

### FIBRA PLUS QUINTUPLICA LOS INGRESOS Y EL ION DE 2021, ADEMÁS DE CRECER LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN 80%, TRAS AUMENTAR FUERTEMENTE SU VOLUMEN OPERATIVO CON LA FINALIZACIÓN DE LA PRIMERA OPA DE FIBRAS EN MÉXICO

- *Fibra Plus concluyó exitosamente la adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, convirtiéndose en el séptimo fideicomiso de inversión en bienes raíces más grande de México. Por esto, al cierre del 2021, las propiedades de inversión sumaron Ps.13,901 millones, un aumento de 80.1% AsA.*
- *Los ingresos pasaron de Ps.29.7 millones en el 4T20 a Ps.532.2 millones en el 4T21, impulsados por la consolidación de un atractivo portafolio de propiedades estabilizadas y la adquisición del activo industrial T-MEC III.*
- *"Iniciamos con entusiasmo el 2022, año que vislumbramos como un periodo de consolidación, priorizando la óptima integración de las propiedades recientemente adquiridas y el fortalecimiento de nuestras prácticas ASG". Rodrigo González Zerbi.*

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al último trimestre y ejercicio completo 2021, el cual se distinguió por la culminación de la fusión con Fibra HD, tras finalizar la transacción con un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs, equivalentes al 70.9% de los certificados en circulación.

Por lo anterior, al 31 de diciembre de 2021, la cartera de proyectos estaba formada por 58 propiedades, las cuales totalizaban un ABR de 635,910 m<sup>2</sup> (+>100% AsA). De estos inmuebles, 46 se encontraban en operación (461,434 m<sup>2</sup>), 2 en estabilización (14,910 m<sup>2</sup>), 6 en desarrollo (98,640 m<sup>2</sup>) y 4 en etapa de planeación y búsqueda de financiamiento (60,926 m<sup>2</sup>).

Con relación a los resultados del trimestre, los ingresos totales ascendieron a Ps.532.2 millones (+>100% AsA), impulsado por la consolidación de Fibra HD y la adquisición, durante el 3T21, del portafolio industrial T-MEC III. Asimismo, el ION y la Utilidad Neta sumaron Ps.460.9 millones (+>100% AsA) y Ps.101.8 millones (-23.1% AsA), respectivamente; esta última afectada principalmente por el reconocimiento de efectos sin salida de efectivo.

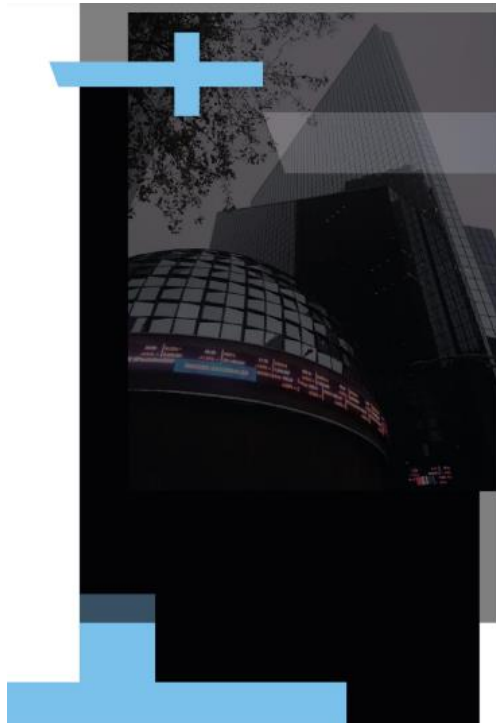
De este modo, en el acumulado del año, los ingresos ascendieron a Ps.624.1 millones, 5 veces más que lo registrado en el 2020. De igual forma, el ION del 2021 alcanzó los Ps.541.4 millones, presentando un alza de casi 5 veces AsA. Por su parte, la utilidad neta pasó de Ps.163.5 millones en el 2020 a Ps.93.1 millones en el 2021, afectada por los mismos factores que influyeron en la utilidad del trimestre.

En lo referente a la posición financiera, las propiedades de inversión reportaron un alza anual de 80.1%, totalizando Ps.13,901 millones, dada la adquisición del portafolio de Fibra HD y del parque industrial T-MEC III, así como el progreso de obra de los inmuebles en desarrollo, sobresaliendo Héredit Acueducto (en fase de adecuaciones) y Espacio Condesa Comercial (avance estructural de obra >95%). Por otra parte, al cierre del 2021, el pasivo incrementó más de 100% respecto al 2020, debido a la consolidación de la deuda correspondiente a Fibra HD y las disposiciones de crédito realizadas durante el 2021, registrando Ps.4,908 millones. En este respecto, si bien la deuda total creció a Ps.4,350 millones vs. Ps.973.5 millones en el 2020, el nivel de endeudamiento se mantiene dentro del promedio del sector.

Por último, en su mensaje hacia los inversionistas, el Director General de FIBRA PLUS, Rodrigo González Zerbi, hizo énfasis en el nuevo plan de negocios, mencionando que "de ahora en adelante, nuestra estrategia se enfocará hacia tres ejes principales: i) el desarrollo; ii) la operación; y, iii) la adquisición y/o rotación de activos no estratégicos.

Y, para el caso particular de la integración de los Fideicomisos, el plan estratégico estará fundamentado en: i) incrementar los ingresos, mediante la terminación de los proyectos en desarrollo y la reconfiguración de ciertos activos en pro de maximizar el ABR; ii) reducir los gastos realizando una transición ordenada hacia una administración 100% interna; iii) refinanciar la deuda, se están evaluando diferentes opciones bancarias y bursátiles; iv) fortalecer el Gobierno Corporativo, se reestructuró el Comité Técnico y la dirección general de Fibra HD, en pro de consolidar una operación más eficiente y con intereses alineados a los de los inversionistas; y, v) reciclar o rotar activos no estratégicos de ambos Fibras. Confiamos en que bajo esta ruta de acción maximizaremos el aprovechamiento de las sinergias de la combinación de negocios entre FPLUS y Fibra HD".





## CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 4T21

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Cuarto Trimestre de 2021**

**PARTICIPANTES:**

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

**FECHA:**

Viernes 25 de febrero de 2022

**NÚMERO DE MARCACIÓN**

**EE. UU.:**  
 +1 (888) 506 - 0062

**HORA:**

10:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
 11:30 a.m. (Hora de Nueva York)

**MÉXICO | INTERNACIONAL:**  
 001 (973) 528 - 0011

**CÓDIGO DE ACCESO:**

PLUS

**GRABACIÓN:** Disponible 60 min. después de la conferencia en: [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)

FIBRA+PLUS

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

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

*Acerca de Fibra Plus*

*Fibra Plus es un fideicomiso celebrado con Banco Azteca, S.A., que desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. El fideicomitente de este fideicomiso es NFD SA de CV.*

*El fundamento principal es la democratización del acceso a los ingresos relacionados con el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento que genera máximas plusvalías por medio de integración vertical en cada parte del proceso de generación de valor.*

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





# FIBRA+PLUS

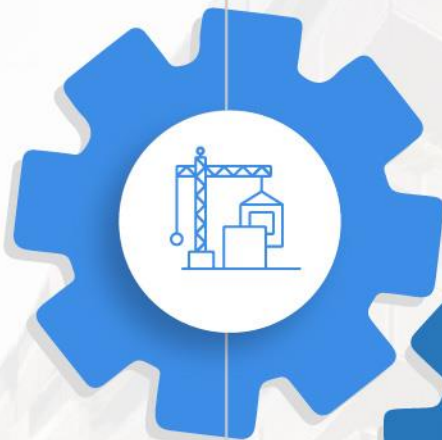
REPORTE TRIMESTRAL

Traduciendo el desarrollo, la operación y la adquisición/rotación de inmuebles en alta creación de valor.

4T21

# FIBRA+PLUS

1. Desarrollo



2. Operación



3. Adquisición y Venta de activos



Back Office

Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

Operación y comercialización que maximice flujo de rentas.

Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

Compras de inmuebles generadores de flujos.

Mayor plusvalía



Mayores Flujos



Generación de valor

**TABLA DE CONTENIDO**

INDICADORES DESTACADOS.....	6
RESUMEN EJECUTIVO.....	7
MENSAJE DEL DIRECTOR.....	8
DESEMPEÑO OPERATIVO.....	9
DESEMPEÑO FINANCIERO .....	14
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA .....	16
SOSTENIBILIDAD .....	18
EVENTOS DESTACADOS .....	18
CONFERENCIA DE RESULTADOS .....	18
ESTADOS FINANCIEROS.....	19
ANEXOS.....	23

**Información sobre Estimados y Riesgos Asociados**

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

**Acerca de Fibra Plus**

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

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

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



## FIBRA PLUS QUINTUPLICA LOS INGRESOS Y EL ION DE 2021, ADEMÁS DE CRECER LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN 80%, TRAS INCREMENTAR FUERTEMENTE SU VOLUMEN OPERATIVO CON LA FINALIZACIÓN DE LA PRIMERA OPA EN LA HISTORIA DE LAS FIBRAS EN MÉXICO

Ciudad de México, México a 24 de febrero de 2022. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/11110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo 2021. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS* (MILES DE PESOS)	4T21	4T20	Δ%	12M21	12M20	Δ%
Ingresos	532,249	29,709	>100.0%	624,103	120,467	>100.0%
ION	460,878	26,316	>100.0%	541,352	111,805	>100.0%
Margen ION	86.6%	88.6%	(200 pb)	86.7%	92.8%	(610 pb)
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	101,823	132,454	(23.1%)	93,074	163,451	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	4T21	4T20	Δ%	3T21	Δ%
Activos Totales	14,952,815	8,044,195	85.9%	8,624,774	73.4%
Propiedades de Inversión	13,900,631	7,718,390	80.1%	8,443,100	64.6%
Deuda	4,350,418	973,462	>100.0%	1,372,999	>100.0%
Patrimonio Total	10,044,877	6,922,082	45.1%	6,911,643	45.3%
Patrimonio Total / CBF1* (Ps.)	17.81	18.53	(3.9%)	18.50	(3.7%)
NAV (Net Asset Value)	10,259,723	6,980,476	47.0%	7,161,274	43.3%
NAV / CBF1* (Ps.)	18.23	18.69	(2.5%)	19.17	(4.9%)
Endeudamiento (LTV)	29.09%	12.10%	1,699 pb	15.92%	1,318 pb
CBF1's en circulación	509,873,745	373,526,198	36.5%	373,526,198	>100.0%
OPERATIVOS	4T21	4T20	Δ%	3T21	Δ%
Número de proyectos	58	16	>100.0%	17	>100.0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	635,910	280,339	>100.0%	326,860	94.6%
ABR en operación (m <sup>2</sup> )	461,434	105,063	>100.0%	151,584	>100.0%
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	14,910	15,710	(5.1%)	15,710	(5.1%)
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	98,640	102,468	(3.7%)	102,468	(3.7%)
ABR en planeación (m <sup>2</sup> )	60,926	57,098	6.7%	57,098	6.7%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	92.6%	94.1%	(152 pb)	96.6%	(402 pb)
Renta promedio por m <sup>2</sup>	127.9	82.6	54.9%	93.6	36.6%
Vigencia promedio contratos (años)	3.10	4.83	(36.0%)	6.57	(52.9%)

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

\*Las cifras de 2020 sólo incluyen la operación de FPLUS y las de 2021 las de FPLUS más Fibra HD. Específicamente, el 4T21 considera 3 meses de FPLUS y los 12 meses de Fibra HD. Para más información de los resultados individuales de Fibra HD por favor visite su [reporte trimestral](#) y de los individuales de FPLUS por favor vaya a la sección de anexos de este reporte.



- + A principios del trimestre, 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.
- + Gracias a la visión de negocio que tiene el Administrador de Fibra Plus, con enfoque en el mayor rendimiento para los inversionistas derivado de una mayor plusvalía y mayor ingreso operativo neto, este trimestre se dio un paso importante hacia la internalización de la operación y comercialización de la mayor parte de las propiedades, pues al utilizar la estructura operativa del vehículo consolidado, se tendrá una plataforma interna con amplia experiencia en la administración de los inmuebles, diligente en el acercamiento con los clientes y que resguarde la calidad de la cartera y de los inquilinos, generando así ahorros significativos en los gastos totales.
- + En el 4T21, Fibra Plus continuó impulsando el desarrollo de sus proyectos, destacando el inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto, el cual se encuentra en la fase de adecuaciones finales y registra una atractiva demanda gracias a su privilegiada ubicación y diseño vanguardista; por lo que, en pro de capturar la plusvalía generada y rotar esos recursos hacia nuevas oportunidades acrecientes de inversión, el Fideicomiso está evaluando su posible desinversión. De igual forma, el componente comercial del icónico proyecto Espacio Condesa registra un avance estructural de obra de 96% y se perfila a ser entregado hacia el 2S22. Adicionalmente FPLUS se encuentra analizando la probable rotación de algunas propiedades no estratégicas del segmento de oficinas.
- + Al cierre de 2021, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 58 propiedades (vs. 16 al finalizar el 2020), y el ABR ascendía a 635,910 m<sup>2</sup> (vs. 280,339 m<sup>2</sup> en el 2020). Del ABR total, 476,344 m<sup>2</sup> (75% del total) correspondían a los inmuebles en operación y estabilización, 98,640 m<sup>2</sup> (15% del total) a los proyectos en desarrollo y 60,926 m<sup>2</sup> (10% del total) al portafolio en planeación y búsqueda de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2021, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 92.6%.
- + En línea con la consolidación de Fibra HD y la adquisición del portafolio industrial T-MEC III, durante el 4T21 los ingresos ascendieron a Ps.532.2 millones, comparándose favorablemente contra los Ps.29.7 millones obtenidos en el 4T20. Por el ejercicio 2021, los ingresos incrementaron más de 5 veces, pasando de Ps.120.5 millones en el 2020 a Ps.624.1 millones, impulsados por los mismos factores.
- + El ION incrementó de Ps.26.3 millones en el 4T20 a Ps.460.9 millones en el 4T21, registrando un margen de 86.6%. En el 2021, el ION alcanzó los Ps.541.4 millones, aumentando casi 5 veces en comparación con los Ps.111.8 millones del 2020, obteniendo un margen de 86.7%.
- + Como resultado de la consolidación del portafolio de Fibra HD y de la adquisición del activo industrial T-MEC III, las propiedades de inversión presentaron un alza de 80.1%, pasando de Ps.7,718 millones en el 2020 a Ps.13,901 millones al cierre de 2021.
- + Al 31 de diciembre de 2021, la deuda del Fideicomiso aumentó a Ps.4,350 millones vs. Ps.973 millones al finalizar el 2020, en seguimiento a la consolidación de Fibra HD y a las disposiciones de créditos realizadas durante 2021, para concretar la adquisición del inmueble industrial T-MEC III y para incentivar el avance de obra de los proyectos en desarrollo. Si bien el nivel de endeudamiento (LTV) incrementó a 29.09%, este se mantiene dentro del promedio de la industria.
- + El patrimonio del Fideicomiso pasó de Ps.6,922 millones al cierre de 2020 a Ps.10,045 millones al finalizar el 2021, representado un crecimiento de 45.1%. Cabe señalar que, en sesión de Comité Técnico, celebrada el 15 de febrero de 2022, se autorizó al Administrador el uso de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra.



Muy estimados tenedores:

Me complace compartirles los resultados obtenidos durante el 4T21, periodo en el que concretamos con éxito el intercambio del 70.9% de los CBFIs en circulación de Fibra HD, transacción que se posiciona como una de las más significativas de la industria inmobiliaria en México, que aunado a la adquisición del portafolio industrial TMEC-III y el sólido avance de obra alcanzado en el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto (en fase de adecuaciones finales) y Espacio Condesa Comercial (progreso estructural de 96%), convierte al 2021 en un periodo icónico en la historia de Fibra Plus.

Ante este contexto, al cierre de 2021, nuestro portafolio se encontraba integrado por 58 propiedades (casi 4 veces más que lo registrado al finalizar el 2020), con un ABR de 635,910 m<sup>2</sup> (+>100% AsA), de los cuales el 75% estaba en operación y estabilización, 15% en desarrollo, y sólo el 10% en planeación y búsqueda de financiamiento. En este respecto, cabe mencionar que, gracias a la alta plusvalía capturada, por la ubicación privilegiada y arquitectura de primer nivel del proyecto Héredit Acueducto, la Administración se encuentra evaluando una posible desinversión de este activo, para impulsar aún más el P&L y fortalecer el balance.

Aquí, es importante mencionar que, como respuesta al sustancial incremento y diversificación del portafolio del Fideicomiso, de ahora en adelante nuestra estrategia de negocios se enfocará hacia tres ejes principales: i) el desarrollo; ii) la operación; y, iii) la adquisición y/o rotación de activos no estratégicos. Además, con el objetivo de maximizar el aprovechamiento del volumen operativo incremental registrado, se realizaron algunas reformas en la estructura de la administración para tener un mayor alcance.

Para el caso particular de la integración de los Fideicomisos, el plan estratégico estará fundamentado en: i) incrementar los ingresos, mediante la terminación de los proyectos en desarrollo y la reconfiguración de ciertos activos en pro de maximizar el ABR; ii) reducir los gastos realizando una transición ordenada hacia una administración 100% interna; iii) refinanciar la deuda, se están evaluando diferentes opciones bancarias y bursátiles; iv) fortalecer el Gobierno Corporativo, se reestructuró el Comité Técnico y la dirección general de Fibra HD, en pro de consolidar una operación más eficiente y con intereses alineados a los de los inversionistas; y, v) reciclar o rotar activos no estratégicos de ambos Fibras. Confiamos en que bajo esta ruta de acción maximizaremos el aprovechamiento de las sinergias de la combinación de negocios entre FPLUS y Fibra HD.

Profundizando en los resultados del trimestre, los ingresos crecieron más de 100% AsA (+Ps.503 millones), totalizando Ps.532.2 millones, impulsados principalmente por la consolidación de Fibra HD y la adquisición, durante el 3T21, del portafolio industrial T-MEC III. Por lo que, el ION sumó Ps.460.9 millones en el 4T21 vs. Ps.26.3 millones en el 4T20 (+>100% AsA).

Asimismo, durante el ejercicio 2021, los ingresos ascendieron a Ps.624.1 millones, 5 veces más que los Ps.120.5 millones de 2020. A la par, el ION de 2021 alcanzó los Ps.541.4 millones, un alza de casi 5 veces vs. el 2020

Con relación a la posición financiera, las propiedades de inversión totalizaron Ps.13,901 millones, representando un aumento de 80.1% AsA, favorecida por la adquisición del portafolio de Fibra HD y del parque industrial T-MEC III, así como por los avances de obra registrados en los inmuebles en desarrollo del 2021. Tal que, al 31 de diciembre de 2021, el activo total presentó un incremento anual de 85.9%, alcanzando los Ps.14,953 millones.

En lo que al pasivo se refiere, al finalizar el 4T21, este fue de Ps.4,908 millones, vs. Ps.1,122 millones al finalizar el 2020, debido principalmente al alza de más de 100% que registró la deuda del Fideicomiso, como consecuencia de la consolidación de Fibra HD y las disposiciones de líneas bancarias que se llevaron a cabo en el transcurso del ejercicio 2021. Sin embargo, es importante mencionar que el nivel de endeudamiento de FPLUS se encuentra en línea con el promedio de la industria, con un LTV de 29.09%.

Antes de finalizar, quisiera mencionar que, con el objetivo de impulsar la bursatilidad de los CBFIs de Fibra Plus y brindar mayor solidez al precio de los certificados, para beneficio de nuestros tenedores, recientemente el Comité Técnico aprobó que hasta Ps.40 millones sean utilizados para actividades de recompra, ratificando la confianza en la solidez del portafolio de inmuebles y en la visión de negocio de Fibra Plus. Además, en pro de preservar la estabilidad del patrimonio del Fideicomiso, la Administración mantendrá su política de no realizar inversiones en instrumentos de especulación y/o con alta volatilidad; y, pausará las distribuciones de efectivo de Fibra HD, buscando con ello capitalizar a dicho Fideicomiso para establecer una base sólida de dividendos sostenibles alineados al flujo operativo.

Finalmente, iniciamos con entusiasmo el 2022, año que vislumbramos como un periodo de consolidación; ya que destinaremos gran parte de nuestros esfuerzos a la óptima integración de las propiedades recientemente adquiridas y al fortalecimiento de nuestras prácticas ASG, confiando en que ello nos permitirá seguir impulsando el posicionamiento del Fideicomiso como un referente del sector Fibras en México.

*Rodrigo González Zerbi*  
Director General de Fibra Plus

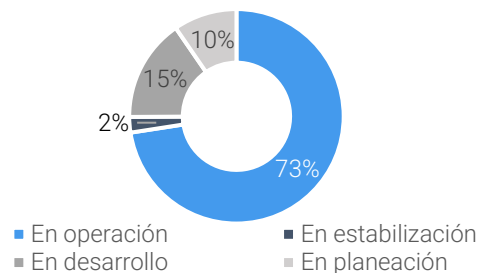




**Cartera actual**

Al finalizar el 2021, el portafolio de Fibra Plus estaba conformado por 58 proyectos, que contaban con un ABR de 635,910 m<sup>2</sup>, de los cuales 46 están en operación (461,434 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (14,910 m<sup>2</sup>), 6 en desarrollo (98,640 m<sup>2</sup>) y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (60,926 m<sup>2</sup>).

**Estatus del ABR al 4T21**



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de propiedades	12	25	12	7	2
ABR total (m <sup>2</sup> )	236,237	231,622	99,388	42,132	26,532
<b>1. ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	236,237	161,910	21,156	42,132	-
Tasa de ocupación	98.0%	90.0%	49.0%	90.5%	0%
Número de arrendatarios	45	514	58	6	-
Renta promedio por m <sup>2</sup>	\$94.7	\$166.3	\$243.9	\$169.7	-
Vencimiento promedio (años)	3.3	2.0	2.0	4.7	-
<b>2. ABR en estabilización (m<sup>2</sup>)</b>	-	10,079	4,831	-	-
<b>3. ABR en desarrollo (m<sup>2</sup>)</b>	-	25,727	46,381	-	26,532
Contratos firmados (2 y 3) <sup>1</sup>	-	47	1	-	na
<b>4. ABR en planeación (m<sup>2</sup>)</b>	-	33,906	27,020	-	-

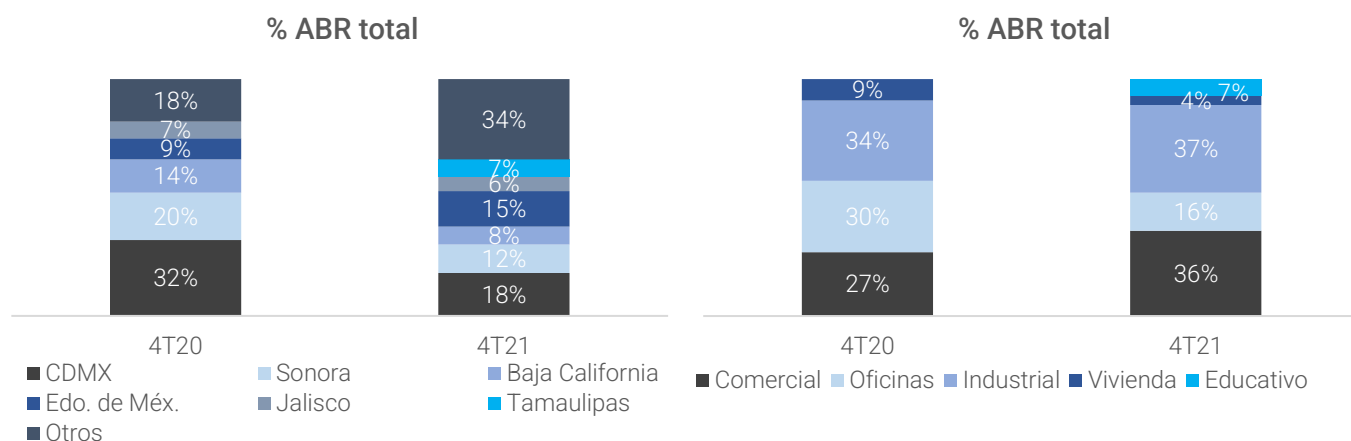
<sup>1</sup>Hace referencia al porcentaje del ABR disponible de los proyectos en estabilización y desarrollo que cuenta con contratos firmados o en proceso de firma.

**Diversificación geográfica y sectorial**



<b>58</b> Propiedades	<b>623</b> Inquilinos (del ABR en operación)	<b>92.6%</b> Ocupación (ABR en operación)
<b>3.1 años</b> Vigencia restante	<b>20</b> Estados	<b>635,910 m<sup>2</sup></b> ABR total





Como resultado de la consolidación del portafolio de Fibra HD y de la adquisición del inmueble industrial T-MEC III en Tamaulipas, Fibra Plus continuó apuntalando su diversificación geográfica, ya que al cierre del 4T21 sus inmuebles se encontraban distribuidos en 20 entidades federativas de México, vs. 9 en el 2020, siendo la Ciudad de México (18% del ABR total), el Estado de México (15% del ABR total) y Sonora (12% del ABR total) aquellas con más concentración.

Asimismo, este trimestre el Fideicomiso incursionó en el sector educativo (7% del ABR total) y fortaleció su participación en el segmento industrial (37% del total, vs. 34% en el 4T20) y comercial (36% del total, vs. 27% en el 4T20); por su parte, el sector de oficinas representó el 16% y el de vivienda 4%. Es importante mencionar que, con el objetivo de impulsar una mayor generación de valor, la Administración buscará incrementar su participación en los segmentos de mayor auge y resiliencia, tal como el industrial, con ingresos dolarizados y bajas tasas de vacancia.

## 1. Portafolios en operación y estabilización

En línea con la incorporación del portafolio de activos estabilizados de Fibra HD y la adquisición del activo industrial T-MEC III, el ABR del portafolio en operación y estabilización sumó 476,344 m<sup>2</sup> en el 4T21, representando un alza de casi 300% en comparación con los 120,773 m<sup>2</sup> registrados al cierre del 4T20. Excluyendo las propiedades en estabilización, la tasa de ocupación se situó en 92.6% al finalizar el 4T21.

### Principales indicadores por segmento de negocio

Respecto de las rentas por m<sup>2</sup>, al 4T21, el promedio ponderado en el sector industrial fue de Ps.94.7, con un margen NOI del 91% y una ocupación del 98.0%, en tanto que, en el segmento comercial, la renta promedio fue de Ps.166.31, con un margen NOI del 59% y una ocupación del 90%.

Segmento*	Renta/m <sup>2</sup>			Ocupación		
	4T21	4T20	Δ%	4T21	4T20	Δ%
1. Industrial	94.66	80.67	17.3%	98.0%	98.9%	(90 pb)
2. Comercial	166.31	147.94	12.4%	90.0%	72.0%	1,800 pb
3. Oficinas	243.88	250.00	(2.4%)	49.0%	4.7%	4,430 pb
4. Educativo	169.75	0.00	na	90.5%	na	na

\*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



## 2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega <sup>1</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Héredit Acueducto	Oficinas	En proceso de entrega	Guadalajara, Jalisco	7,934	1.25%
Héredit Acueducto	Comercial	1S22	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.35%
Espacio Condesa	Comercial	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.70%
Bora	Vivienda	2S23	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.92%
Espacio Condesa	Vivienda	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.25%
Espacio Condesa	Oficinas	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.05%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega <sup>2</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	3.28%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	0.60%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	2.06%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	1.98%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	1.67%
<b>Total de portafolio en desarrollo</b>				<b>159,566</b>	<b>25.09%</b>

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

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

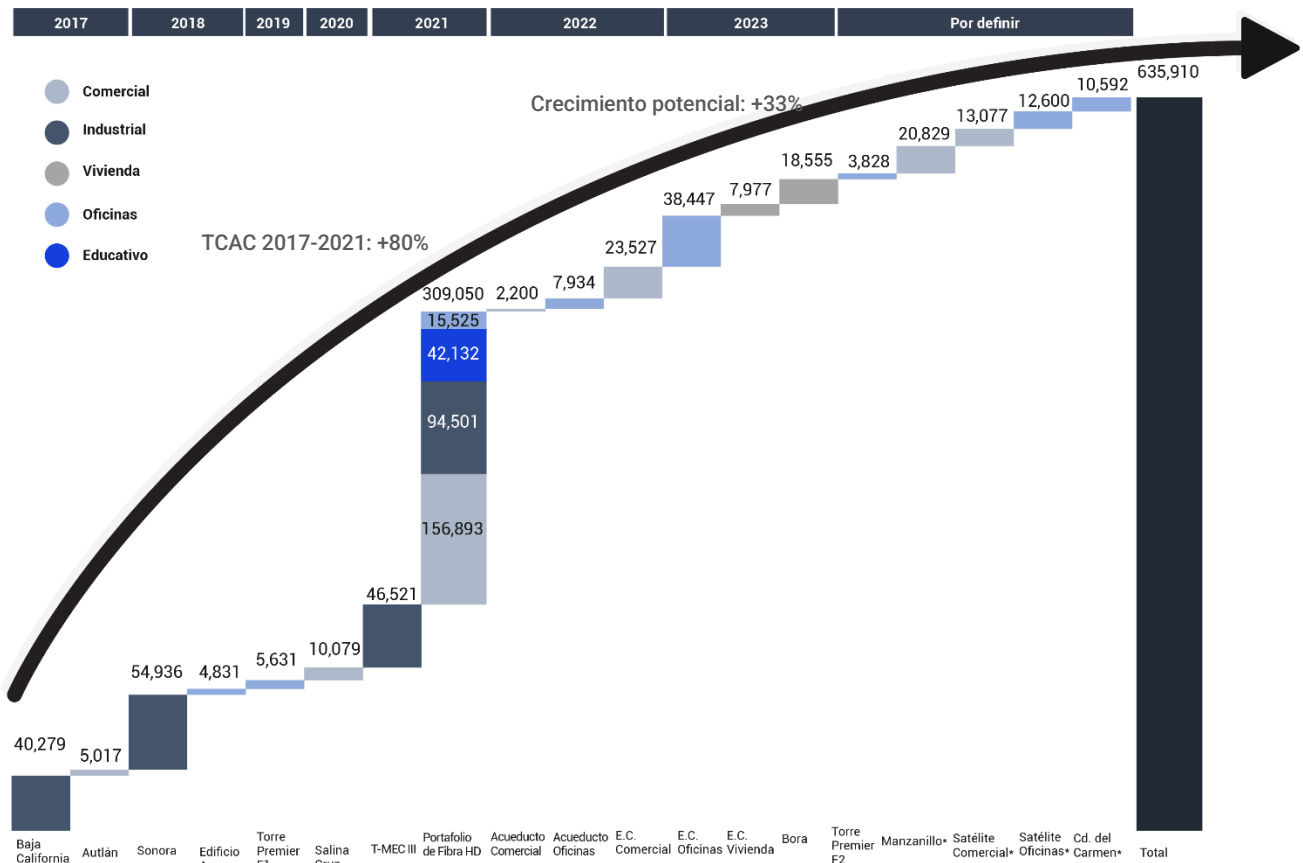
Al 31 de diciembre de 2021, el ABR de los proyectos en desarrollo y planeación representa el 25% del ABR total y equivale a 159,566 m<sup>2</sup> (manteniéndose sin cambios respecto a lo obtenido al cierre del 2020).

### Incorporación de ABR

Se espera que, durante 2022, se realice la entrega de Espacio Condesa Comercial, lo cual se traduciría en la adición de más de 23 mil m<sup>2</sup> de ABR a la cartera de propiedades en estabilización; mientras que, para 2023, se proyectan las entregas de los componentes de oficinas y vivienda de Espacio Condesa, así como del inmueble de vivienda Bora, lo cual le permitirá a Fibra Plus generar importantes sinergias entre los 3 componentes de Espacio Condesa y capitalizar la atractiva demanda que existe en el segmento de vivienda en renta.



## Incorporación a detalle del ABR, m<sup>2</sup>



\*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) tampoco cuenta con una fecha de entrega establecida.

Tal como se puede visualizar en la gráfica, el portafolio en operación y estabilización de Fibra Plus se ha mantenido en constante crecimiento desde su constitución, alcanzando un incremento anual compuesto superior al 80% en los últimos 4 años. Además, de acuerdo con los proyectos que se tienen en desarrollo y planeación, existe un crecimiento potencial mayor al 33% para los próximos años (sin considerar las posibles adquisiciones que el Fideicomiso pudiera realizar).

Cabe recalcar que, si bien no se presentaron afectaciones importantes en los avances de obra por los efectos de la contingencia sanitaria, las fechas de entrega de los proyectos en construcción presentan ligeros retrasos. Y, dado que aún continuamos en búsqueda de financiamiento para su desarrollo, los inmuebles Torre Premier F2, Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen, se mantienen, aún, sin una fecha de entrega definida.

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

#### Rotación de activos

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



## 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 4T21, como parte del proceso de optimización del portafolio, la Administración está evaluando la posible desinversión de más de 90,000 m<sup>2</sup> del portafolio proveniente de Fibra HD, así como de algunos inmuebles de oficinas de FPLUS.

De igual forma, el activo de usos mixtos Héredit Acueducto, el cual se encuentra en la fase de adecuaciones finales, está siendo analizado por la Administración para una probable desinversión, 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*.

### Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% ABR de la cartera total
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Campeche, Edo. de Méx., Jalisco, Baja California, Coahuila, Q. Roo, Sinaloa, Veracruz, CDMX, Sonora, Nayarit y Baja California Sur	156,893	24.67%
	Industrial		Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.86%
	Educativo		Sonora, Sinaloa, Querétaro, Jalisco y Puebla	42,132	6.63%
	Oficinas		Aguascalientes, Q. Roo, Edo. de Méx. y CDMX	15,525	2.44%
T-MEC III	Industrial	2021	Nuevo Laredo, Tamaulipas	46,521	7.32%
Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936	8.64%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	6.33%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	0.79%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831	0.76%
<b>Total</b>				<b>460,635</b>	<b>72.44%</b>

El pasado 14 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó la primer OPA en la historia de las Fibras en México, al adquirir el 70.9% de los Certificados de Fibra HD en circulación, transacción que se llevó a cabo mediante el intercambio de 1 Certificado Fibra Plus por cada 2.50 certificados Fibra HD y se tradujo en la adición de más de 309 mil m<sup>2</sup>.

Gracias a las adquisiciones realizadas en sus cinco años de trayectoria, Fibra Plus ha sextuplicado el ABR de su cartera inicial y el valor de sus activos.

Hacia adelante, Fibra Plus seguirá explorando diversas oportunidades de inversión, principalmente en el segmento industrial, dada la resiliencia y el potencial de crecimiento que han mostrado este tipo de activos en los últimos años.



Resumen del estado de resultados\*

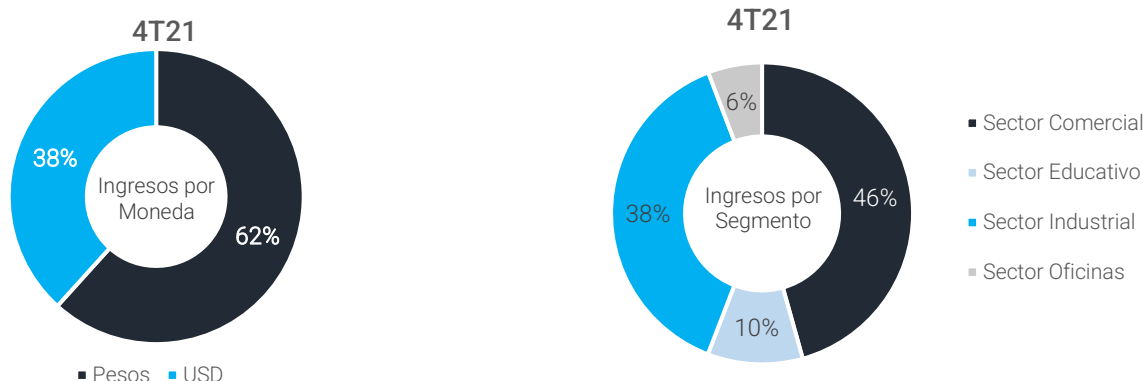
Ps. Miles	4T21	4T20	Δ%	12M21	12M20	Δ%
Ingresos	532,249	29,709	>100.0%	624,103	120,467	>100.0%
Gastos de operación	273,302	17,808	>100.0%	318,264	66,000	>100.0%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>258,947</b>	<b>11,901</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>305,839</b>	<b>54,467</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Resultado Integral de Financiamiento	(423,400)	71,708	(>100.0%)	(479,098)	(71,747)	>100.0%
Otros ingresos	212,699	48,845	>100.0%	212,756	180,731	17.7%
Utilidad neta controladora	48,245	132,454	(63.6%)	39,497	163,451	(75.8%)
Utilidad neta no controladora	53,577	-	-	53,577	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>101,822</b>	<b>132,454</b>	<b>(23.1%)</b>	<b>93,074</b>	<b>163,451</b>	<b>(43.1%)</b>

\*Las cifras de 2020 sólo incluyen la operación de FPLUS y las de 2021 las de FPLUS más Fibra HD. Específicamente, el 4T21 considera 3 meses de FPLUS y los 12 meses de Fibra HD. Para más información de los resultados individuales de Fibra HD por favor visite su [reporte trimestral](#) y de los individuales de FPLUS por favor vaya a la sección de anexos de este reporte.

Ingresos

Los ingresos pasaron de Ps.29.7 millones en el 4T20 a Ps.532.2 millones en el 4T21, aumentando casi 18 veces, gracias al fuerte impulso brindado por la consolidación de Fibra HD y la adquisición del portafolio industrial T-MEC III. Por el ejercicio 2021, los ingresos se quintuplicaron en comparación con los Ps.120.5 millones registrados en el 2020, totalizando Ps.624.1 millones.

En las gráficas siguientes se presenta la diversificación de ingresos del 4T21 por moneda y por segmento de negocio, destacando que el 38% de los ingresos de Fibra Plus se perciben en dólares, en línea con las rentas provenientes de la cartera de activos industriales, que recibe el 91% de los ingresos en dicha moneda. Por su parte, el 46% de los ingresos del trimestre derivó del segmento Comercial, 38% del industrial, 6% de Oficinas y el 10% restante de Educativo.



Gastos

En seguimiento a un mayor volumen de operación, los gastos se incrementaron, de Ps.17.8 millones en el 4T20 a Ps.273.3 millones en el 4T21. Asimismo, los gastos de 2021 ascendieron a Ps.318.3 millones, vs. Ps.66.0 millones en el 2020. Sin embargo, gracias a las eficiencias que el Fideicomiso ha generado, apalancándose de la flexibilidad que le proporciona su administración interna, la proporción de gastos a



## FIBRA+PLUS

ingresos del trimestre se redujo 8.6 pp. AsA y la del ejercicio 2021 3.8 pp. AsA, situándose en 51.3% y 51.0%, respectivamente.

### Utilidad operativa

Durante el 4T21, la utilidad de operación presentó un alza superior al 100%, pasando de Ps.11.9 millones en el 4T20 a Ps.258.9 millones, impulsada por el efecto combinado de una mayor base de ingresos y la consecución de mayores eficiencias. En el 2021, la utilidad de operación alcanzó los Ps.305.8 millones, comparándose positivamente contra los Ps.54.5 millones obtenidos del 2020.

### Resultado Integral de Financiamiento

Durante el 4T21, el RIF fue negativo por Ps.423.4 millones, vs. Ps.71.7 millones del 4T20, debido al efecto combinado de un mayor monto de intereses pagados (por el incremento en la deuda), la pérdida cambiaria de Ps.76.3 millones del periodo (vs. una ganancia de Ps.82.8 millones en el 4T20) y el reconocimiento de una pérdida de Ps.149.3 millones (derivada de la valuación de instrumentos financieros en Fibra HD previos a la OPA). En el 2021, el RIF sumó -Ps.479.1 millones, vs. -Ps.71.7 millones en el 2020, debido a los mismos factores.

Es importante señalar que, tanto los efectos por el tipo de cambio como la valuación de instrumentos financieros no implicaron salida de efectivo; además, la deuda denominada en dólares cuenta con la cobertura natural de la porción de nuestros ingresos que se encuentra en dólares.

### Utilidad neta

Como consecuencia de los factores que influyeron en el RIF, la utilidad neta pasó de Ps.132.5 millones en el 4T20 y Ps.163.5 millones en el 2020 a Ps.101.8 millones en el 4T21 y Ps.93.1 millones en el 2021. Excluyendo los efectos relacionados al tipo de cambio en el trimestre y la valuación de instrumentos financieros en el año, la utilidad neta presentó crecimientos de más de 100% AsA y 48.3% AsA, respectivamente.

### CBFIs en Circulación

	Dic-21	Dic-20	Δ%
CBFIs en circulación	509,873,745	373,526,198	36.5%

Los CBFIs en circulación de Fibra Plus totalizaron 509,873,745 al cierre de 2021, aumentando 36.5% contra los 373,526,198 registrados al 31 de diciembre de 2020, debido a la Oferta Pública de Adquisición concretada este trimestre, la cual se llevó a razón de 1 Certificado Fibra Plus por 2.50 Certificados Fibra HD.

### Distribución por CBFI

Debido a la pérdida fiscal acarreada por Fibra Plus, a la fecha la emisora no ha realizado distribuciones de efectivo.



Resumen del balance general

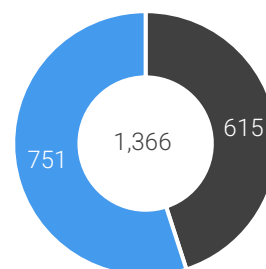
Ps. Miles	Dic-21	Dic-20	Δ%	Sep-21	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	615,157	162,861	>100.0%	26,813	>100.0%
Propiedades de inversión	13,900,631	7,718,390	80.1%	8,443,100	64.6%
NAV*	10,259,723	6,980,476	47.0%	7,161,274	43.3%
Total del activo	14,952,815	8,044,195	85.9%	8,624,774	73.4%
Deuda	4,350,418	973,462	>100.0%	1,372,999	>100.0%
Total del pasivo	4,907,938	1,122,113	>100.0%	1,713,132	>100.0%
Patrimonio total	10,044,877	6,922,082	45.1%	6,911,643	45.3%

\*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 31 de diciembre de 2021, el saldo de efectivo y equivalentes se situó en Ps.615.2 millones, casi 4 veces más que los Ps.163 millones registrados al cierre de 2020, favorecido por la consolidación de Fibra HD. Además, el fideicomiso cuenta con líneas de crédito preautorizadas que ascienden a Ps.751 millones.

(Ps. Millones)



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

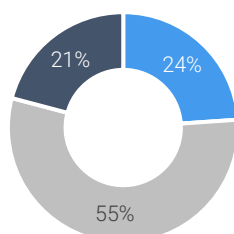
Activos

Los activos totales presentaron un incremento anual de 85.9%, alcanzando los Ps.14,953 millones al cierre de 2021, impulsados por la integración del portafolio de Fibra HD y la adquisición del inmueble industrial T-MEC III, ya que esto incentivó un crecimiento de 80.1% AsA en el valor de las propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2021, el NAV sumó Ps.10,260 millones, 47.0% más que los Ps.6,980 millones registrados en el mismo periodo de 2020.

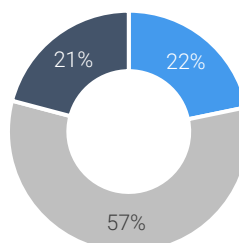
Deuda

Ps. Miles	Dic-21	Dic-20	Δ%
Deuda	4,350,418	973,462	>100.0%

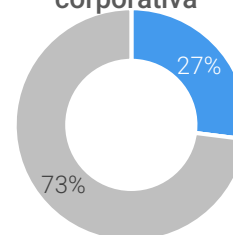
Desglose de deuda por moneda



Desglose de deuda por tasa



Deuda proyecto vs deuda corporativa



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





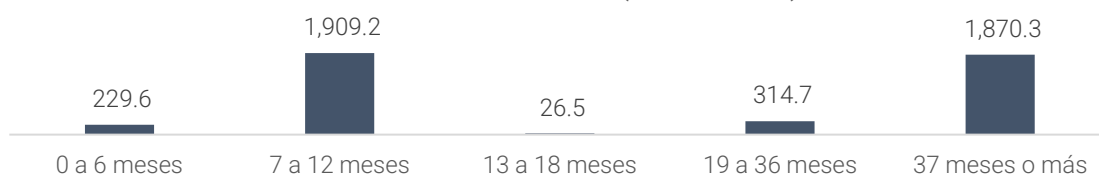
## FIBRA+PLUS

Al finalizar el 2021, la deuda sumó Ps.4,350 millones, vs. Ps.973.5 millones al cierre de 2020. Este aumento deriva del efecto combinado de la consolidación de Fibra HD y la disposición de créditos bancarios durante los últimos 12 meses para concretar la adquisición del activo T-MEC III e impulsar el avance de obra de los proyectos en desarrollo (este trimestre se dispuso de un crédito por Ps.209.7 millones).

Aunque el LTV aumentó a 29.09%, este encuentra en línea con el promedio de la industria.

También, es importante destacar que, si bien el 24% de la deuda total está denominada en dólares y el 21% en UDIs, esta cuenta con la cobertura natural proveniente de los flujos dolarizados que representan el 38% del ingreso total, provenientes en su mayoría de los activos industriales, y que los contratos de arrendamiento se actualizan cada año conforme a la inflación. Por su parte el 22% de la deuda se encuentra a tasa fija, 57% a tasa variable y 21% en UDIs.

### Perfil de vencimientos (Ps. Millones)



Nota: Dentro de la deuda con vencimiento en los siguientes 7 a 12 meses se descuenta el crédito por Ps 162 millones debido a que, aunque por temas contables se registra en el corto plazo, su vencimiento real es dentro de los siguientes 19 a 36 meses.

Como se puede observar el 50.2% de la deuda del Fideicomiso vence a partir del segundo semestre de 2023 y el 49.2% de la deuda vence en los próximos 12 meses, debido principalmente al vencimiento de la emisión bursátil "FIBRA HD 19", lo que conllevó a un ICD de 1.04x. El Fideicomiso se encuentra explorando diversas opciones para realizar su oportuno refinanciamiento, por medio de un crédito bancario o la emisión de deuda bursátil, con una perspectiva favorable para lograrlo.

Métricas de deuda			
	Dic-21	Dic-20	Δ%
LTV (%)	29.09%	12.10%	1,699 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.04x	1.14x	(0.10x)
Costo promedio ponderado	7.21%	6.70%	51 pb
Deuda con vencimiento máximo de 1 año	49.16%	2.46%	4,670 pb

Si desea información más detallada sobre los créditos bancarios, por favor diríjase a la sección de anexos situada al final de este reporte.

### Pasivo

El pasivo aumentó de Ps.1,122 millones al finalizar el 2020 a Ps.4,908 millones al cierre del 4T21, debido principalmente al mayor nivel de deuda registrado en el periodo.

### Patrimonio total

El patrimonio total presentó un crecimiento de 45.1%, al pasar de Ps.6,922 millones al cierre del 4T20 a Ps.10,045 millones al finalizar el 2021. El patrimonio total por CBFi fue de Ps.17.81 en el 4T21, vs. Ps.18.53 en el 4T20.



Como parte del renovado compromiso de Fibra Plus con la sostenibilidad, destaca que:

- + El 2021 fue su segundo año con la implementación de las prácticas ASG, con avances significativos para Fibra Plus debido a que consiguió el 100% de las metas establecidas para el año 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 será un gran reto el plantear un modelo ASG consolidado de los dos Fibras y poder aumentar el porcentaje de las metas alcanzadas, reforzando las implementaciones en cada área con el fin de ser una empresa cada año más sustentable.

### EVENTOS DESTACADOS

- + El día de ayer 23 de febrero de 2022, Fibra HD publicó sus resultados del 4T21 al cierre del mercado, los cuales están disponible en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).
- + El pasado 15 de febrero, 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.
- + El pasado 14 de octubre, Fibra Plus anunció la finalización de la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, resultando en el intercambio de 309,974,328 CBFIs (70.9% del total de certificados en circulación). La transacción fue liquidada desde el 19 de octubre, fecha en que Fibra Plus tomó la dirección de Fibra HD.

### CONFERENCIA DE RESULTADOS



## CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 4T21

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Cuarto Trimestre de 2021**

<p><b>PARTICIPANTES:</b>                  Gustavo Tomé                  Rodrigo González                  Alejandro Blasco</p> <p style="margin-left: 20px;">                 Presidente del Comité Técnico                  Director General                  Director de Finanzas</p>	<p><b>FECHA:</b>                  Viernes 25 de febrero de 2022</p>
<p><b>NÚMERO DE MARCACIÓN</b></p> <p><b>EE. UU.:</b>                  +1 (888) 506 - 0062</p> <p><b>MÉXICO   INTERNACIONAL:</b>                  001 (973) 528 - 0011</p>	<p><b>HORA:</b>                  10:30 a.m. (Hora de la Ciudad de México)                  11:30 a.m. (Hora de Nueva York)</p> <p><b>CÓDIGO DE ACCESO:</b>                  PLUS</p>

**GRABACIÓN:** Disponible 60 min. después de la conferencia en: [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)



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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria**
**Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020**
**(En miles de pesos)**

	Dic-21	Dic-20	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	595,294	5,882	>100.0%
Inversiones Temporales	19,862	156,979	(87.3%)
Clientes	29,532	42,795	(31.0%)
Impuestos por Recuperar	74,606	67,654	10.3%
Otros Activos Circulantes	145,731	15,584	>100.0%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>865,025</b>	<b>288,895</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	13,900,631	7,718,390	80.1%
Otros Activos Fijos Netos	19,747	5,033	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	167,411	31,877	>100.0%
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>14,087,790</b>	<b>7,755,300</b>	<b>81.7%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>14,952,815</b>	<b>8,044,195</b>	<b>85.9%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Acreedores Diversos	209,533	79,724	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	36,984	5,451	>100.0%
Derechos de Arrendamiento	6,346	4,093	55.0%
Otros Pasivos Circulantes	65,082	3,556	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	2,300,956	188,513	>100.0%
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>2,618,902</b>	<b>281,337</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2,049,462	784,949	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	239,574	55,827	>100.0%
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>2,289,036</b>	<b>840,776</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>4,907,938</b>	<b>1,122,113</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	8,227,919	6,104,051	34.8%
Resultados Acumulados	766,681	603,234	27.1%
Interés minoritario	53,358	52,562	1.5%
Fondo de recompra CBFIS	(7,141)	(1,047)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	93,074	163,449	(43.1%)
Participación no controladora	911,153	-	-
<b>Total del Capital</b>	<b>10,044,877</b>	<b>6,922,082</b>	<b>45.1%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>14,952,815</b>	<b>8,044,195</b>	<b>85.9%</b>



**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2021 y 2020**
**(En Miles de pesos)**

	4T21	4T20	Δ%	12M21	12M20	Δ%
Ingresos por rentas	532,249	29,709	>100.0%	623,737	120,467	>100.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	-	-	366	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>532,249</b>	<b>29,709</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>624,103</b>	<b>120,467</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Gastos operativos	71,371	3,393	>100.0%	82,385	8,662	>100.0%
Gastos de administración FP Management	8,136	7,971	2.1%	31,130	29,781	4.5%
Gastos de administración	5,767	6,444	(10.5%)	16,721	27,556	(39.3%)
Gastos de administración HDS	81,529	-	-	81,529	-	-
Provisiones e incobrables	91,265	-	-	91,265	-	-
Otros gastos	15,233	-	-	15,233	-	-
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>273,302</b>	<b>17,808</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>318,264</b>	<b>66,000</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>258,947</b>	<b>11,901</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>305,839</b>	<b>54,467</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Gastos financieros	(196,495)	(11,527)	>100.0%	(235,732)	(47,213)	>100.0%
Intereses a favor	20,266	480	>100.0%	25,256	6,575	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(76,271)	82,754	(>100.0%)	(97,722)	(31,109)	>100.0%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	(149,348)	-	-	(149,348)	-	-
Otros gastos financieros	(21,552)	-	-	(21,552)	-	-
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(423,400)</b>	<b>71,708</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>	<b>(479,098)</b>	<b>(71,747)</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(164,453)	83,609	(>100.0%)	(173,259)	(17,280)	>100.0%
Otros ingresos	212,699	48,845	>100.0%	212,756	180,731	17.7%
Utilidad neta controladora	48,245	132,454	(63.6%)	39,497	163,451	(75.8%)
Utilidad neta no controladora	53,577	-	-	53,577	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>101,822</b>	<b>132,454</b>	<b>(23.1%)</b>	<b>93,074</b>	<b>163,451</b>	<b>(43.1%)</b>



# FIBRA+PLUS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	6,104,051	757,934	(2,903)	52,562	6,911,643
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs					
Utilidad neta e integral del período consolidada		2,222,080		911,153	3,133,233
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	6,104,051	2,980,014	(2,903)	963,715	10,044,877



**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 2021 y 2020**
**(En miles de pesos)**

	Dic-21	Dic-20	Δ%
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período consolidada	93,074	163,451	(43.1%)
Depreciación	(1,639)	(685)	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(259,537)	(180,731)	43.6%
Compensación de largo plazo (Promote)	-	-	-
Intereses a favor	1,102	5,028	(78.1%)
Gastos financieros	21,421	48,758	(56.1%)
<b>Total</b>	<b>(145,579)</b>	<b>35,820</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	24,875	(45,841)	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	(57,122)	49,679	(>100.0%)
Depósitos en garantía	18,500	(5,489)	(>100.0%)
Otros activos no financieros no circulantes	411,034	3,859	>100.0%
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	31,903	(16,682)	(>100.0%)
Impuestos por pagar	(2,352)	3,170	(>100.0%)
Otras cuentas por pagar	(651)	286	(>100.0%)
Derechos de arrendamiento	55,230	19,759	>100.0%
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	85	(588)	(>100.0%)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>335,924</b>	<b>43,972</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor efectivamente cobrados	(1,102)	(5,028)	(78.1%)
Adquisición de mobiliario y equipo	103	990	(89.6%)
Adquisición de propiedades de inversión	(831,121)	(389,985)	>100.0%
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(832,120)</b>	<b>(394,023)</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	(84,175)	5,661	(>100.0%)
Préstamos obtenidos	1,057,059	333,823	>100.0%
Pagos de préstamos	-	-	-
Gastos financieros efectivamente pagados	(21,421)	(48,760)	(56.1%)
Gastos de emisión	795	1,300	(38.8%)
Recompra de CBFÍ's	(6,095)	1,794	(>100.0%)
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>946,164</b>	<b>293,818</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	449,967	(56,233)	(>100.0%)
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>165,189</b>	<b>219,095</b>	<b>(24.6%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>615,157</b>	<b>162,862</b>	<b>&gt;100.0%</b>



ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES DE FIBRA PLUS

A partir del cuarto trimestre del 2021, Fibra Plus tendrá que reportar la información financiera consolidada con Fibra HD, por tener más del 50% de la tenencia. Por tal motivo, y con el objeto de que puedan ver el avance del fideicomiso en lo individual, a partir de este reporte presentaremos la información de Fibra Plus individual con fines informativos y, de manera separada, la información financiera consolidada.

ESTADO DE RESULTADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado de Resultados del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En Miles de pesos)

	4T21	3T21	Δ4T VS 3T	%	4T2021 acumulado	4T2020 acumulado	Δ 4T	%
Ingresos por rentas	43,458	34,490	8,968	26.0% 1	134,946	120,467	14,479	12.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	0	0	0	0.0%	366	0	366	100.0%
<b>Total de ingresos por rentas.</b>	<b>43,458</b>	<b>34,490</b>	<b>8,968</b>	<b>26.0%</b>	<b>135,311</b>	<b>120,467</b>	<b>14,845</b>	<b>12.3%</b>
<b>Gastos de operación</b>								
Gastos de administración Fideicomiso	3,033	3,471	(438)	(12.6%)	13,987	27,556	(13,569)	(49.2%)
Gastos de administración FP Management	8,136	7,846	290	3.7%	31,130	29,781	1,349	4.5%
Gastos de Operación y Mantenimiento	6,844	4,658	2,186	46.9% 2	17,857	8,662	9,195	106.2%
	<b>18,013</b>	<b>15,975</b>	<b>2,038</b>	<b>12.8%</b>	<b>62,975</b>	<b>66,000</b>	<b>(3,025)</b>	<b>(4.6%)</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>25,445</b>	<b>18,515</b>	<b>6,930</b>	<b>37.4%</b>	<b>72,337</b>	<b>54,467</b>	<b>17,870</b>	<b>32.8%</b>
Intereses a cargo	(24,986)	(14,791)	(10,195)	68.9% 3	(62,991)	(47,213)	(15,778)	33.4%
Intereses a favor	0	233	(233)	(100.0%)	3,759	6,575	(2,816)	(42.8%)
Fluctuación cambiaria	(15,971)	(26,767)	10,796	(40.3%)	(37,422)	(31,109)	(6,313)	20.3%
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(40,957)</b>	<b>(41,325)</b>	<b>368</b>	<b>(0.9%)</b>	<b>(96,654)</b>	<b>(71,747)</b>	<b>(24,907)</b>	<b>34.7%</b>
Otros Ingresos	5	0	5	100.0%	62	0	62	0.0%
Participación en el resultado de subsidiaria	97,177	0	97,177	100.0% 4	97,177	0	97,177	0.0%
Resultado por Valuación de Propiedades de Inversión	38,607	0	38,607	0.0%	38,607	180,731	(142,124)	(78.6%)
Gastos Extraordinarios	18,454	0	18,454	100.0% 5	18,454	0	18,454	100.0%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>101,823</b>	<b>(22,810)</b>	<b>124,633</b>	<b>(546.4%)</b>	<b>93,074</b>	<b>163,451</b>	<b>(70,376)</b>	<b>(43.1%)</b>
<b>NOI</b>	<b>36,614</b>	<b>29,832</b>	<b>6,782</b>	<b>22.7%</b>	<b>117,088</b>	<b>111,805</b>	<b>5,284</b>	<b>4.7%</b>
	<b>84.3%</b>	<b>86.5%</b>			<b>86.5%</b>	<b>92.8%</b>		

Estado de Resultados

- En el cuarto trimestre del 2021 el fideicomiso generó ingresos 26.0% por arriba de los generados en el trimestre anterior, en virtud de que el portafolio T-MEC III aportó ingresos por trimestre completo por primera vez. Este portafolio fue adquirido el 9 de agosto de 2021.
- Por lo que toca a los gastos de operación, estos presentan un incremento del 47%, en virtud de que en este trimestre realizamos adecuaciones a los pisos de ciertas naves del portafolio Ensenada.
- Los intereses a cargo presentan un crecimiento del 68.9%, ya que durante este trimestre devengamos y pagamos intereses a Banco Sabadell y Oportucrece por el trimestre completo. Estos créditos fueron utilizados para financiar la adquisición del portafolio T-MEC III.
- Por primera ocasión, en el estado de resultados encontramos el renglón "Participación en el resultado de subsidiaria", el cual corresponde a los resultados estimados de Fibra HD, reconocidos bajo el método de participación en los resultados de Fibra Plus. En este trimestre, la utilidad generada por Fibra HD que correspondería a Fibra Plus asciende a Ps.97 millones.
- Por otro lado, presentamos como gastos extraordinarios los gastos correspondientes a la oferta pública de adquisición de Fibra HD, lo cuales deben reconocerse en resultados de acuerdo con nuestros auditores.

De esta manera, la utilidad de operación acumulada del año presenta un crecimiento del 32.8% respecto del año anterior, mientras que la utilidad neta de 2021 asciende a Ps.93 millones.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos)

ACTIVO	4T21	3T21	Variación	%
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	30,784	26,813	3,972	14.8%
Cuentas por cobrar	47,710	49,997	(2,287)	(4.6%)
Impuestos por recuperar	53,159	60,617	(7,458)	(12.3%)
<b>Total del activo circulante</b>	<b>131,653</b>	<b>137,426</b>	<b>(5,773)</b>	<b>(4.2%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>				
Propiedades de inversión	8,607,372	8,446,844	160,529	1.9%
Depósitos en garantía	22,592	22,592	0	0.0%
Otros activos no financieros no circulantes	18,173	17,913	260	1.5%
Inversiones en Subsidiarias	2,219,949	0	2,219,949	100.0%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>10,868,087</b>	<b>8,487,349</b>	<b>2,380,738</b>	<b>28.1%</b>
<b>SUMA DEL ACTIVO</b>	<b>10,999,740</b>	<b>8,624,774</b>	<b>2,374,965</b>	<b>27.5%</b>

PASIVO	4T21	3T21	Variación	%
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>				
Cuentas por pagar	191,234	123,805	67,429	54.5%
Impuestos por pagar	3,100	2,444	656	26.9%
Otras cuentas por pagar	2,905	3,186	(282)	(8.8%)
Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia. CP	4,178	4,178	0	0.0%
Prestamos bancarios a corto plazo	412,695	235,053	177,642	75.6%
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>614,112</b>	<b>368,666</b>	<b>245,446</b>	<b>66.6%</b>
<b>PASIVO NO CIRCULANTE</b>				
Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia.	110,438	102,110	8,327	8.2%
Prestamos Bancarios a Largo Plazo	1,140,847	1,137,946	2,901	0.3%
Otras Cuentas Por Pagar	0	103,699	(103,699)	(100.0%)
Provisión cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	620	711	(91)	(12.8%)
<b>Total Pasivo No circulante</b>	<b>1,251,904</b>	<b>1,344,466</b>	<b>(92,562)</b>	<b>(6.9%)</b>
<b>SUMA DEL PASIVO</b>	<b>1,866,016</b>	<b>1,713,132</b>	<b>152,884</b>	<b>8.9%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Patrimonio	8,227,919	6,104,051	2,123,869	34.8%
Utilidad neta consolidada	93,074	(8,748)	101,823	>200%
Interés minoritario	53,358	52,562	795	1.5%
Fondo de recompra CBFIS	(7,141)	(2,736)	(4,405)	161.0%
Prima en Recolocación de CBFÍ's	(167)	(167)	0	0.0%
Resultados acumulados	766,681	766,681	0	0.0%
<b>SUMA DEL PATRIMONIO</b>	<b>9,133,724</b>	<b>6,911,643</b>	<b>2,222,081</b>	<b>32.1%</b>
<b>SUMA DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>10,999,740</b>	<b>8,624,774</b>	<b>2,374,965</b>	<b>27.5%</b>

### Balance

- Por lo que toca al estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, el fideicomiso refleja activos totales por 10,999 millones de pesos, un crecimiento del 28% respecto del trimestre anterior, impulsado por lo siguiente:
  - La inversión de obra en propiedades de inversión
  - La revaluación de las propiedades de inversión
  - La inversión en Fibra HD
- Los pasivos circulantes presentan un crecimiento de Ps.245 millones, como resultado de los siguientes movimientos:
  - La reclasificación de pasivos no circulantes con vencimiento menor a un año.
  - La disposición de Ps.177 millones
- Corresponde a la emisión de CBFÍ's relacionados con la OPA





### ESTADO DE RESULTADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado de Resultados del 1 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En Miles de pesos)

	4T21 acumulado	3T21 acumulado	Variación	%
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por rentas	623,737	454,163	169,575	27% <sup>1</sup>
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	366	366	0	0%
<b>Total de ingresos por rentas.</b>	<b>624,103</b>	<b>454,528</b>	<b>169,575</b>	<b>27%</b>
<b>Gastos de operación</b>				
Gastos de administración Fideicomiso	16,721	17,828	(1,107)	-7%
Otros gastos de administración Fideicomiso	6,599	-	6,599	100% <sup>2</sup>
Gastos de administración FPM	31,130	22,994	8,137	26%
Gastos de administración HDS	81,529	55,062	26,467	32%
Gastos de Operación y Mantenimiento	82,385	58,691	23,694	29%
Otros gastos de operación	8,634	-	8,634	100% <sup>2</sup>
Provisiones e incobrables extraordinarias	49,187	-	49,187	100% <sup>2</sup>
Provisiones e incobrables	42,076	32,088	9,988	24%
<b>Total gastos de operación</b>	<b>318,262</b>	<b>186,663</b>	<b>131,599</b>	<b>41%</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>305,841</b>	<b>267,865</b>	<b>37,976</b>	<b>12%</b>
Intereses a cargo	223,913	161,830	62,083	28%
Intereses a favor	(25,256)	(22,424)	(2,832)	11%
Gastos financieros	11,819	11,307	513	4%
Fluctuación cambiaria	97,722	57,730	39,992	41%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	149,348	149,348	0	0% <sup>3</sup>
Otros gastos financieros	21,552	0	21,552	100%
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>479,098</b>	<b>357,791</b>	<b>121,307</b>	<b>25%</b>
Otros Gastos (Ingresos)	29,278	8,702	20,575	70%
Gastos extraordinarios	12,808	0	12,808	100%
Resultado por Valuación de Propiedades de Inversión	259,537	0	259,537	100%
PTU	4,696	3,583	1,114	24%
<b>Utilidad neta controladora consolidada</b>	<b>39,499</b>	<b>(102,211)</b>	<b>141,710</b>	<b>359%</b>
<b>Participación no controladora</b>	<b>53,577</b>	<b>93,462</b>	<b>(39,885)</b>	<b>-74%</b>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>93,076</b>	<b>(8,748)</b>	<b>101,825</b>	<b>109%</b>
<b>NOI</b>	<b>499,642</b>	<b>363,749</b>	<b>145,881</b>	<b>29%</b>
	<b>80%</b>	<b>80%</b>		

### Estado de Resultados

- El estado de resultados consolidado con Fibra HD presenta ingresos por Ps.623.7 millones. Los ingresos de la subsidiaria corresponden a los ingresos ordinarios y no presentan variaciones de importancia.
- Por lo que toca a los gastos de operación, éstos los presentamos con un desglose extraordinario, ya que, en el cuarto trimestre, después de haber asumido el control del vehículo, establecimos los siguientes cambios en la política de registro, para hacerlos compatibles con las políticas de Fibra Plus:
  - Reconocimos en resultados los gastos pagados por anticipado que Fibra HD amortizaba en el mediano plazo.
  - Reconocimos en resultados una estimación de cuentas incobrables que refleje el valor razonable de las cuentas por cobrar



De esta manera, durante este trimestre reconocimos gastos extraordinarios por Ps.64 millones. Eliminando este efecto, los gastos de operación del periodo presentan un comportamiento lineal, salvo una provisión creada en diciembre por Ps.8.5 millones, correspondiente a indemnizaciones.

- Finalmente, observamos una pérdida por Ps.149 millones, generada por el rompimiento de un swap que en su momento Fibra HD contrató para intercambiar tasa fija por UDIs

De esta manera, la utilidad de operación presenta un crecimiento del 12% trimestre contra trimestre, mientras que la utilidad neta consolidada acumulada ascendió a Ps.93 millones.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

### Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2021

(En miles de pesos)

Activo	4T21	3T21	Variación	%	Pasivo	4T21	3T21	Variación	%
<b>Activo circulante:</b>					<b>Pasivo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 615,157	588,242	26,915	4%	Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 209,533	125,267	84,267	40%
Cuentas por cobrar	175,262	212,683	(37,421)	-21%	Impuestos por pagar	36,984	27,457	9,528	26%
Impuestos por recuperar	74,606	73,247	1,359	2%	Otras cuentas por pagar	65,082	74,117	(9,034)	-14%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>865,025</b>	<b>874,172</b>	<b>(9,147)</b>	<b>-1%</b>	Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia. CP	6,346	6,699	(353)	-6%
					Prestamos bancarios a corto plazo	2,300,956	735,053	1,565,903	68%
					<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>2,618,902</b>	<b>968,591</b>	<b>1,650,310</b>	<b>63%</b>
					Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia.	238,954	231,476	7,478	3%
					Cuentas por Pagar a Largo Plazo	2,049,462	3,411,063	(1,361,601)	-66%
					Otras Cuentas Por Pagar	0	103,699	(103,699)	100%
					Provisión cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	620	711	(91)	-15%
					<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>2,289,036</b>	<b>3,746,948</b>	<b>(1,457,912)</b>	<b>-64%</b>
					<b>Suma del pasivo</b>	<b>4,907,938</b>	<b>4,715,540</b>	<b>192,398</b>	<b>4%</b>
<b>Activo no circulante</b>					<b>Patrimonio</b>	<b>4T21</b>	<b>3T21</b>	<b>Variación</b>	<b>%</b>
Propiedades de inversión	13,920,378	13,528,444	391,935	3% <sup>1</sup>	Patrimonio	8,227,919	8,226,823	1,097	0%
Depósitos en garantía	25,010	25,010	0	0%	Utilidad neta consolidada	93,076	(8,748)	101,825	109%
Otros activos no financieros no circulantes	142,401	193,593	(51,192)	-36% <sup>2</sup>	Interés minoritario	53,358	52,562	795	1%
<b>Total del activo no circulante</b>	<b>14,087,790</b>	<b>13,747,047</b>	<b>340,743</b>	<b>2%</b>	Fondo de recompra CBFIS	(7,141)	(2,736)	(4,405)	62%
					Prima en Recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0	0%
					Resultados acumulados	766,681	766,681	0	0%
					Participación no controladora	911,151	871,265	39,887	4%
					<b>Total del patrimonio</b>	<b>10,044,877</b>	<b>9,905,679</b>	<b>139,198</b>	<b>1%</b>
<b>Suma del activo</b>	<b>\$14,952,815</b>	<b>14,621,219</b>	<b>331,596</b>	<b>2%</b>	<b>Suma del pasivo y patrimonio</b>	<b>\$14,952,815</b>	<b>14,621,219</b>	<b>331,596</b>	<b>2%</b>

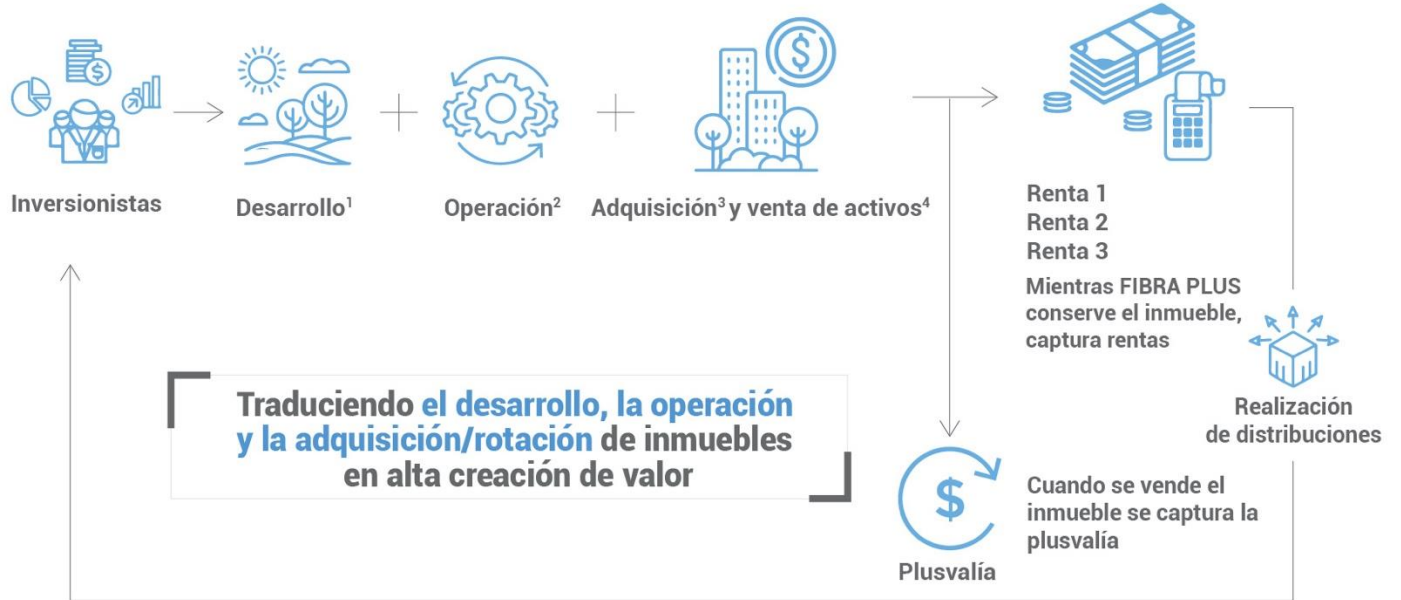
## Balance

- Al 31 de diciembre del 2021 los activos consolidados ascienden a Ps.14,953 millones, representados en un 93% por propiedades de inversión.
- En el renglón de otros activos no financieros no circulantes vemos reflejada la valuación de la norma IFRS 16
- Por lo que toca a los pasivos de corto plazo, observamos un cambio importante en los préstamos bancarios, correspondiente al vencimiento en noviembre de este año de los certificados bursátiles emitidos por Fibra HD por Ps.1,288 millones.



# FIBRA+PLUS

## MODELO DE NEGOCIO



<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

<sup>2</sup>Operación y comercialización que maximice el flujo de rentas.

<sup>3</sup>Compras de inmuebles generadores de flujos.

<sup>4</sup>Realización de TIR's de desarrollos propios o compras que han madurado.

## PLAN DE INTEGRACIÓN



## Portafolio

Inmueble	ABR (m <sup>2</sup> )
<b>Comercial</b>	
Plaza Chimalhuacán	31,204
Espacio Condesa	23,527
Plaza Punto Mochis	22,753
Manzanillo	20,829
Plaza Carmen Center	15,091
Plaza Vía San Juan	14,363
Vidarte Satélite	13,077
Salina Cruz	10,079
Plaza Cataviña	8,100
Plaza Península	7,183
Plaza La Roca	7,011
Plaza la Cantera	6,799
Plaza la Pilita	6,450
Plaza los Corales	6,028
Plaza Lomas Verdes	5,863
Plaza Punto Chapultepec	5,380
Galerías Metropolitanas Autlán	5,017
Plaza Casa Grande	4,435
Portafolio Bodega Aurrera Express	4,250
Portafolio Olab	3,519
Héredit Acueducto	2,200
Barrio Reforma	2,130
Portafolio Stand Alone de Burger King	2,055
Plaza San Antonio	1,902
Agencia Suzuki	1,248
<b>Total</b>	<b>230,493</b>
<b>Industrial</b>	
Sonora	54,936
T-MEC III	46,521
Portafolio Baja California	40,279
Yazaki	21,709
Elektra	17,895
Esquimal	12,786
SQM	11,255
Ternium	7,395
Ensamblados Hyson	6,733
Daher	6,141
Heineken	5,942
Veritiv	4,645
<b>Total</b>	<b>236,237</b>
<b>Educativo</b>	
Colegio Celta Internacional	13,168
Colegio México Nuevo Campus la Calma	10,280
Colegio Técnico Querétaro	4,076
UVM Campus Nogales	3,995
IPETH	3,890
Colegio México Nuevo Campus Querétaro	3,706
Instituto Piaget	3,016
<b>Total</b>	<b>42,131</b>
<b>Oficinas</b>	
Espacio Condesa	38,447
Vidarte Satélite	12,600
Torre Ciudad del Carmen	10,592
Torre Premier	9,459
Héredit Acueducto	7,934
Torre Arcos	4,831
Corporativo Periférico Sur	3,938
Corporativo Bosques de las Lomas	3,623
Corporativo Periférico Norte	2,941
Corporativo Garza Sada	1,836
SKY Cumbres	1,658
Corporativo Bosque Real	1,530
<b>Total</b>	<b>99,388</b>
<b>Vivienda</b>	
Bora	18,555
Espacio Condesa	7,977
<b>Total</b>	<b>26,532</b>

