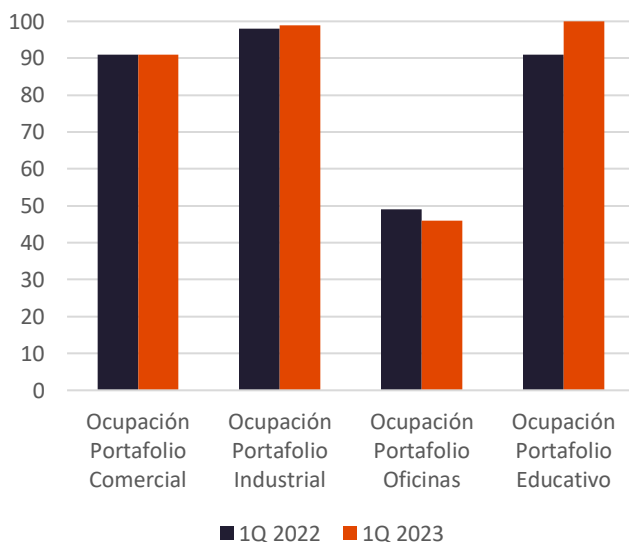
ANÁLISIS OPERATIVO

En el 1Q 2023, la Fibra compró dos naves industriales dentro del parque industrial Sonora o Portafolio Nogales (adquirido en 2018).

Con esta adquisición, Fibra Plus cerró el trimestre con 48 propiedades en operación (485,879 m²) de los segmentos industrial, oficinas, educativo y retail, y 5 en desarrollo (89,085 m²) de oficinas y retail.

La tasa de ocupación del portafolio total se ubicó en 93.5%. La tasa del segmento educativo fue de 100%, la industrial de 98.5%, la de retail de 90.6% y la de oficinas de 45.6%.

Tasa de ocupación



VARIABLES FINANCIERAS

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Cambio porcentual
NOI	\$156,209,000	\$137,876,000	-11.74%
Efectivo	\$699,018,000	\$877,148,000	25.48%
FFO que reporta FIBRA por CBFI	\$0.23		
NAV por CBFI	\$20.08	\$17.65	-12.11%

Variable	1Q 2022	1Q 2023	Diferencia en puntos base
Cap Rate Implícito	4.15%	3.63%	-52
LTV	29.48%	29.08%	-40
Margen NOI	89.07%	79.01%	-1006

Composición del portafolio

