

FIBRA PLUS CRECE 92% SUS ACTIVOS TOTALES, ADMINISTRANDO MÁS DE 15 MIL MILLONES DE PESOS Y FINALIZA LA SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE DERECHOS CON UN 82.9% DE PARTICIPACIÓN

- + Con el objetivo de mejorar la estructura de capital y financiar los proyectos en obra, a finales del 1T22, Fibra Plus inició la primera de dos rondas de suscripción de CBFIs exclusiva para los tenedores de certificados con clave de pizarra "FPLUS 16". Dicho proceso culminó por completo el pasado 22 de abril con la suscripción de 116.3 millones de CBFIs, a un precio de Ps.7.13; por lo que la transacción ascendió a Ps.829.2 millones. Con estos recursos Fibra Plus financiará principalmente el desarrollo de Espacio Condesa y otros proyectos icónicos. Esta operación, junto con la autorización de hasta Ps.40 millones para la intervención del fondo de recompra, es un claro reflejo de la confianza que los tenedores, la administración y el Comité Técnico, tienen en la estrategia y perspectivas de negocio del Fideicomiso.
- + Durante el 1T22, Fibra Plus continuó avanzando en su integración con Fibra HD, destacando la terminación exitosa de la entrega total de las 41 unidades de negocio de Fibra HD a la administración interna, lo que, aunado a las economías de escala generadas por la consolidación, se reflejó en ahorros significativos en los gastos de operación y administración del Fideicomiso, los cuales disminuyeron 14.7% AsA y 37.7% AsA con respecto al mismo trimestre del año anterior. Debido a lo anterior, el ION trimestral de Fibra HD incrementó +21.1% AsA, ubicándose un 16.7% por encima del valor presupuestado por el Administrador.
- + En el 1T22, Fibra Plus siguió incentivando el desarrollo de sus proyectos, enfocándose principalmente en Espacio Condesa Comercial, el cual será entregado hacia la segunda mitad del 2022. Por su parte, la Administración continúa analizando la potencial desinversión del proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto, que actualmente se encuentra en proceso de entrega (ajustes finales).
- + El portafolio de Fibra Plus pasó de estar conformado por 16 propiedades en el 1T21 a estar integrado por 58 unidades de negocio en el 1T22, con un ABR de 635,910 m², de los cuales el 75% (equivalente a 476,344 m²) pertenecía a propiedades en operación y estabilización, el 15% (equivalente a 98,640 m²) a inmuebles en desarrollo y el 10% restante (equivalente a 60,926 m²) a proyectos en planeación y búsqueda de financiamiento. La tasa de ocupación de los inmuebles en operación se ubicó en 92.6% en el 1T22.
- + Los ingresos se incrementaron más de 100% este trimestre, pasando de Ps.29.0 millones en el 1T21 a Ps.175.4 millones en el 1T22, impulsados por las adquisiciones realizadas en el 2021, así como por la reactivación económica derivada del avance en la vacunación de la población contra el virus del COVID-19, por lo que se han recuperado aceleradamente segmentos de negocio como el comercial, educativo y, con menor rapidez, el de oficinas, permitiendo la absorción positiva de espacios.
- + En línea con el mayor nivel de ingresos del periodo, el ION del 1T22 alcanzó los Ps.156.2 millones, aumentando más de 100% en comparación con los Ps.25.6 millones del 1T21. El margen ION presentó un alza de 90 pbs., ubicándose en 89.1%, vs. 88.2% en el 1T21.
- + En el 1T22, la utilidad neta fue de Ps.68.9 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.15.4 millones obtenida en el mismo periodo de 2021.
- + Al 31 de marzo de 2022, las propiedades de inversión totalizaron Ps.14,286 millones, 83.5% más que los Ps.7,782 millones registrados en el mismo periodo de 2021, dada la consolidación de la cartera de proyectos de Fibra HD y la adquisición del portafolio industrial T-MEC III.
- + La deuda pasó de Ps.989.6 millones al cierre de marzo de 2021 a Ps.4,552 millones este trimestre, debido al afecto combinado de la consolidación de Fibra HD (cuyos pasivos financieros ascienden a Ps.2,814 millones) y de las disposiciones de préstamos que Fibra Plus ha llevado a cabo en los últimos 12 meses (para adquirir el activo T-MEC III e impulsar el desarrollo de proyectos). Al finalizar el 31 de marzo de 2022, el endeudamiento (LTV) fue de 29.48%, manteniéndose dentro del promedio de la industria.
- + Al cierre del 1T22, el patrimonio de Fibra Plus sumó Ps.10,225 millones, 48.1% más que los Ps.6,907 millones obtenidos en el mismo periodo de 2021.





FIBRA+PLUS

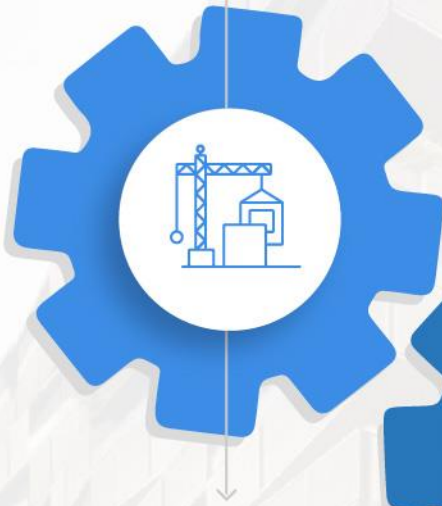
REPORTE TRIMESTRAL

Traduciendo **todo el ciclo inmobiliario** en
alta creación de valor.

1T22

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	4
RESUMEN EJECUTIVO	5
MENSAJE DEL DIRECTOR	6
DESEMPEÑO OPERATIVO	7
DESEMPEÑO FINANCIERO	12
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA	14
EVENTOS DESTACADOS	16
CONFERENCIA DE RESULTADOS	16
ESTADOS FINANCIEROS	17
ANEXOS	20

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



FIBRA PLUS CRECE 92% SUS ACTIVOS TOTALES, ADMINISTRANDO MÁS DE 15 MIL MILLONES DE PESOS Y FINALIZA LA SUSCRIPCIÓN PREFERENTE DE DERECHOS CON UN 82.9% DE PARTICIPACIÓN

Ciudad de México, México a 28 de abril de 2022. — 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 primer trimestre de 2022. 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)	1T22	1T21	Δ%
Ingresos	175,381	29,039	>100.0%
ION	156,209	25,599	>100.0%
Margen ION	89.1%	88.2%	90 pb
AMEFIBRA FFO	115,512	(35,161)	>100.0%
Margen FFO	65.86%	na	na
EBITDA	155,750	25,599	>100.0%
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	68,940	(15,387)	na

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	1T22 ³	1T21	Δ%	4T21	Δ%
Activos Totales	15,439,141	8,030,272	92.3%	15,057,427	2.5%
Propiedades de Inversión ²	14,286,031	7,786,124	83.5%	14,033,928	1.8%
Deuda	4,552,016	989,601	>100.0%	4,350,418	4.6%
Patrimonio Total	10,225,415	6,906,510	48.1%	10,144,559	0.8%
Patrimonio Total / CBF ¹ * (Ps.)	18.11	18.49	(2.1%)	17.95	0.9%
NAV (Net Asset Value)	10,519,131	6,954,664	51.3%	10,371,110	1.4%
NAV / CBF ¹ * (Ps.)	18.69	18.62	0.4%	18.39	1.6%
Endeudamiento (LTV)	29.48%	12.32%	1,716 pb	28.89%	59 pb
CBF ¹ 's en circulación	509,111,556	373,526,198	36.3%	509,873,745	(0.1%)
OPERATIVOS	1T22	1T21	Δ%	4T21	Δ%
Número de proyectos	58	16	>100.0%	58	0.0%
ABR total (m ²)	635,910	280,339	>100.0%	635,910	0.0%
ABR en operación (m ²)	461,434	105,063	>100.0%	461,434	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	14,910	15,710	(5.1%)	14,910	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	98,640	102,468	(3.7%)	98,640	0.0%
ABR en planeación (m ²)	60,926	57,098	6.7%	60,926	0.0%
Tasa de ocupación ¹	92.6%	94.0%	(140 pb)	92.6%	0.0 pb
Renta promedio por m ²	134.0	84.4	58.8%	127.9	4.8%
Vigencia promedio contratos (años)	2.90	4.75	(38.9%)	3.10	(6.5%)

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

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

³Estas cifras no incluyen los resultados de la suscripción de derechos, puesto que la misma concluyó en abril 2022.

*Las cifras de 2021 sólo incluyen la operación de FPLUS y las de 2022 las de FPLUS más Fibra HD. Específicamente. 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.



- + Con el objetivo de mejorar la estructura de capital y financiar los proyectos en obra, a finales del 1T22, Fibra Plus inició la primera de dos rondas de suscripción de CBFIs exclusiva para los tenedores de certificados con clave de pizarra "FPLUS 16". Dicho proceso culminó por completo el pasado 22 de abril con la suscripción de 116.3 millones de CBFIs, a un precio de Ps.7.13; por lo que la transacción ascendió a Ps.829.2 millones. Con estos recursos Fibra Plus financiará principalmente el desarrollo de Espacio Condesa y otros proyectos icónicos. Esta operación, junto con la autorización de hasta Ps.40 millones para la intervención del fondo de recompra, es un claro reflejo de la confianza que los tenedores, la administración y el Comité Técnico, tienen en la estrategia y perspectivas de negocio del Fideicomiso.
- + Durante el 1T22, Fibra Plus continuó avanzando en su integración con Fibra HD, destacando la terminación exitosa de la entrega total de las 41 unidades de negocio de Fibra HD a la administración interna, lo que, aunado a las economías de escala generadas por la consolidación, se reflejó en ahorros significativos en los gastos de operación y administración del Fideicomiso, los cuales disminuyeron 14.7% AsA y 37.7% AsA con respecto al mismo trimestre del año anterior. Debido a lo anterior, el ION trimestral de Fibra HD incrementó +21.1% AsA, ubicándose un 16.7% por encima del valor presupuestado por el Administrador.
- + En el 1T22, Fibra Plus siguió incentivando el desarrollo de sus proyectos, enfocándose principalmente en Espacio Condesa Comercial, el cual será entregado hacia la segunda mitad del 2022. Por su parte, la Administración continúa analizando la potencial desinversión del proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto, que actualmente se encuentra en proceso de entrega (ajustes finales).
- + El portafolio de Fibra Plus pasó de estar conformado por 16 propiedades en el 1T21 a estar integrado por 58 unidades de negocio en el 1T22, con un ABR de 635,910 m², de los cuales el 75% (equivalente a 476,344 m²) pertenecía a propiedades en operación y estabilización, el 15% (equivalente a 98,640 m²) a inmuebles en desarrollo y el 10% restante (equivalente a 60,926 m²) a proyectos en planeación y búsqueda de financiamiento. La tasa de ocupación de los inmuebles en operación se ubicó en 92.6% en el 1T22.
- + Los ingresos se incrementaron más de 100% este trimestre, pasando de Ps.29.0 millones en el 1T21 a Ps.175.4 millones en el 1T22, impulsados por las adquisiciones realizadas en el 2021, así como por la reactivación económica derivada del avance en la vacunación de la población contra el virus del COVID-19, por lo que se han recuperado acelerada mente segmentos de negocio como el comercial, educativo y, con menor rapidez, el de oficinas, permitiendo la absorción positiva de espacios.
- + En línea con el mayor nivel de ingresos del periodo, el ION del 1T22 alcanzó los Ps.156.2 millones, aumentando más de 100% en comparación con los Ps.25.6 millones del 1T21. El margen ION presentó un alza de 90 pbs., ubicándose en 89.1%, vs. 88.2% en el 1T21.
- + En el 1T22, la utilidad neta fue de Ps.68.9 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.15.4 millones obtenida en el mismo periodo de 2021.
- + Al 31 de marzo de 2022, las propiedades de inversión totalizaron Ps.14,286 millones, 83.5% más que los Ps.7,782 millones registrados en el mismo periodo de 2021, dada la consolidación de la cartera de proyectos de Fibra HD y la adquisición del portafolio industrial T-MEC III.
- + La deuda pasó de Ps.989.6 millones al cierre de marzo de 2021 a Ps.4,552 millones este trimestre, debido al afecto combinado de la consolidación de Fibra HD (cuyos pasivos financieros ascienden a Ps.2,814 millones) y de las disposiciones de préstamos que Fibra Plus ha llevado a cabo en los últimos 12 meses (para adquirir el activo T-MEC III e impulsar el desarrollo de proyectos). Al finalizar el 31 de marzo de 2022, el endeudamiento (LTV) fue de 29.48%, manteniéndose dentro del promedio de la industria.
- + Al cierre del 1T22, el patrimonio de Fibra Plus sumó Ps.10,225 millones, 48.1% más que los Ps.6,907 millones obtenidos en el mismo periodo de 2021.



Muy estimados tenedores:

Me siento complacido de presentar ante ustedes los resultados del 1T22, los cuales nos han permitido iniciar el año con un sólido progreso en la consolidación de nuestros proyectos, manteniendo la firme tracción operativa de 2021. Tras la combinación de negocios con Fibra HD, trabajamos en consolidar una administración más eficiente del negocio combinado, para afianzar una mayor alineación.

En ese sentido, se buscará reenfocar algunas de las directrices del negocio, por lo que se está contemplando la rotación de aquellos activos, de ambos fideicomisos, que no sean adecuados para los objetivos de largo plazo, así como adoptar un enfoque hacia centros comerciales anclados y ligados a servicios e inmuebles industriales y de logística.

Y, en pro de mejorar la estructura de capital, recientemente culminamos la suscripción de 116.3 millones de CBFIs que se tradujo en la obtención de nuevos recursos por Ps.829.2 millones para el Fideicomiso, los cuales utilizaremos principalmente para financiar el desarrollo de nuestros proyectos más icónicos. Asimismo, con el propósito de dar confianza y certeza a los inversionistas, se autorizó el uso de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra, con lo cual lograremos, entre otras cosas, beneficiar el dividendo implícito distribuido (toda vez que los CBFIs adquiridos en el fondo no serán sujetos de derechos económicos). Sin duda, todo esto refleja con claridad la confianza que los tenedores, la administración y el Comité Técnico, tienen en FPLUS y sus perspectivas de crecimiento.

En este positivo contexto, al 31 de marzo de 2022, nuestro portafolio se encontraba integrado por 6 proyectos en desarrollo (98,640 m²), 4 en planeación y búsqueda de fuente de financiamiento (60,926 m²), 2 en proceso de estabilización (14,910 m²) y 46 activos en operación (461,434 m²), destacando una tasa de ocupación del 92.6%, con contratos firmados a un 3plazo promedio 2.9 años.

Pasando a los resultados del trimestre, en el 1T22, los ingresos totalizaron Ps.175.4 millones, un crecimiento superior al 100%, vs. Ps.29.0 millones del 1T21; resaltando el crecimiento anual en las rentas en dólares, provenientes de los activos del portafolio industrial (+140% AsA). De igual modo, el ION totalizó Ps.156.2 millones, con un margen de 89.1% y, la utilidad neta del periodo ascendió a Ps.68.9 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.15.4 millones registrada en el 1T21.

En cuanto al balance, el activo total aumentó 92.3% AsA, a Ps.15,439 millones, impulsado principalmente por las propiedades de inversión (92.5% del total), que registraron un crecimiento de 83.5% vs. el 1T21, totalizando Ps.14,286 millones; esto, principalmente, como resultado de las adquisiciones estratégicas realizadas en los últimos 6 meses del 2021.

En cuanto al pasivo, al finalizar el 1T22, se ubicó en Ps.5,214 millones, vs. Ps.1,124 millones al finalizar el 1T21. A pesar del incremento de la deuda, principalmente por la consolidación de Fibra HD, Fibra Plus continúa con un nivel de endeudamiento (LTV) dentro de los niveles promedio de la industria, el cual alcanzó 29.48%. Además, tras la capitalización realizada por el Fideicomiso, se espera que la razón de endeudamiento disminuya, impulsando con ello la exploración de nuevas alternativas de financiamiento, en pro de aprovechar las oportunidades que pudieran surgir. Cabe destacar que estamos trabajando en conjunto con el equipo de Fibra HD en el plan de remediación del Índice de cobertura de deuda, promoviendo diferentes opciones que permitan hacer frente a las obligaciones de deuda de corto plazo. Confiamos en que la sana estructura financiera y perspectivas del negocio consolidado conlleven a un exitoso refinanciamiento.

Antes de concluir, me gustaría recalcar que en Fibra Plus seguimos comprometidos con la rentabilidad y la creación de valor que, a través de nuestro sólido modelo de negocios, somos capaces de generar; por lo que nos mantendremos trabajando en la maximización del crecimiento y beneficio de las nuevas propiedades de nuestro portafolio, lo que sin duda proporciona un amplio atractivo a nuestros certificados.

Finalmente, quisiera agradecer a todos nuestros inversionistas, por su confianza, así como reconocer a nuestro equipo, por su dedicación y entrega en el camino del desarrollo y la consolidación del Fideicomiso.

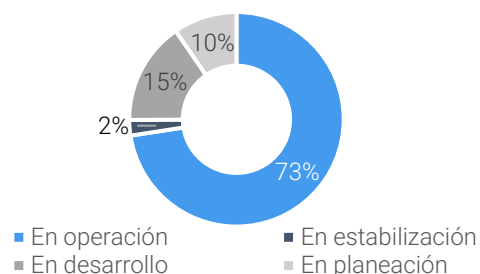
Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



Cartera actual

El ABR del portafolio de Fibra Plus totalizó 635,910 m² al cierre del 1T22 y correspondía a 58 unidades de negocio, de las cuales 46 se encontraban en operación (461,434 m²), 2 en proceso de estabilización (14,910 m²), 6 en desarrollo (98,640 m²) y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (60,926 m²).

Estatus del ABR al 1T22



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	12	25	12	7	2
ABR total (m ²)	236,237	231,622	99,388	42,132	26,532
1. ABR en operación (m²)	236,237	161,910	21,156	42,132	-
Tasa de ocupación	97.9%	90.9%	48.9%	90.5%	0%
Número de arrendatarios	45	523	59	6	-
Renta promedio por m ²	\$102.0	\$168.1	\$245.1	\$169.8	-
Vencimiento promedio (años)	3.31	1.8	1.9	4.75	-
2. ABR en estabilización (m²)	-	10,079	4,831	-	-
3. ABR en desarrollo (m²)	-	25,727	46,381	-	26,532
Contratos firmados (2 y 3) ¹	-	49	1	-	na
4. ABR en planeación (m²)	-	33,906	27,020	-	-

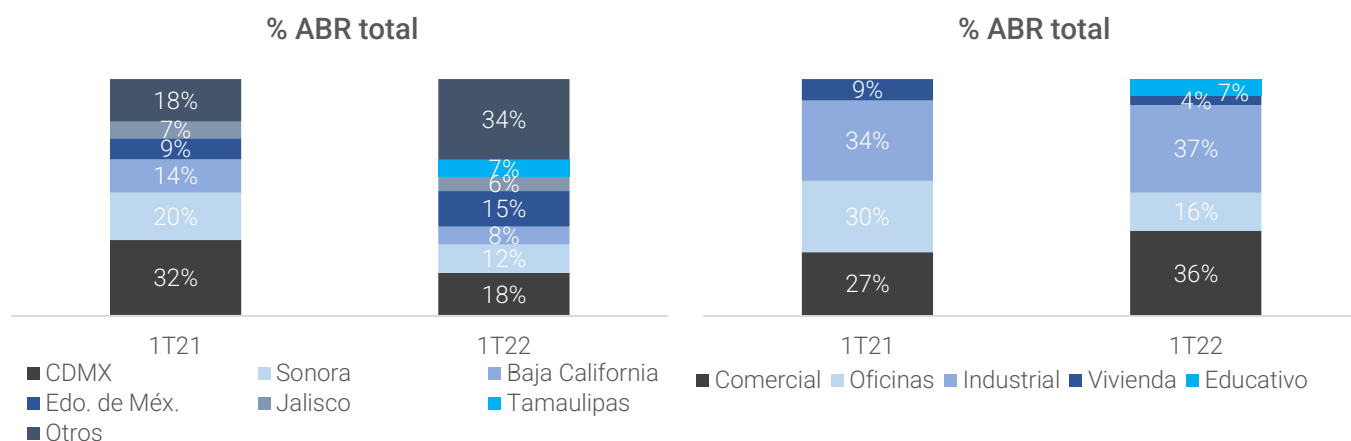
¹Hace referencia al porcentaje del ABR disponible de los proyectos en estabilización y desarrollo que cuenta con contratos firmados o en proceso de firma.

Diversificación geográfica y sectorial



58 Unidades de negocio	633 Inquilinos (del ABR en operación)	92.6% Ocupación (ABR en operación)
2.9 años Vigencia restante	20 Estados	635,910 m² ABR total





Al cierre de marzo de 2022, el portafolio de Fibra Plus estaba distribuido en 20 entidades federativas de México, comparándose positivamente contra los 9 estados en los que se encontraba en el mismo periodo de 2021; en seguimiento a la consolidación de la cartera de proyectos de Fibra HD y a la adquisición del activo T-MEC III, localizado en Tamaulipas. De esta manera, al finalizar el 1T22, la mayoría de los inmuebles que conforman el portafolio de FPLUS se ubicaban en la CDMX (18% del ABR total), el Estado de México (15% del ABR total) y Sonora (12% del ABR total).

Por segmento, en el 1T22, el 37% del ABR pertenecía a activos industriales, 36% a comerciales, 16% a inmuebles de oficinas, 7% a educativos y 4% a propiedades para renta de vivienda. El cambio más significativo vs. el 1T21 fue la participación del segmento comercial (+9 pp.). En el futuro, Fibra Plus pretende aumentar su concentración en aquellos sectores que han mostrado mayor dinamismo y resiliencia, como el industrial.

1. Portafolios en operación y estabilización

Al 31 de marzo de 2022, el portafolio de activos en operación y estabilización contaba con un ABR de 476,344 m², vs. 120,773 m² en el mismo periodo de 2021, dada la consolidación del portafolio de propiedades de Fibra HD y la incorporación del inmueble industrial T-MEC III. En el 1T22, la tasa de ocupación fue de 92.6% (excluyendo los activos en estabilización).

Principales indicadores por segmento de negocio

Respecto de las rentas por m², al 1T22, el promedio ponderado en el sector industrial fue de Ps.102, con un margen NOI del 95% y una ocupación del 97.9%, en tanto que, en el segmento comercial, la renta promedio fue de Ps.168.07, con un margen NOI del 69.6% y una ocupación del 90.9%.

Segmento*	Renta/m ²			Ocupación		
	1T22	4T21	Δ%	1T22	4T21	Δ%
1. Industrial	102.04	94.66	7.8%	97.9%	97.9%	0.0%
2. Comercial	168.07	166.31	1.1%	90.9%	90.0%	1.0%
3. Oficinas	245.12	243.88	0.5%	49.4%	49.0%	0.8%
4. Educativo	169.75	169.75	0.0%	90.5%	90.5%	0.0%

*Excluyendo a las propiedades en estabilización.



2. Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ¹	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Héredit Acueducto	Oficinas	1S22	Guadalajara, Jalisco	7,934	1.25%
Héredit Acueducto	Comercial	En proceso de entrega	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 ²	Ubicación	ABR (m ²) 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%
Total de portafolio en desarrollo				159,566	25.09%

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

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

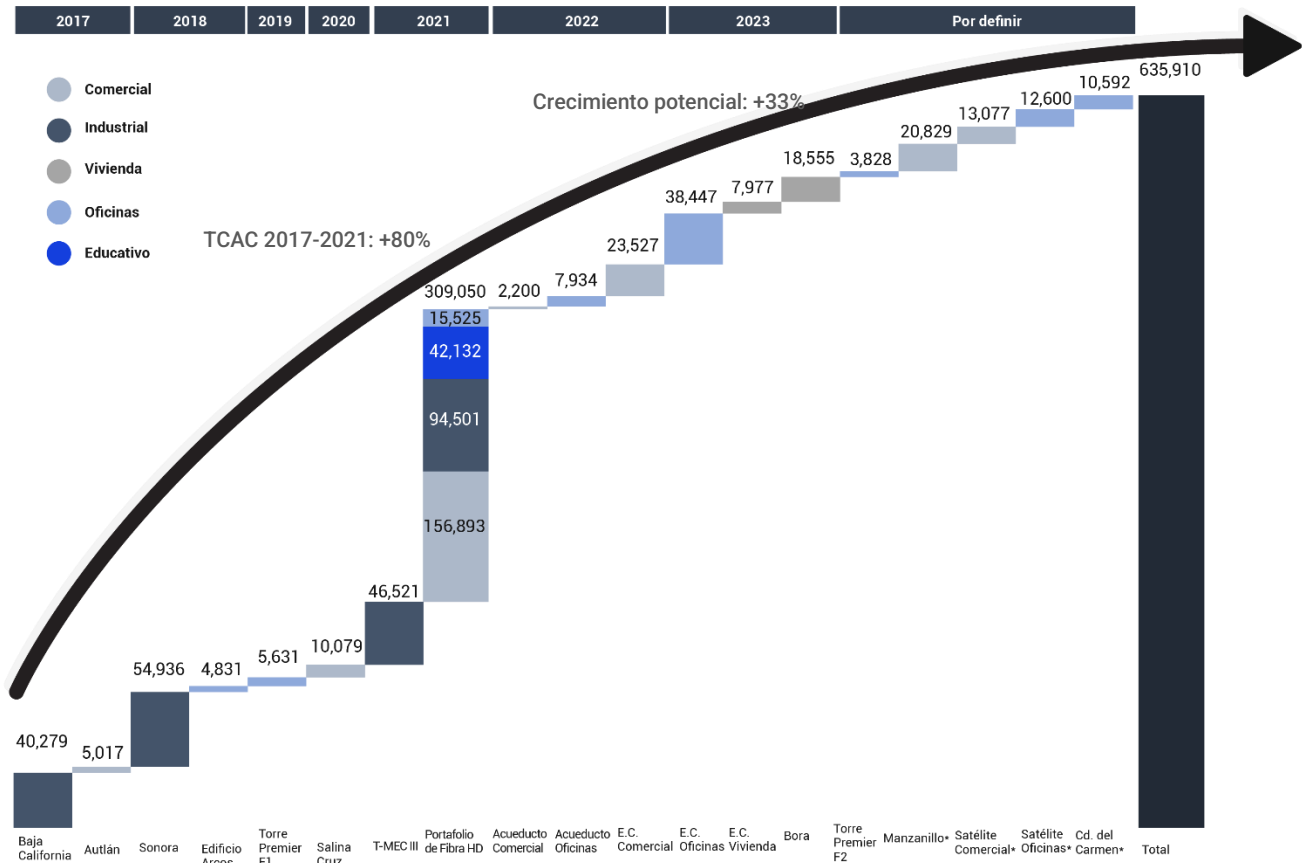
El ABR de los proyectos en desarrollo y planeación se mantuvo sin cambios vs. 1T21, sumando 159,566 m², equivalente al 25% del ABR total.

Incorporación de ABR

Para este ejercicio 2022, se tiene programada la entrega del componente comercial de Espacio Condesa, el cual cuenta con un ABR de 23,527 m². Se espera que los demás proyectos en desarrollo sean entregados en la segunda mitad de 2023, permitiéndole a Fibra Plus capitalizar las sinergias que se generarán entre los tres componentes de Espacio Condesa, así como incursionar en el segmento de vivienda en renta.



Incorporación a detalle del ABR, m²



*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. Los m² de las oficinas son BOMA.

Desde la constitución de Fibra Plus, el portafolio en operación y estabilización ha crecido de forma continua, registrando un alza anual compuesta de más de 80% en los últimos cuatro años. Considerando los proyectos en desarrollo y planeación, el Fideicomiso cuenta con un potencial de crecimiento superior al 33% para los siguientes años.

Es importante mencionar que Torre Premier F2, Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen, todavía no cuentan con una fecha de entrega establecida, ya que Fibra Plus sigue en búsqueda de alternativas de financiamiento para su construcción.

3. Adquisiciones e inmuebles en proceso de reconversión o rotación

Rotación de activos

En línea con el proceso de integración de FPLUS y Fibra HD, actualmente la Administración está desplegando un plan de maximización de valor en las propiedades que, tras su evaluación, no se encuentran alineadas a los estándares de rentabilidad y vanguardia de FPLUS, o bien, que representen una oportunidad de venta interesante.

La Administración se ha acercado a *brokers* reconocidos y se encuentra en diversas negociaciones para la venta de ciertos portafolios de activos. Una vez que se concrete alguna transacción se informará al público inversionista.



FIBRA+PLUS

Por su parte, dada su privilegiada ubicación y estructura de vanguardia, Héredit Acueducto ha registrado una atractiva demanda, misma que la Administración pretende capitalizar; por lo que el activo se encuentra bajo evaluación para una potencial desinversión, una vez que se presenten las condiciones apropiadas.

Adquisiciones

Inmueble/Portafolio	Segmento	Fecha de adquisición	Ubicación	ABR (m ²)	% 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%
Total				460,635	72.44%

Como resultado de las adquisiciones que Fibra Plus ha llevado a cabo desde su constitución, tanto el ABR de su cartera inicial como el valor de sus activos se ha sextuplicado. Dentro de dichas adquisiciones destaca la realización de la primer Oferta Pública de Adquisición (OPA) en la historia de las Fibras en México, con la cual adquirió, en octubre de 2021, el 70.9% de los CBFIs en circulación de Fibra HD. La transacción se concretó a través del intercambio de 1 Certificado Fibra Plus por cada 2.50 certificados Fibra HD y se tradujo en la adición de más de 309 mil m² de ABR.

Durante los próximos periodos, Fibra Plus continuará analizando las oportunidades de inversión que se le presenten, con el objetivo de capitalizar aquellas que cumplan a plenitud con sus estándares de rentabilidad y generación de valor.



Resumen del estado de resultados*

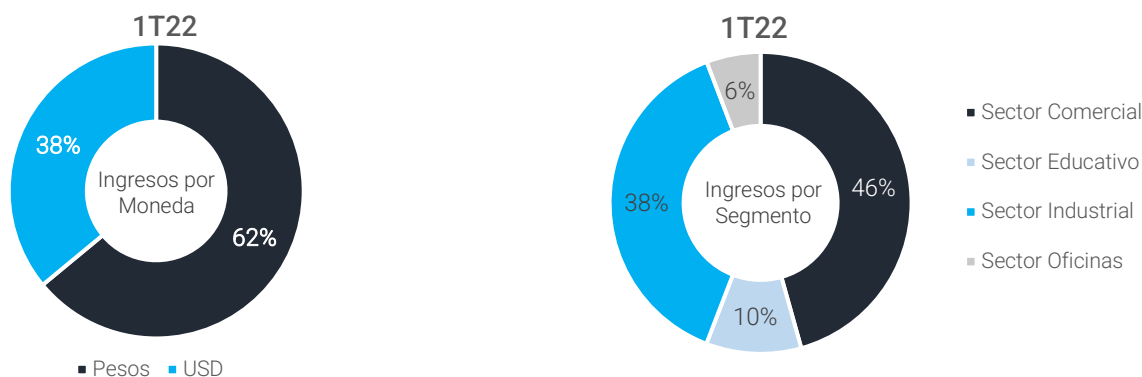
Ps. Miles	1T22	1T21	Δ%
Ingresos	175,381	29,039	>100.0%
Gastos de operación	51,222	14,674	>100.0%
Utilidad de operación	124,159	14,365	>100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	(39,146)	(29,752)	31.6%
Otros ingresos	(3,994)	-	-
Utilidad neta controladora	81,020	(15,387)	na
Utilidad neta no controladora	(12,080)	-	-
Utilidad neta consolidada	68,940	(15,387)	na

*Las cifras de 2021 sólo incluyen la operación de FPLUS y las de 2022 las de FPLUS más 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

Durante el 1T22, los ingresos ascendieron a Ps.175.4 millones, aumentando más de 100% respecto a los Ps.29.0 millones del 1T21, dada la consolidación de Fibra HD y la contribución del activo industrial T-MEC III.

En el 1T22, la mezcla de ingresos por sector estuvo conformada por un 46% del segmento Comercial, 38% del industrial, 10% del Educativo y 6% del de oficinas. Por moneda, del total de ingresos el 62% estuvo denominado en pesos y el otro 38% en dólares; ya que más del 90% de las rentas de los inmuebles industriales se encuentran denominadas en USD.



Gastos

Los gastos del 1T22 totalizaron Ps.51.2 millones, vs. Ps.14.7 millones en el 1T21, incremento inherente a el mayor volumen de operación del Fideicomiso. No obstante, destaca que la proporción de gastos a ingresos del periodo fue de 29.2%, 21.3 pp. menos AsA, gracias a la mayor generación de eficiencias operativas.



Utilidad operativa

Gracias al efecto combinado de la consecución de mayores eficiencias operativas y del crecimiento en los ingresos del periodo, la utilidad de operación pasó de Ps.14.4 millones en el 1T21 a Ps.124.2 millones este trimestre (+>100%).

Resultado Integral de Financiamiento

El RIF presentó un alza de 31.6%, al pasar de -Ps.29.8 millones en el 1T21 a -Ps.39.1 millones en el 1T22, debido principalmente al mayor monto de intereses pagados (Ps.63.1 millones en el 1T22, vs. 12.3 millones en el 1T21), lo cual fue parcialmente compensado por el reconocimiento de una ganancia cambiaria de Ps.16.9 millones, vs. la pérdida cambiaria de Ps.18.8 millones del 1T21.

Utilidad neta

En línea con el mayor nivel de ingresos del trimestre, la utilidad neta del 1T22 alcanzó los Ps.68.9 millones, comparándose favorablemente con la pérdida neta de Ps.15.4 millones que se registró en el mismo periodo de 2021.

CBFIs en Circulación

	Mar-22	Mar-21	Δ%
CBFIs en circulación	509,111,556	373,526,198	36.3%

En sesión del Comité Técnico celebrado en febrero del 2022, se autorizó la cancelación de 762,189 CBFIs que fueron adquiridos mediante el fondo de recompra durante el ejercicio 2021, motivo por el cual los CBFIs se redujeron un 0.15% vs. el 4T21.

Con la suscripción de derechos recientemente efectuada, los CBFIs en circulación del trimestre venidero crecerán en aproximadamente 116.3 millones. Además, es importante comentar que, debido a la disminución de los CBFIs en tesorería y, con el fin de continuar con la flexibilidad operativa para el uso de CBFIs en futuras transacciones, en la Asamblea de Tenedores del pasado 20 de abril del 2022, se autorizó la emisión de 600 millones de CBFIs adicionales los cuales permanecerán en la tesorería hasta la identificación de nuevas oportunidades.

Distribución por CBFI

A la fecha de este reporte, Fibra Plus no ha llevado a cabo distribuciones de efectivo, dada la pérdida fiscal acumulada registrada por el Fideicomiso.

Resumen del balance general

Ps. Miles	Mar-22	Mar-21	Δ%	Dic-21	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	699,018	115,626	>100.0%	615,157	13.6%
Propiedades de inversión*	14,286,031	7,786,124	83.5%	14,033,928	1.8%
NAV**	10,519,131	6,954,664	51.3%	10,371,110	1.4%
Total del activo	15,439,141	8,030,272	92.3%	15,057,427	2.5%
Deuda	4,552,016	989,601	>100.0%	4,350,418	4.6%
Total del pasivo	5,213,726	1,123,762	>100.0%	4,912,868	6.1%
Patrimonio total	10,225,415	6,906,510	48.1%	10,144,559	0.8%

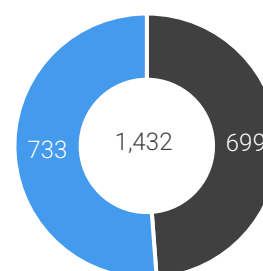
*Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

**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

El saldo de efectivo y equivalentes pasó de Ps.115.6 millones al cierre del 1T21 a Ps.699.0 millones en el 1T22, impulsado por la consolidación de Fibra HD. Adicionalmente, Fibra Plus cuenta con Ps.732.9 millones a su disposición mediante líneas de crédito preautorizadas.

(Ps. Millones)



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

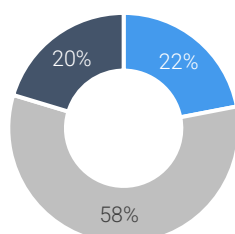
Activos

Al 31 de marzo de 2022, los activos totales sumaron Ps.15,439 millones, representando un crecimiento de 92.3% respecto a los Ps.8,030 millones obtenidos en el mismo periodo de 2021. Lo anterior fue incentivado principalmente por el incremento superior a 80% que registraron las propiedades de inversión, dadas las adquisiciones realizadas en los últimos meses. El NAV fue de Ps.10,519 millones al cierre del 1T22, significando un aumento de 51.3% AsA.

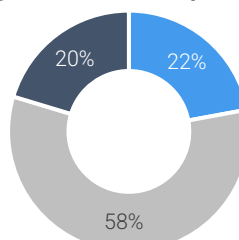
Deuda

Ps. Miles	Mar-22	Mar-21	Δ%
Deuda	4,552,016	989,601	>100.0%

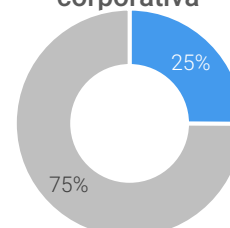
Desglose de deuda por moneda



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



Derivado de la consolidación de Fibra HD y las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses para adquirir el portafolio industrial T-MEC III e incentivar el desarrollo de proyectos, la deuda aumentó de Ps.989.6 millones en el 1T21 a Ps.4,552 millones en el 1T22. Es importante mencionar que, a pesar de que el endeudamiento del Fideicomiso (LTV) se incrementó a 29.48%, este se mantiene dentro del promedio de la industria.

Si bien, al cierre del 1T22, el 20% de la deuda total se encontraba denominada en UDIs y 22% en dólares, esta última se encuentra cubierta de forma natural con los flujos dolarizados que generan ciertos inmuebles (mayormente aquellos del segmento industrial); además, las rentas se actualizan cada año conforme a la inflación, en línea con lo establecido en los contratos de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2022, el 22% de la deuda estaba contratada a tasa fija, 58% a tasa variable y 20% a tasa fija sobre 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.300 millones debido a que, por temas contables se registra en el corto plazo, sin embargo, su vencimiento real es dentro de los siguientes 13 a 18 meses. De tal forma, dicho crédito se registra con su vencimiento real de 13 a 18 meses.

Al cierre del 1T22, el 51.0% de la deuda de FPLUS tiene un vencimiento superior a los 12 meses; mientras que sólo el 7.0% vence en los próximos 6 meses y el 42.0% restante entre octubre de 2021 y marzo de 2023 (dado el vencimiento de la deuda bursátil "FIBRA HD 19").

Cabe mencionar que Fibra Plus continúa trabajando diligentemente en el análisis de diversas alternativas de refinanciamiento e informará al mercado tan pronto se concrete alguna opción.

Métricas de deuda			
	Mar-22	Mar-21	Δ%
LTV (%)	29.48%	12.32%	1,716 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.12x	1.27x	(0.15x)
Pasivos / Patrimonio	50.99%	16.27%	3,472 pb
Costo promedio ponderado	7.44%	6.62%	82 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	51.00%	97.41%	(4,641 pb)

Pasivo

En seguimiento al incremento registrado en la deuda del Fideicomiso, al 31 de marzo de 2022, el pasivo sumó Ps.5,214 millones vs. Ps.1,124 millones al cierre de marzo de 2021.



Patrimonio total

El patrimonio total del 1T22 alcanzó los Ps.10,225 millones, incrementando 48.1% contra los Ps.6,907 millones obtenidos en el mismo periodo de 2021. En el 1T22 el patrimonio total por CBFIs sumó Ps.18.11, comparándose con Ps.18.49 en el 1T21.

EVENTOS DESTACADOS

- + El día de 2 de mayo de 2022, Fibra HD publicó sus resultados del 1T22 al cierre del mercado, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).
- + En marzo, Fibra Plus inició el proceso de suscripción exclusiva para tenedores de sus CBFIs; dicho proceso consistió en dos rondas de suscripción que terminaron el 7 y 22 de abril, respectivamente, con un total de 116.3 millones CBFIs suscritos a un precio de Ps.7.13, lo cual equivale a Ps.829.2 millones.
- + El 28 de febrero, Fibra Plus anunció que el Comité Técnico aprobó el uso de hasta Ps.40 millones para el fondo de recompra, buscando con ello incentivar la liquidez del CBFIs y establecer un soporte en el precio del instrumento conforme a los fundamentales del Fideicomiso.

CONFERENCIA DE RESULTADOS



FIBRA+PLUS
CONFERENCIA TELEFÓNICA
FIBRA PLUS 1T22

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Primer Trimestre de 2022**

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

FECHA:
Martes 3 de mayo de 2022

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

CÓDIGO DE ACCESO:
812356

NÚMERO DE MARCACIÓN

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

MÉXICO | INTERNACIONAL:
001 (973) 528 - 0011

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



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 marzo de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	Mar-22	Mar-21	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	596,129	4,428	>100%
Inversiones Temporales	102,889	111,198	-7.5%
Clientes	114,453	34,101	>100.0%
Impuestos por Recuperar	86,098	42,515	>100.0%
Otros Activos Circulantes	61,580	16,762	>100.0%
Total del Activo Circulante	961,150	209,004	>100.0%
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	14,269,704	7,781,862	83.4%
Otros Activos Fijos netos	16,327	4,262	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	191,961	35,143	>100.0%
Total del Activo No Circulante	14,477,992	7,821,267	85.1%
Total Del Activo	15,439,141	8,030,272	92.3%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	330,861	60,668	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	8,110	5,875	38.0%
Derechos de Arrendamiento	5,905	-	-
Otros Pasivos Circulantes	71,593	4,517	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	2,526,228	188,156	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	2,942,698	259,216	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2,025,787	801,445	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	245,241	63,101	>100.0%
Total del Pasivo No Circulante	2,271,028	864,546	>100.0%
Total del Pasivo	5,213,726	1,123,762	>100.0%
CAPITAL			
Patrimonio	7,998,187	6,104,051	31.0%
Resultados Acumulados	1,153,307	766,681	50.4%
Fondo de recompra CBFIS	(459)	(1,230)	(62.7%)
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	68,940	(15,387)	na
Participación no controladora	1,005,607	52,562	>100.0%
Total del Capital	10,225,415	6,906,510	48.1%
Total del Pasivo y Capital	15,439,141	8,030,272	92.3%



FIBRA+PLUS

ESTADO DE RESULTADOS

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado de Resultados Consolidado del 1 de enero al 31 de marzo de 2022 y 2021

(En Miles de pesos)

	1T22	1T21	Δ%
Ingresos por rentas	175,381	28,673	>100.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	366	(100.0%)
Total de ingresos	175,381	29,039	>100.0%
Gastos operativos	19,173	3,074	>100.0%
Gastos de administración FP Management	8,369	7,429	12.7%
Gastos de administración	4,189	4,171	0.4%
Gastos de administración HDS	11,243	-	-
Provisiones e incobrables	8,249	-	-
Total de gastos de operación	51,222	14,674	>100.0%
Utilidad de operación	124,159	14,365	>100.0%
Gastos financieros	(64,113)	(12,288)	>100.0%
Intereses a favor	8,067	1,319	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	16,900	(18,782)	na
Total Resultado Integral de Financiamiento	(39,146)	(29,752)	31.6%
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	85,014	(15,387)	na
Otros ingresos	(3,994)	-	-
Utilidad neta controladora	81,020	-	-
Utilidad neta no controladora	(12,080)	-	-
Utilidad neta consolidada	68,940	(15,387)	na

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de marzo de 2022

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2021	8,005,033	1,144,560	(8,997)	1,003,964	10,144,559
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(164)		(164)
Utilidad neta e integral del período consolidada		68,940		12,080	81,020
Saldos al 31 de marzo de 2022	8,005,033	1,213,501	(9,161)	1,016,044	10,225,415



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 marzo de 2022 y 2021
(En miles de pesos)

	Mar-22	Mar-21	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	81,020	(15,387)	(>100.0%)
Depreciación	(274)	(739)	(62.9%)
Intereses a favor	372	1,319	(71.8%)
Gastos financieros	(22,376)	14,541	na
Total	58,742	(266)	na
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	19,552	7,517	>100.0%
Impuestos por recuperar	106,326	25,139	>100.0%
Depósitos en garantía	23,812	-	-
Otros activos no financieros no circulantes	2,953	(3,266)	na
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	153,634	(19,055)	na
Impuestos por pagar	(770)	356	na
Otras cuentas por pagar	(1,326)	955	na
Derechos de arrendamiento	3,092	2,901	6.6%
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	91	354	(74.4%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	366,105	14,635	>100.0%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	(372)	(1,319)	(71.8%)
Adquisición de mobiliario y equipo	-	891	(100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(476,955)	(62,854)	>100.0%
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(477,328)	(63,281)	>100.0%
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	(6,846)	-	-
Pagos de préstamos	201,598	16,138	>100.0
Gastos financieros efectivamente pagados	(13,866)	(14,541)	(4.6%)
Recompra de CBFIs	(6,682)	(184)	>100.0
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	174,204	1,413	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	62,981	(47,233)	na
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	636,037	165,189	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	699,018	117,956	>100.0%



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 contar con los elementos necesarios para analizar el avance del fideicomiso en lo individual, se presenta 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 al 31 de marzo de 2022 y 2021

(En Miles de pesos)

	1T22	4T21 Dictaminado	Δ1T VS 4T	%	1T22	1T21	Δ 1T	%
Ingresos por rentas	44,628	43,458	1,170	2.7%	44,628	28,673	15,955	55.6%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	0	0	0	0.0%	0	366	(366)	(100.0%)
Total de ingresos por rentas.	44,628	43,458	1,170	2.7%	44,628	29,039	15,589	53.7%
Gastos de operación								
Gastos de administración Fideicomiso	2,560	3,065	(505)	(16.5%)	2,560	4,171	(1,612)	(38.6%)
Gastos de administración FP Management	8,369	8,136	232	2.9%	8,369	7,429	940	12.7%
Gastos de Operación y Mantenimiento	6,233	6,844	(611)	(8.9%)	6,233	3,074	3,159	102.8%
	17,161	18,045	(883)	(4.9%)	17,161	14,674	2,487	16.9%
Utilidad de operación	27,467	25,413	2,054	8.1%	27,467	14,365	13,102	91.2%
Intereses a cargo	(22,040)	(24,986)	2,946	(11.8%)	(22,394)	(12,288)	(10,106)	82.2%
Intereses a favor	0	0	0	0.0%	354	1,319	(965)	(73.2%)
Fluctuación cambiaria	34,082	(15,971)	50,053	(313.4%)	34,082	(18,782)	52,864	(281.5%)
Total resultado integral de financiamiento	12,042	(40,957)	52,998	(129.4%)	12,042	(29,752)	41,794	(140.5%)
Otros Ingresos	0	5	(5)	(100.0%)	0	0	0	0.0%
Participación en el resultado de subsidiaria	29,432	390,761	(361,329)	(92.5%)	29,432	0	29,432	100.0%
Resultado por Valuación de Propiedades de Inversión	0	38,607	(38,607)	(100.0%)	0	0	0	0.0%
Gastos Extraordinarios	0	18,454	(18,454)	(100.0%)	0	0	0	0.0%
Utilidad neta consolidada	68,940	395,375	(326,435)	(82.6%)	68,940	(15,387)	84,327	(548.1%)
NOI	38,395	36,614	1,781	4.9%	38,395	25,599	5,284	4.7%
	86.0%	84.3%			86.0%	88.2%		

Estado de Resultados

- Los ingresos incrementaron 2.7% al pasar de Ps.43.5 millones en el 4T21 a Ps.44.6 millones este trimestre, debido a la ocupación de espacios disponibles en el activo industrial Ensenada.
- En línea con la generación de mayores eficiencias operativas, los gastos se redujeron 4.9% vs. 4T21, sumando Ps.17.2 millones.
- Favorecido por el reconocimiento de una ganancia cambiaria de Ps.34.1 millones, el RIF fue de Ps.12.0 millones en el 1T22 vs. -Ps.41.0 millones en el 4T21.
- En el 1T22, la utilidad generada por Fibra HD que correspondería a Fibra Plus fue de Ps.29.4 millones.
- La utilidad neta del trimestre ascendió a Ps.68.9 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 marzo de 2022
(En miles de pesos)

ACTIVO					PASIVO				
	1T22	4T21 Dictaminado	Variación	%		1T22	4T21 Dictaminado	Variación	%
ACTIVO CIRCULANTE					PASIVO CIRCULANTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	89,075	30,784	58,291	189.4%	Cuentas por pagar	289,559	191,271	98,289	51.4%
Cuentas por cobrar	47,272	47,710	(438)	(0.9%)	Impuestos por pagar	2,330	3,100	(770)	(24.8%)
Impuestos por recuperar	86,098	53,164	32,934	61.9%	Otras cuentas por pagar	4,231	2,905	1,326	45.6%
					Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia. CP	4,178	4,178	0	0.0%
					Préstamos bancarios a corto plazo	637,967	412,695	225,272	54.6%
Total del Activo Circulante	222,445	131,658	90,787	69.0%	Total del Pasivo Circulante	938,265	614,149	324,116	52.8%
ACTIVO NO CIRCULANTE					PASIVO NO CIRCULANTE				
Propiedades de inversión	8,843,251	8,607,372	235,878	2.7%	Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia.	113,529	110,438	3,092	2.8%
Depósitos en garantía	22,592	22,592	0	0.0%	Préstamos bancarios a largo plazo	1,099,991	1,140,847	(40,856)	(3.6%)
Otros activos no financieros no circulantes	17,115	18,173	(1,059)	(5.8%)	Otras Cuentas Por Pagar	0	0	0	0.0%
Inversiones en Subsidiarias	2,320,078	2,290,647	29,432	1.3%	Provisión cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	529	620	(91)	(14.6%)
Total del Activo No Circulante	11,203,035	10,938,784	264,251	2.4%	Total Pasivo No circulante	1,214,049	1,251,904	(37,855)	(3.0%)
					SUMA DEL PASIVO	2,152,314	1,866,053	286,261	15.3%
					PATRIMONIO	1T22	4T21 Dictaminado	Variación	%
SUMA DEL ACTIVO	11,425,480	11,070,442	355,038	3.2%	Patrimonio	7,998,187	8,005,033	(6,846)	(0.1%)
					Utilidad neta consolidada	68,940	386,626	(317,686)	(82.2%)
					Interés minoritario	53,358	53,358	0	0.0%
					Fondo de recompra CBFIS	(459)	(7,141)	6,682	(93.6%)
					Prima en Recolocación de CBFI's	(167)	(167)	0	0.0%
					Resultados acumulados	1,153,307	766,681	386,626	50.4%
					SUMA DEL PATRIMONIO	9,273,166	9,204,389	68,777	0.7%
					SUMA DEL PASIVO Y PATRIMONIO	11,425,480	11,070,442	355,038	3.2%

Balance

- Al cierre del 1T22 los activos totales de Fibra Plus crecieron 3.2% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a un mayor saldo de efectivo y equivalentes y a un mayor monto de impuestos por recuperar, dado el incremento en el ritmo de las obras.
- Como consecuencia de un mayor monto de préstamos a corto plazo y de cuentas por pagar, los pasivos circulantes aumentaron Ps.324 millones vs. 4T21. Esto deriva de estimaciones de obra no pagadas, así como de disposiciones de créditos adicionales con Bancrea y WK Capital.



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CON CIFRAS PROFORMA DEL 4T21 (Fibra Plus + Fibra HD)
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 al 31 de marzo de 2022
(En Miles de pesos)

	1T 2022	4T 2021	Variación	%
Ingresos				
Ingresos por rentas	175,381	169,575	5,806	3%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	0	0	0	0%
Total de ingresos por rentas.	175,381	169,575	5,806	3%
Gastos de operación				
Gastos de administración Fideicomiso	4,189	3,578	611	17%
Otros gastos de administración Fideicomiso	0	6,549	(6,549)	-100%
Gastos de administración FPM	8,369	8,136	232	3%
Gastos de administración HDS	11,243	26,467	(15,224)	-58%
Gastos de Operación y Mantenimiento	19,173	19,100	73	0%
Otros gastos de operación	0	8,634	(8,634)	-100%
Provisiones e incobrables	8,249	69,164	(60,915)	-88%
Total gastos de operación	51,222	141,628	(90,406)	-64%
Utilidad de operación	124,159	27,947	96,212	344%
Intereses a cargo	63,147	62,083	1,063	2%
Intereses a favor	(8,067)	(6,264)	(1,803)	29%
Gastos financieros	966	0	966	100%
Fluctuación cambiaria	(16,900)	43,937	(60,837)	-138%
Efecto de valuación de instrumentos financieros	0	0	0	0%
Otros productos financieros	0	21,552	(21,552)	-100%
Total resultado integral de financiamiento	39,146	121,308	(82,162)	-68%
Otros Gastos (Ingresos)	3,994	20,682	(16,689)	-81%
Gastos extraordinarios	0	12,808	(12,808)	-100%
Resultado por Valuación de Propiedades de Inversi	0	(373,087)	373,087	-100%
PTU	0	4,851	(4,851)	-100%
Efecto participación inicial	0	(222,886)	222,886	-100%
Utilidad neta controladora consolidada	81,020	464,272	(160,366)	-35%
Participación no controladora	12,080	68,902	(56,822)	-82%
Utilidad neta consolidada	68,940	395,370	(217,188)	-55%
NOI	156,209	150,476	5,733	4%
	89.1%	88.7%		

Estado de Resultados

- Los ingresos consolidados con Fibra HD presentaron un alza de 3% respecto al 4T21.
- Dado que este trimestre no se registraron reconocimientos extraordinarios importantes, los gastos se redujeron 64% en comparación con el 4T21.
- Favorecido por un mayor nivel de ingresos y menores gastos, la utilidad de operación pasó de Ps.27.9 millones en el 4T21 a Ps.124.2 millones en el 1T22.



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 marzo de 2022
(En miles de pesos)

Activo	1T 2022	4T 2021	Variación	%	Pasivo y patrimonio	1T 2022	4T 2021	Variación	%
Activo circulante:					Pasivo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 699,018	615,157	83,861	14%	Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 330,861	209,581	121,280	58%
Cuentas por cobrar	176,034	165,275	10,759	7%	Impuestos por pagar	8,110	37,268	(29,158)	-78%
Impuestos por recuperar	86,098	72,443	13,655	19%	Otras cuentas por pagar	71,593	66,366	5,227	8%
Total del activo circulante	961,150	852,875	108,275	13%	Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia. CP	5,905	6,346	(440)	-7%
Activo no circulante					Prestamos bancarios a corto plazo	2,526,228	2,300,956	225,272	10%
Propiedades de inversión	14,286,031	14,033,928	252,102	2%	Total del pasivo circulante	2,942,698	2,620,516	322,182	12%
Depósitos en garantía	25,010	25,010	0	0%	Derechos de Arrendamiento y Dep. en Gtia.	244,711	242,270	2,441	1%
Otros activos no financieros no circulantes	166,951	145,614	21,337	15%	Cuentas por Pagar a Largo Plazo	2,025,787	2,049,462	(23,674)	-1%
Total del activo no circulante	14,477,992	14,204,552	273,439	2%	Otras Cuentas Por Pagar	0	0	0	0%
					Provisión cuentas por pagar a LP (Arrendamientc	529	620	(91)	-15%
					Total del pasivo no circulante	2,271,028	2,292,351	(21,323)	-1%
					Suma del pasivo	5,213,726	4,912,868	300,858	6%
					Patrimonio:				
					Patrimonio	7,998,187	8,005,033	(6,846)	0%
					Utilidad neta consolidada	68,940	386,626	(317,686)	-82%
					Fondo de recompra CBFIS	(459)	(7,141)	6,682	-94%
					Prima en Recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0	0%
					Resultados acumulados	1,153,307	766,681	386,626	50%
					Participación no controladora	1,005,607	993,527	12,080	1%
					Total del patrimonio	10,225,415	10,144,559	80,856	1%
Suma del activo	\$ 15,439,141	15,057,427	381,715	3%	Suma del pasivo y patrimonio	\$ 15,439,141	15,057,427	381,715	3%

Balance

- Los activos consolidados de ambos fideicomisos alcanzan los Ps.15,439 millones este trimestre, lo que representa un crecimiento de 3% contra lo registrado al cierre de 2021.
- En el pasivo circulante el mayor cambio respecto al trimestre anterior se presenta en las cuentas por pagar y en los préstamos a corto plazo, lo que deriva de estimaciones de obra no pagadas, así como de disposiciones de créditos adicionales con Bancrea y WK Capital.



MODELO DE NEGOCIO



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

PLAN DE INTEGRACIÓN



Portafolio

Inmueble	ABR (m ²)
Comercial	
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
Total	230,493
Industrial	
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
Total	236,237
Educativo	
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
Total	42,131
Oficinas	
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
Total	99,388
Vivienda	
Bora	18,555
Espacio Condesa	7,977
Total	26,532



