

## FIBRA PLUS FINALIZA EL DESARROLLO DE HÉREDIT ACUEDUCTO Y CONCRETA LA VENTA DE UN ACTIVO DEL SEGMENTO EDUCATIVO POR PS.55.5 MILLONES

- Durante el trimestre Fibra Plus inició la transición hacia la segunda fase de su plan de integración, enfocándose cada vez más en la rotación estratégica del portafolio. Lo anterior dio como resultado que, a principios de octubre, el Fideicomiso haya anunciado la venta de un inmueble del segmento educativo por Ps.55.5 millones más IVA, lo cual se tradujo en un cap rate de 10.03% (+15 pbs. vs. el cap rate de adquisición). Estos recursos serán destinados para el pago de deuda o para la adquisición de otros activos.
- En el 3T22 Fibra Plus priorizó la reestructuración de su deuda, dado el vencimiento de los CEBURES Fibra HD19, por lo que, al momento, nos encontramos en la etapa final de formalización de un crédito, con vencimiento a mediano plazo. Se notificará al mercado una vez que se concrete la operación.
- Los esfuerzos en cuestión de obra siguen orientados hacia Espacio Condesa y Héredit Acueducto, pero también destacó el avance de obra en Salina Cruz por parte del cine y una shadow anchor de la plaza comercial. Particularmente, el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto fue finalizado este trimestre y actualmente se encuentra en proceso de entrega, destacando un avance significativo en la desinversión de oficinas, con un alto interés de compra por el área disponible.
- En el 3T22, los ingresos se quintuplicaron al pasar de Ps.34.5 millones en el 3T21 a Ps.174.1 millones, gracias a la consolidación de un mayor número de propiedades en operación. En los 9M22, los ingresos totalizaron Ps.525.5 millones, comparándose contra los Ps.91.9 millones del mismo periodo de 2021.
- El ION presentó un crecimiento superior al 100% vs. el 3T21 y los 9M21, alcanzando los Ps.141.3 millones en el 3T22 y los Ps.437.7 millones en el acumulado de 2022. El margen ION se situó en 81.15% en el 3T22 y en 83.30% en los 9M22 (vs. un margen de 79.9% del 2021 en valores consolidados proforma). En el acumulado de 2022, el EBITDA y el FFO ascendieron a Ps.344.8 millones y Ps.61.8 millones, respectivamente.
- Cabe señalar que, desde hace algunos meses, la Administración emprendió un proceso de migración de ERP, el cual mejorará el flujo y registro de información contable, financiera y operativa de la empresa y sus subsidiarias y permitirá contar con información oportuna para una mejor toma de decisiones.
- En el acumulado de 2022, la utilidad neta fue de Ps.91.7 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta registrada en el mismo periodo de 2021.
- Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades de inversión fueron de Ps.14,626 millones, 73.2% más que los Ps.8,447 millones registrados al cierre del 3T21, dado el efecto combinado de la consolidación del portafolio de Fibra HD y el desarrollo de proyectos. Cabe mencionar que, en el trimestre, concretamos una compra adicional de la tenencia de nuestra subsidiaria, Fibra HD, con un efecto positivo en la participación controladora de Fibra Plus. Por otro lado, la recuperación fiscal del trimestre fue de Ps.42.0 millones.
- La deuda pasó de Ps.4,259 millones en el 2T22 a Ps.4,405 millones en el 3T22 (+3.4%), debido a la disposición de un crédito por Ps.120 millones para hacer frente al pago pendiente de una adquisición industrial realizada en agosto del 2021, así como por la actualización del Udibono Fibra HD19U. No obstante, el endeudamiento (LTV) se situó en 27.89%, manteniéndose dentro del promedio de la industria. Por su parte el ICD, calculado conforme al anexo AA fue de 1.33x, el cual ya considera la reestructura de deuda esperada en el próximo mes.
- Al cierre del 3T22, el Patrimonio alcanzó los Ps.10,935 millones, 58.2% más que los Ps.6,912 millones registrados al 30 de septiembre de 2021. El ligero decremento de 1.1% contra el 2T22 deriva principalmente de una pérdida registrada en la participación no controladora.
- El portafolio del Fideicomiso pasó de 17 propiedades en el 3T21 (equivalente a un ABR de 326,860 m<sup>2</sup>) a 57 inmuebles en el 3T22 (equivalente a un ABR de 632,894 m<sup>2</sup>), restando ya la información del activo vendido.
- Así, el ABR en operación totalizó 458,418 m<sup>2</sup>, con una ocupación global del 93.1%. El 50.5% de los ingresos provinieron del sector comercial, el 35.8% del industrial y el resto de oficinas y educativo. En relación con los avances de comercialización, en lo que va del 2022, entre Fibra Plus y Fibra HD, se han firmado 9,235 m<sup>2</sup> de ABR, 65% de Fibra HD y 35% de FPLUS.





# FIBRA+PLUS

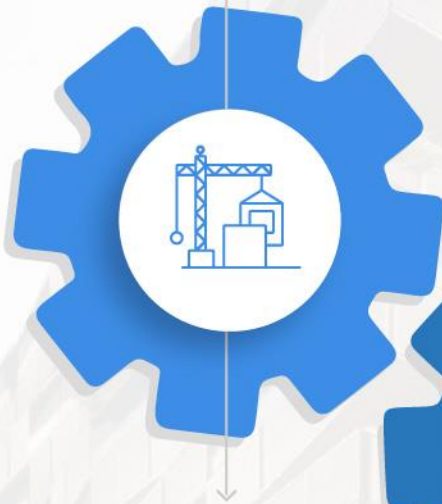
REPORTE TRIMESTRAL

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

**3T22**

# 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 .....	3
RESUMEN EJECUTIVO .....	4
MENSAJE DEL DIRECTOR .....	5
DESEMPEÑO OPERATIVO .....	6
DESEMPEÑO FINANCIERO .....	11
ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA .....	13
EVENTOS DESTACADOS .....	15
CONFERENCIA DE RESULTADOS .....	15
ESTADOS FINANCIEROS .....	16
ANEXOS .....	19

### 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 FINALIZA EL DESARROLLO DE HÉREDIT ACUEDUCTO Y CONCRETA LA VENTA DE UN ACTIVO DEL SEGMENTO EDUCATIVO POR PS.55.5 MILLONES

Ciudad de México, México a 25 de octubre 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 tercer trimestre de 2022. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INDICADORES DESTACADOS

DE RESULTADOS* (MILES DE PESOS)	3T22	3T21	Δ%	9M22	9M21	Δ%
Ingresos	174,075	34,490	>100.0%	525,457	91,854	>100.0%
ION	141,265	29,832	>100.0%	437,713	80,474	>100.0%
Margen ION	81.15%	86.49%	(534 pb)	83.30%	87.61%	(431 pb)
AMEFIBRA FFO	(34,159)	(49,639)	(31.2%)	61,841	(28,481)	na
Margen FFO	(19.62%)	(143.92%)	12,430 pb	11.77%	(31.01%)	na
EBITDA	106,373	18,515	>100.0%	344,753	46,892	>100.0%

DE BALANCE (MILES DE PESOS)	3T22	3T21	Δ%	2T22	Δ%
Activos Totales	15,793,947	8,624,774	83.1%	15,856,847	(0.4%)
Propiedades de Inversión <sup>2</sup>	14,626,197	8,446,844	73.2%	14,496,425	0.9%
Deuda	4,404,552	1,372,999	>100.0%	4,258,639	3.4%
Patrimonio Total	10,934,565	6,911,643	58.2%	11,057,005	(1.1%)
Patrimonio Total / CBFi* (Ps.)	16.39	18.50	(11.4%)	16.06	2.1%
NAV (Net Asset Value)	11,047,020	7,161,274	54.3%	11,244,426	(1.8%)
NAV / CBFi* (Ps.)	16.57	19.17	(13.6%)	16.36	1.3%
Endeudamiento (LTV)	27.89%	15.92%	1,197 pb	26.86%	103 pb
CBFi's en circulación	625,412,588	373,526,198	67.4%	625,412,588	0.0%
OPERATIVOS	3T22	3T21	Δ%	2T22	Δ%
Número de proyectos	57	17	>100.0%	58	(1.7%)
ABR total (m <sup>2</sup> )	632,894	326,860	93.6%	635,910	(0.5%)
ABR en operación (m <sup>2</sup> )	458,418	151,584	>100.0%	461,434	(0.7%)
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	14,910	15,710	(5.1%)	14,910	0.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	98,640	102,468	(3.7%)	98,640	0.0%
ABR en planeación (m <sup>2</sup> )	60,926	57,098	6.7%	60,926	0.0%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	93.1%	96.6%	(347 pb)	92.4%	73 pb

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

<sup>2</sup>Incluye Mobiliario y Equipo de Oficina, Equipo de transporte, Equipo de Cómputo, Adaptaciones y Mejoras, Software y Equipo de Telefonía.

\*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.



- Durante el trimestre Fibra Plus inició la transición hacia la segunda fase de su plan de integración, enfocándose cada vez más en la rotación estratégica del portafolio. Lo anterior dio como resultado que, a principios de octubre, el Fideicomiso haya anunciado la venta de un inmueble del segmento educativo por Ps.55.5 millones más IVA, lo cual se tradujo en un *cap rate* de 10.03% (+15 pbs. vs. el *cap rate* de adquisición). Estos recursos serán destinados para el pago de deuda o para la adquisición de otros activos.
- En el 3T22 Fibra Plus priorizó la reestructuración de su deuda, dado el vencimiento de los CEBURES Fibra HD19, por lo que, al momento, nos encontramos en la etapa final de formalización de un crédito, con vencimiento a mediano plazo. Se notificará al mercado una vez que se concrete la operación.
- Los esfuerzos en cuestión de obra siguen orientados hacia Espacio Condesa y Héredit Acueducto, pero también destacó el avance de obra en Salina Cruz por parte del cine y una shadow anchor de la plaza comercial. Particularmente, el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto fue finalizado este trimestre y actualmente se encuentra en proceso de entrega, destacando un avance significativo en la desinversión de oficinas, con un alto interés de compra por el área disponible.
- En el 3T22, los ingresos se quintuplicaron al pasar de Ps.34.5 millones en el 3T21 a Ps.174.1 millones, gracias a la consolidación de un mayor número de propiedades en operación. En los 9M22, los ingresos totalizaron Ps.525.5 millones, comparándose contra los Ps.91.9 millones del mismo periodo de 2021.
- El ION presentó un crecimiento superior al 100% vs. el 3T21 y los 9M21, alcanzando los Ps.141.3 millones en el 3T22 y los Ps.437.7 millones en el acumulado de 2022. El margen ION se situó en 81.15% en el 3T22 y en 83.30% en los 9M22 (vs. un margen de 79.9% del 2021 en valores consolidados proforma). En el acumulado de 2022, el EBITDA y el FFO ascendieron a Ps.344.8 millones y Ps.61.8 millones, respectivamente.
- Cabe señalar que, desde hace algunos meses, la Administración emprendió un proceso de migración de ERP, el cual mejorará el flujo y registro de información contable, financiera y operativa de la empresa y sus subsidiarias y permitirá contar con información oportuna para una mejor toma de decisiones.
- En el acumulado de 2022, la utilidad neta fue de Ps.91.7 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta registrada en el mismo periodo de 2021.
- Al 30 de septiembre de 2022, las propiedades de inversión fueron de Ps.14,626 millones, 73.2% más que los Ps.8,447 millones registrados al cierre del 3T21, dado el efecto combinado de la consolidación del portafolio de Fibra HD y el desarrollo de proyectos. Cabe mencionar que, en el trimestre, concretamos una compra adicional de la tenencia de nuestra subsidiaria, Fibra HD, con un efecto positivo en la participación controladora de Fibra Plus. Por otro lado, la recuperación fiscal del trimestre fue de Ps.42.0 millones.
- La deuda pasó de Ps.4,259 millones en el 2T22 a Ps.4,405 millones en el 3T22 (+3.4%), debido a la disposición de un crédito por Ps.120 millones para hacer frente al pago pendiente de una adquisición industrial realizada en agosto del 2021, así como por la actualización del Udibono Fibra HD19U. No obstante, el endeudamiento (LTV) se situó en 27.89%, manteniéndose dentro del promedio de la industria. Por su parte el ICD, calculado conforme al anexo AA fue de 1.33x, el cual ya considera la reestructura de deuda esperada en el próximo mes.
- Al cierre del 3T22, el Patrimonio alcanzó los Ps.10,935 millones, 58.2% más que los Ps.6,912 millones registrados al 30 de septiembre de 2021. El ligero decremento de 1.1% contra el 2T22 deriva principalmente de una pérdida registrada en la participación no controladora.
- El portafolio del Fideicomiso pasó de 17 propiedades en el 3T21 (equivalente a un ABR de 326,860 m<sup>2</sup>) a 57 inmuebles en el 3T22 (equivalente a un ABR de 632,894 m<sup>2</sup>), restando ya la información del activo vendido.
- Así, el ABR en operación totalizó 458,418 m<sup>2</sup>, con una ocupación global del 93.1%. El 50.5% de los ingresos provinieron del sector comercial, el 35.8% del industrial y el resto de oficinas y educativo. En relación con los avances de comercialización, en lo que va del 2022, entre Fibra Plus y Fibra HD, se han firmado 9,235 m<sup>2</sup> de ABR, 65% de Fibra HD y 35% de FPLUS.



Muy estimados tenedores:

Me es grato compartir con ustedes los resultados del 3T22, mismos que consolidan la positiva tracción operativa registrada durante la primera mitad del año (caracterizada por los avances alcanzados en la consolidación del portafolio bajo una estructura operativa más eficiente). En este contexto, y en línea con nuestro objetivo de maximizar la rentabilidad, continuamos explorando la potencial desinversión de aquellos activos que no estén alineados a nuestra perspectiva de largo plazo, o bien, que representen una atractiva oportunidad para capturar plusvalía.

En este sentido, este trimestre, culminamos con la venta de un colegio de la cartera de Fibra HD, con una ganancia en el cap rate de venta y un valor de salida superior al valor de compra en 36.3%. Además, el desarrollo de Héredit Acueducto, que actualmente se encuentra en proceso de entrega, ha registrado una alta demanda que decidimos capitalizar. De esta manera, al cierre del 3T22 se ha concretado la venta de un porcentaje importante del área vendible de oficinas y existen diversos interesados en el área disponible. Como hemos comentado en trimestres previos, los recursos provenientes de las ventas serán destinados, o bien a la adquisición de proyectos de mayor rentabilidad, o bien, a la reducción de la deuda.

Respecto a la deuda, estos meses priorizamos el refinanciamiento de los certificados bursátiles FIBRAHD19, próximos a vencer en noviembre del 2022. Al momento nos encontramos en la etapa final de formalización de un crédito, con vencimiento mediano plazo.

Destacó que, al cierre del 3T22, la deuda sumó Ps.4,405 millones, comparándose contra los Ps.1,373 millones del 3T21, incremento motivado por la integración de deuda de Fibra HD y las disposiciones de deuda realizadas en los últimos 12 meses. No obstante, el LTV del trimestre se situó en 27.89% (ubicándose dentro de los niveles promedio de la industria), mientras que el Indicador de Servicio de Deuda (ICD) finalizó en 1.33x, considerando ya la reestructura planteada en el crédito. En su momento, notificaremos al mercado sobre los detalles del crédito referido.

Pasando a los resultados del trimestre, los ingresos totales incrementaron de Ps.34.5 millones en el 3T21 a Ps.174.1 millones este trimestre. Y, en el acumulado del año, los ingresos sumaron Ps.525.5 millones, vs. Ps.91.9 millones en los 9M21. Gracias a los esfuerzos del área legal, resaltó la recuperación de cartera que ronda los Ps.20 millones en el año.

El ION del 3T22 fue de Ps.141.3 millones, y en el acumulado del año ascendió a Ps.437.7 millones, aumentando más de 100% respecto al mismo período del año anterior. Por su parte, aunque en el 3T22 se registró una pérdida neta de Ps.3.3 millones, en el acumulado de 2022 la utilidad neta asciende a Ps.91.7 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta registrada en el mismo periodo de 2021.

En cuanto a las propiedades de inversión, estas sumaron Ps.14,626 millones al cierre del 3T22, un 73.2% más que en el 3T21, gracias a la integración del portafolio de Fibra HD y a los avances de obra registrados en los proyectos en desarrollo. Lo anterior, aunado al mayor nivel de efectivo vs. 3T21 (proveniente principalmente de la suscripción de CBFIs realizada el trimestre pasado), contribuyó a que los activos crecieran 83.1% a Ps.15,794 millones hacia el cierre del trimestre.

Es importante mencionar que, la disminución secuencial que registra el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo obedece al uso programado de los recursos obtenidos mediante la suscripción de capital para el desarrollo de proyectos, como Espacio Condesa; por lo que, la liquidez del Fideicomiso se encuentra en niveles óptimos para la operación.

Igualmente destacó que, en el trimestre, concretamos una compra adicional de la tenencia de nuestra subsidiaria, Fibra HD, lo que nos permitirá consolidar la estrategia originalmente planteada y que en los primeros doce meses ha rendido frutos, en beneficio de los tenedores de Fibra Plus.

En temas operativos, con la venta del colegio previamente mencionado, al cierre del trimestre el portafolio inmobiliario de Fibra Plus estaba integrado por 57 propiedades: 45 estaban en operación, 2 en estabilización, 6 en desarrollo y 4 en planeación. La ocupación global del portafolio en operación fue de 93.1%, subrayando que, en lo que va del 2022, entre Fibra Plus y Fibra HD, se firmaron 9,235 m<sup>2</sup> de ABR, 65% de Fibra HD y 35% de FPLUS, principalmente en los segmentos comercial, industrial y oficinas.

Para concluir, quisiera mencionar que estamos convencidos de que el desempeño registrado hasta el momento nos mantiene bien posicionados para alcanzar un sólido cierre de año, donde esperamos contar con una sana estructura financiera, liquidez positiva para realizar compras acrecientas de oportunidad y la próxima culminación del desarrollo en Espacio Condesa.

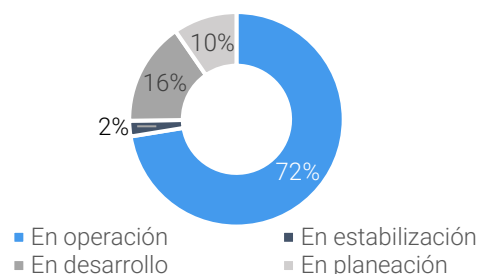
*Rodrigo González Zerbi*  
Director General de Fibra Plus



**Cartera actual**

El portafolio estaba compuesto por 57 inmuebles al cierre del 3T22, cuya ABR alcanzaba los 632,894 m<sup>2</sup>, de los cuales 45 estaban en operación (458,418 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>).

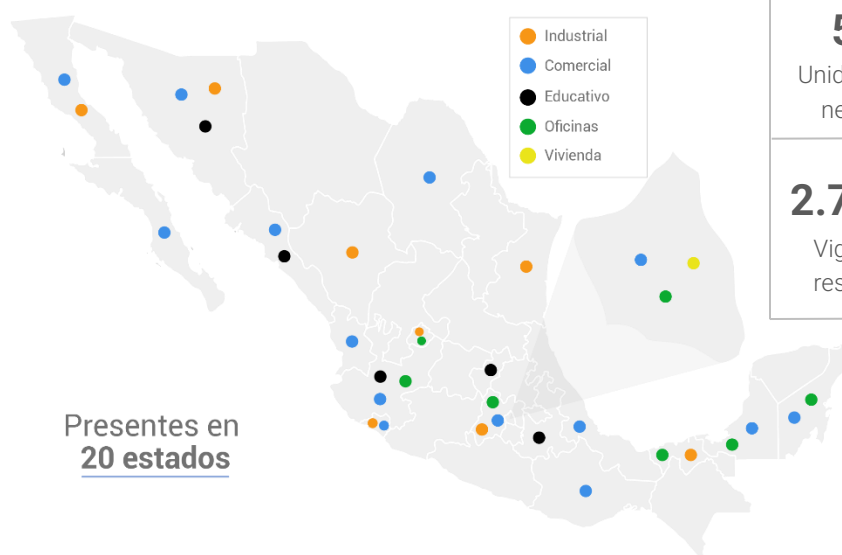
**Estatus del ABR al 3T22**



Resumen por sector	Industrial	Comercial	Oficinas	Educativo	Vivienda
Número de unidades de negocio	12	25	12	7	2
ABR total (m <sup>2</sup> )	236,237	231,622	99,388	39,116	26,532
<b>1. ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	236,237	161,910	21,156	39,116	-
Tasa de ocupación	98.6%	90.2%	47.4%	89.8%	-
Número de arrendatarios	50	501	48	4	-
Renta promedio por m <sup>2</sup>	USD\$ 4.95	\$189.64	\$220.04	\$170.16	-
Vencimiento promedio (años)	2.87	2.75	2.01	4.75	-
<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>	-	57	-	-	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**

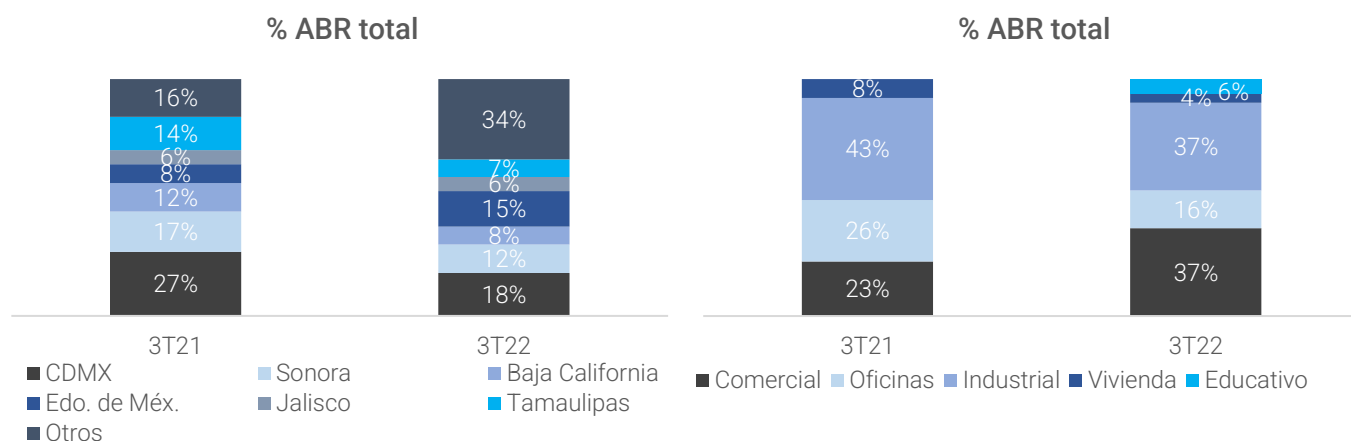


Presentes en **20 estados**

<b>57</b> Unidades de negocio	<b>604</b> Inquilinos (del ABR en operación)	<b>93.1%</b> M2+ (ABR en operación)
<b>2.72 años</b> Vigencia restante	<b>20</b> Estados	<b>632,894 m<sup>2</sup></b> ABR total







Al finalizar el 3T22, el portafolio de Fibra Plus estaba distribuido en 20 entidades federativas de México, siendo la CDMX la zona donde más concentración tiene con un 18% del ABR total. Por su parte, los únicos estados que concentran más del 10% del ABR total, además de la CDMX, son el Estado de México, con el 15%, y Sonora, con el 12%.

Por industria, al 30 de septiembre de 2022, el 37% de la cartera de propiedades pertenecía al segmento industrial, 37% al comercial, 16% al de oficinas, 6% al educativo y el 4% al de vivienda.

La variación mostrada por la distribución del portafolio (por plaza y segmento) se debe a la incorporación de los activos de Fibra HD a finales de 2021 y la venta de un colegio.

## 1. Portafolios en operación y estabilización

En el 3T22 el ABR del portafolio de activos en operación y estabilización fue de 473,328 m<sup>2</sup> vs. 167,294 m<sup>2</sup> en el 3T21, dada la consolidación de Fibra HD. Excluyendo aquellos inmuebles en estabilización, la tasa de ocupación se ubicó en 93.1% al cierre del periodo.

En cuanto a la absorción del trimestre, esta fue de 4,506 m<sup>2</sup>, acumulando 9,235 m<sup>2</sup> en el año, con una mayor participación de los segmentos comercial, industrial y oficinas. En el segmento comercial, la mayor absorción se presentó en plazas como Chimalhuacán, Cataviña, La Cantera, Autlán, entre otras.

### Principales indicadores por segmento de negocio

Durante el 3T22, las rentas por m<sup>2</sup> del segmento industrial fueron de US\$4.95; del comercial Ps.189.64, un 10% por encima del 2T22, gracias a la renovación de contratos y ajustes por inflación; del de oficinas Ps.220.04, consecuencia de una lenta absorción, por lo que registró un decremento de 11% en la renta promedio y del educativo Ps.169.74, en línea con lo presentado el trimestre previo. Por su parte, la ocupación del sector industrial, comercial, de oficinas y educativo, se ubicó en 98.6%, 90.2%, 47.4% y 90.5% respectivamente.

Segmento*	Renta/m <sup>2</sup>			Ocupación		
	3T22	2T22	Δ%	3T22	2T22	Δ pb
1. Industrial	US\$ 4.95	US\$ 4.87	2%	98.6%	97.9%	70
2. Comercial	\$189.64	\$172.09	10%	90.2%	90.6%	(40)
3. Oficinas	\$220.04	\$247.24	(11%)	47.4%	48.7%	(130)
4. Educativo	\$169.74	\$169.75	0%	90.5%	90.5%	0

\*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	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 <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.

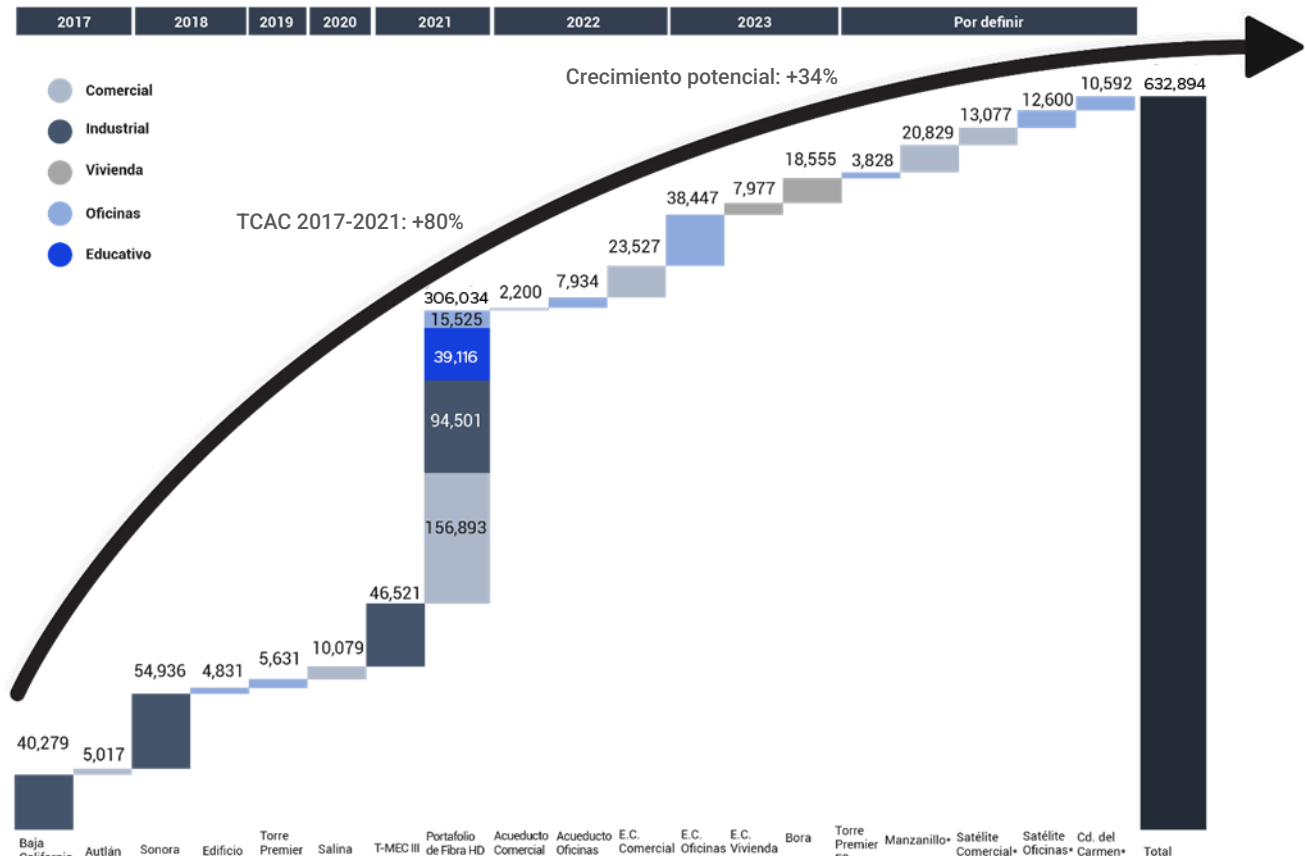
El ABR de los proyectos en desarrollo y planeación se mantuvo sin cambios vs. el 3T21, al ser de 159,566 m<sup>2</sup> al finalizar el 3T22.



## Incorporación de ABR

Se espera que Espacio Condesa Comercial sea entregado durante los próximos meses, lo que se traduciría en la adición de más de 23 mil m<sup>2</sup> de ABR. Además, se estima que hacia la segunda mitad de 2023 se finalicen los otros dos componentes de Espacio Condesa (oficinas y vivienda) y el proyecto de vivienda Bora.

## 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. Los m<sup>2</sup> de las oficinas son BOMA.

Si bien Torre Premier F2, Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen aún se encuentra en planeación, dado que se continúan analizando alternativas de financiamiento para su desarrollo, estos, en conjunto con los proyectos en construcción, representan un crecimiento potencial de ABR superior al 33% para el portafolio en operación y estabilización de FPLUS.



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

### Rotación de activos

Durante el trimestre FPLUS siguió avanzando en el proceso de rotación de aquellos activos que no cumplen con sus estándares de ocupación, desempeño financiero, ubicación, participación de tiendas ancla, ABR y potencial de crecimiento; o, que representan una buena oportunidad de desinversión. En el trimestre, el Fideicomiso concretó la venta de 1 inmueble del segmento educativo, por Ps.55.5 millones más IVA. En tanto, las ventas de oficinas en Héredit Acueducto muestran un avance representativo, además de contar con una amplia demanda del área vendible disponible.

En línea con lo comentado en reportes anteriores, estos recursos, y los que se obtengan en el futuro mediante la rotación de activos, serán destinados principalmente a la amortización anticipada de deuda o a la adquisición de activos industriales.

En este respecto, el Fideicomiso tiene identificadas otras 19 propiedades con potencial de desinversión (9 del segmento de oficinas, 9 del comercial y 1 educativo), valuadas en más de Ps.2,500 millones. Es importante mencionar que, con base en la evolución del mercado y de cada sector, Fibra Plus podría dejar de considerar como estratégica la venta de algún activo.

### 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>

Con el objetivo de acelerar la generación de valor, desde 2017 Fibra Plus ha adquirido diversos activos generadores de flujo, destacando los 41 que incorporó en 2021 mediante la primer Oferta Pública de Adquisición (OPA) en la historia de Fibras en México.

Bajo un enfoque hacia sectores resilientes y con atractivas perspectivas de crecimiento, Fibra Plus continúa monitoreando el mercado inmobiliario para capitalizar alguna oportunidad de inversión que cumpla con sus estándares de rentabilidad.



Resumen del estado de resultados\*

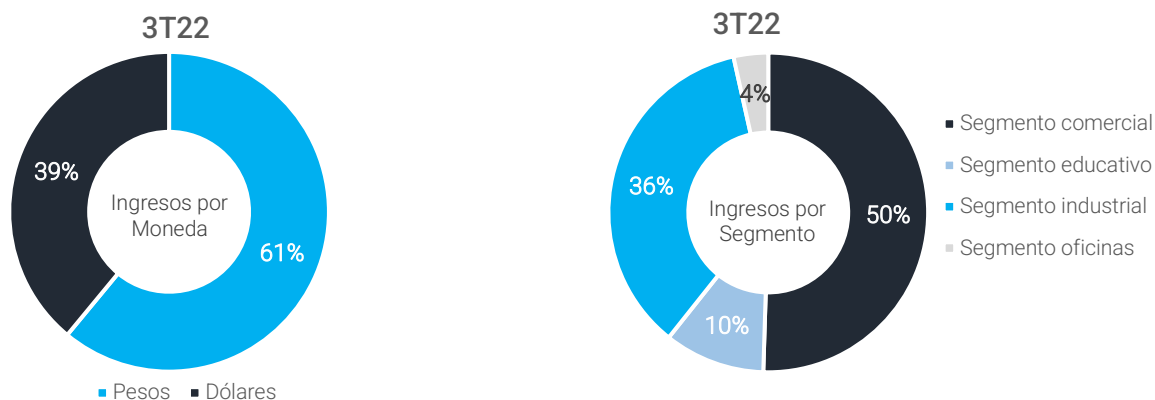
Ps. Miles	3T22	3T21	Δ%	9M22	9M21	Δ%
Ingresos	174,075	34,490	>100.0%	525,457	91,854	>100.0%
Gastos de operación	67,702	15,975	>100.0%	180,704	44,962	>100.0%
<b>Utilidad de operación</b>	<b>106,373</b>	<b>18,515</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>344,753</b>	<b>46,892</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Resultado Integral de Financiamiento	(108,469)	(41,325)	>100.0%	(226,625)	(55,698)	>100.0%
Otros ingresos	(7,912)	-	-	(14,665)	57	na
Utilidad neta controladora	(10,008)	(22,810)	(56.1%)	103,464	(8,748)	na
Utilidad neta no controladora	6,740	-	-	(11,754)	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(3,268)</b>	<b>(22,810)</b>	<b>(85.7%)</b>	<b>91,710</b>	<b>(8,748)</b>	<b>na</b>

\*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

Los ingresos pasaron de Ps.34.5 millones en el 3T21 y Ps.91.9 millones en los 9M21 a Ps.174.1 millones en el 3T22 y Ps.525.5 millones en los 9M22, representando un alza de más de 100% para ambos periodos, impulsada principalmente por la consolidación de Fibra HD

Respecto a la mezcla de ingresos por industria, el 50.5% derivó del segmento comercial, 35.8% del industrial, 10.2% del educativo y el 3.5% restante del de oficinas. Por moneda, el 61% de los ingresos se encuentra denominado en pesos y un considerable 39% en dólares, debido a las rentas generadas por los inmuebles industriales.



Gastos

Aunque los gastos presentan un incremento anual inherente al actual volumen operativo del Fideicomiso, totalizando Ps.67.7 millones en el 3T22 y Ps.180.7 millones en los 9M22, estos disminuyen 1.1% y 3.2%, respectivamente, en comparación con las cifras proforma del 3T21.

Lo anterior se refleja, también, en la disminución de 7.4 pp. y 14.6 pp. que registró la proporción de gastos a ingresos en el 3T22 y en el acumulado del año, respectivamente.



# FIBRA+PLUS

## Utilidad operativa

Gracias al mayor nivel de ingresos del periodo, así como a las eficiencias operativas alcanzadas, la utilidad de operación pasó de Ps.18.5 millones en el 3T21 a Ps.106.4 millones este trimestre, representando un crecimiento superior al 100%. En el acumulado de 2022, la utilidad de operación se septuplicó vs. los 9M21, sumando Ps.344.8 millones.

## Resultado Integral de Financiamiento (RIF)

El RIF del 3T22 fue de -Ps.108.5 millones vs. -Ps.41.3 millones en el 3T21, debido al mayor monto de intereses pagados en este periodo (Ps.87.1 millones vs. Ps.14.8 millones en el 3T21) y al reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.38.2 millones (vs. una pérdida de Ps.26.8 millones en el 3T21). Lo anterior, como consecuencia del ambiente de mayores tasas de interés, un mayor nivel de deuda y a la revaluación de la deuda en UDIs y dólares.

De igual manera, en los 9M22 el RIF sumó -Ps.226.6 millones vs. -Ps.55.7 millones del mismo período del año anterior.

## Utilidad neta

En el 3T22 se registró una pérdida neta de Ps.3.3 millones vs. una pérdida de Ps.22.8 millones en el 3T21. No obstante, en los 9M22 la utilidad neta alcanzó los Ps.91.7 millones, lo cual se compara favorablemente contra la pérdida neta registrada en el mismo periodo de 2021. Esto último fue incentivado por el mayor nivel de ingresos del periodo y las eficiencias operativas alcanzadas.

## CBFIs en Circulación

	Sep-22	Sep-21	Δ%
CBFIs en circulación	625,412,588	373,526,198	67.4%

Los CBFIs en circulación crecieron 67.4% AsA a 625,412,588 en el 3T22, en seguimiento a la Oferta Pública de Adquisición concretada por FPLUS durante el 4T21, a razón de 1 Certificado de Fibra Plus por 2.50 Certificados de Fibra HD, así como a la suscripción de 116.3 millones de CBFIs realizada el trimestre pasado.

Asimismo, cabe mencionar que el Fideicomiso cuenta con la aprobación en la Asamblea de Tenedores del mes de abril para emitir 600 millones de CBFIs adicionales en tesorería con el fin de ser utilizados para el aprovechamiento de oportunidades acrecientes de inversión.

## Distribución por CBFI

A la fecha de este reporte, Fibra Plus no ha llevado a cabo distribuciones de efectivo.



**Resumen del balance general**

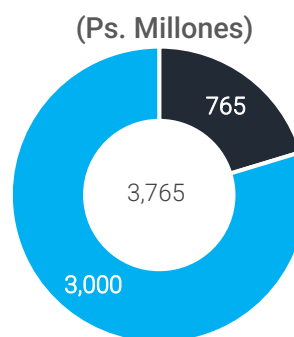
Ps. Miles	Sep-22	Sep-21	Δ%	Jun-22	Δ%
Efectivo y equivalentes de efectivo	764,964	26,813	>100.0%	927,051	(17.5%)
Propiedades de inversión*	14,626,197	8,446,844	73.2%	14,496,425	0.9%
NAV**	11,047,020	7,161,274	54.3%	11,244,426	(1.8%)
<b>Total del activo</b>	<b>15,793,947</b>	<b>8,624,774</b>	<b>83.1%</b>	<b>15,856,847</b>	<b>(0.4%)</b>
Deuda	4,404,552	1,372,999	>100.0%	4,258,639	3.4%
<b>Total del pasivo</b>	<b>4,859,382</b>	<b>1,713,132</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>4,799,842</b>	<b>1.2%</b>
<b>Patrimonio total</b>	<b>10,934,565</b>	<b>6,911,643</b>	<b>58.2%</b>	<b>11,057,005</b>	<b>(1.1%)</b>

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

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

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al finalizar el 3T22 el saldo de efectivo y equivalentes fue de P.s.765.0 millones, vs. los P.s.26.8 millones del mismo periodo de 2021, como resultado de la suscripción de CBFIs, por Ps.829.2 millones, realizada en el 2T22. Adicionalmente, mediante líneas preautorizadas de crédito FPLUS cuenta con Ps.3,000 millones a su disposición.



■ Efectivo y equivalentes ■ Líneas de crédito preautorizadas

**Activos**

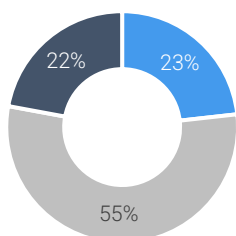
Los activos totales presentaron un aumento de 83.1% contra los Ps.8,625 millones del 3T21, totalizando Ps.15,794 millones al cierre del 3T22, favorecidos principalmente por el fortalecimiento del portafolio del Fideicomiso. De esta manera, las propiedades de inversión incrementaron a Ps.14,626 millones (+73.2% AsA) y el NAV a Ps.11,047 millones (+54.3% AsA).

**Deuda**

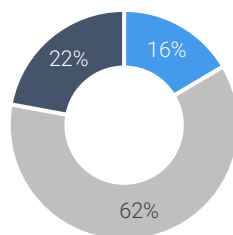
Ps. Miles	Sep-22	Sep-21	Δ%
Deuda	4,404,552	1,372,999	>100.0%



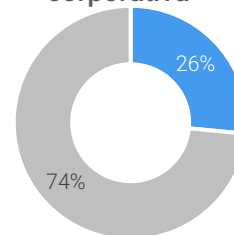
### Desglose de deuda por moneda



### Desglose de deuda por tasa



### Deuda proyecto vs deuda corporativa



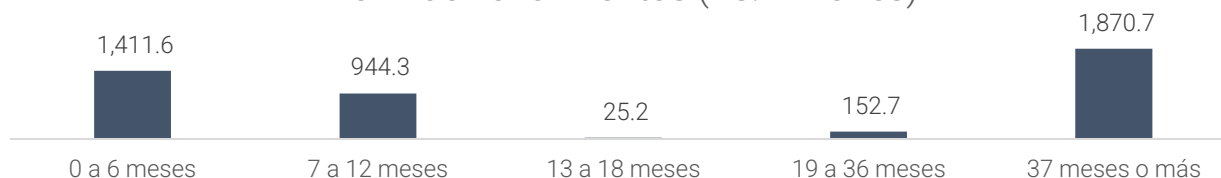
■ Deuda en dólares ■ Deuda en pesos ■ Deuda en UDIs ■ Tasa Fija ■ Tasa Variable ■ UDIs ■ Deuda proyecto ■ Deuda corporativa

Al cierre del 3T22, la deuda se ubicó en Ps.4,405 millones vs. los Ps.1,373 millones del 3T21. Este incremento deriva principalmente de la consolidación de Fibra HD y en menor medida a las disposiciones de crédito realizadas en los UDM para el desarrollo de proyectos. Particularmente, en el 3T22, realizamos una disposición adicional de Ps.120 millones para el pago final pendiente por la adquisición industrial realizada el año pasado.

Por su parte, en el 3T22 el endeudamiento del Fideicomiso se situó en 27.89%, continuando en niveles saludables y dentro del promedio de la industria.

Desglosando por moneda, el 55% de la deuda se encuentra denominada en pesos, 23% en dólares y el 22% restante en UDIs. Por tasa, el 62% de la deuda se encuentra a tasa variable, 16% a tasa fija y el 22% restante a tasa fija sobre UDIs. Es importante recordar que, Fibra Plus se encuentra protegido contra las fluctuaciones del tipo de cambio, gracias a la cobertura natural proveniente de los flujos dolarizados de sus inmuebles industriales; y, que los contratos de arrendamiento establecen que cada cierto tiempo la renta debe actualizarse conforme a la inflación.

### Perfil de vencimientos (Ps. Millones)



En cuanto al perfil de vencimientos, al cierre del 3T22, el 46.5% de la deuda mantiene vencimientos superiores a los 12 meses; mientras que el 32.0% vence en los próximos 6 meses, debido al vencimiento del bono Fibra HD19 por Ps.1,388 millones. En tal respecto, nos encontramos próximos a formalizar un crédito para refinanciar la deuda vigente.

Métricas de deuda			
	Sep-22	Sep-21	Δ%
LTV (%)	27.89%	15.92%	1,197 pb
Índice de cobertura de servicio de la deuda (ICD)	1.33x	1.57x	(0.24x)
Pasivos / Patrimonio	44.44%	24.79%	1,965 pb
Costo promedio ponderado	8.34%	6.36%	198 pb
Deuda con vencimiento mayor a 1 año	46.51%	82.63%	(3,612 pb)





## Pasivo

Al 30 de septiembre de 2022, el pasivo fue de Ps.4,859 millones, comparándose contra los Ps.1,713 millones del 3T21, variación que se explica por el incremento que registró la deuda tras la consolidación de Fibra HD.

## Patrimonio total

El patrimonio total alcanzó los Ps.10,935 millones al 30 de septiembre de 2022, un alza de 58.2% respecto a los Ps.6,912 millones registrados al cierre del 3T21. Respecto al valor por CBFi, este se ubicó en Ps.16.39 en el 3T22, vs. Ps.18.50 en el 3T21, dada la suscripción de CBFis realizada en el trimestre pasado.

El valor del patrimonio este trimestre se vio impactado por la compra adicional de la tenencia de Fibra HD, que registró un impacto positivo en la participación controladora de Fibra Plus.

## EVENTOS DESTACADOS

- El día 24 de octubre de 2022, Fibra HD publicó sus resultados del 3T22, los cuales están disponibles en el siguiente enlace: [Información Trimestral](#).
- El día 3 de octubre de 2022, se anunció la conclusión de la venta de un activo del segmento educativo por Ps.55.5 millones más IVA, lo cual significó un *cap rate* de 10.03% (+15 pbs vs. el *cap rate* de adquisición) y un 36.3% más del valor al que fue comprado dicho inmueble.

## CONFERENCIA DE RESULTADOS

### Nueva Fecha CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 3T22

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

**FIBRA+PLUS**

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

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

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

**FECHA:**  
Jueves 27 de octubre de 2022

**HORA:**  
9:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
10:00 a.m. (Hora de Nueva York)

**CÓDIGO DE ACCESO:**  
452809

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



**CONTACTO:** Armelia Reyes  
Relación con Inversionistas

+52 (55) 7588 0250  
[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 30 de septiembre de 2022 y 2021**
**(En miles de pesos)**

	Sep-22	Sep-21	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	75,474	8,925	>100.0%
Inversiones Temporales	689,490	17,888	>100.0%
Clientes	114,062	30,330	>100.0%
Impuestos por Recuperar	60,410	60,617	(0.3%)
Otros Activos Circulantes	37,787	19,667	92.1%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>977,223</b>	<b>137,426</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	14,626,197	8,443,100	73.2%
Otros Activos Fijos netos	165,517	3,744	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	25,010	40,505	(38.3%)
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>14,816,724</b>	<b>8,487,349</b>	<b>74.6%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>15,793,947</b>	<b>8,624,774</b>	<b>83.1%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Acreedores Diversos	92,723	123,805	(25.1%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	24,924	2,444	>100.0%
Derechos de Arrendamiento	-	4,178	(100.0%)
Otros Pasivos Circulantes	55,503	3,186	>100.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	2,349,948	235,053	>100.0%
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>2,523,099</b>	<b>368,666</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2,054,603	1,137,946	80.6%
Otros Pasivos no Circulantes	281,679	206,520	36.4%
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>2,336,282</b>	<b>1,344,466</b>	<b>73.8%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>4,859,382</b>	<b>1,713,132</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	8,604,527	6,104,051	41.0%
Resultados Acumulados	1,376,193	766,681	79.5%
Fondo de recompra CBFIS	(33,782)	(2,736)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	91,710	(8,748)	na
Participación no controladora	682,518	52,562	>100.0%
Otros resultados integrales	213,566	-	-
<b>Total del Capital</b>	<b>10,934,565</b>	<b>6,911,643</b>	<b>58.2%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>15,793,947</b>	<b>8,624,774</b>	<b>83.1%</b>



**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 julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021**
**(En Miles de pesos)**

	3T22	3T21	Δ%	9M22	9M21	Δ%
Ingresos por rentas	177,235	34,490	>100.0%	528,626	91,488	>100.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	-	-	-	366	(100.0%)
Descuentos y bonificaciones	(3,160)	-	-	(3,169)	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>174,075</b>	<b>34,490</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>525,457</b>	<b>91,854</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Gastos operativos	20,185	4,658	>100.0%	58,701	11,014	>100.0%
Gastos de administración FP Management	8,626	7,846	9.9%	25,626	22,994	11.4%
Gastos de administración	10,410	3,471	>100.0%	26,778	10,954	>100.0%
Gastos de administración HDS	15,856	-	-	40,556	-	-
Provisiones e incobrables	12,625	-	-	29,043	-	-
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>67,702</b>	<b>15,975</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>180,704</b>	<b>44,962</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>106,373</b>	<b>18,515</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>344,753</b>	<b>46,892</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Gastos financieros	(87,149)	(14,791)	>100.0%	(229,744)	(39,237)	>100.0%
Intereses a favor	16,693	233	>100.0%	36,859	4,990	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	(38,162)	(26,767)	42.6%	(36,222)	(21,451)	68.9%
Otros productos financieros	148	-	-	2,482	-	-
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(108,469)</b>	<b>(41,325)</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>(226,625)</b>	<b>(55,698)</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(2,096)	(22,810)	(90.8%)	118,129	(8,806)	na
Otros ingresos	(7,912)	-	-	(14,665)	57	na
Utilidad neta controladora	(10,008)	(22,810)	(56.1%)	103,464	(8,748)	na
Utilidad neta no controladora	6,740	-	-	(11,754)	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(3,268)</b>	<b>(22,810)</b>	<b>(85.7%)</b>	<b>91,710</b>	<b>(8,748)</b>	<b>na</b>

**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 30 de septiembre de 2022**
**(En miles de pesos)**

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>8,604,527</b>	<b>1,376,194</b>	<b>(30,715)</b>	<b>1,107,001</b>	<b>11,057,005</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(3,234)		(3,234)
Utilidad neta e integral del período consolidada		91,710		(210,916)	(119,206)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>8,604,527</b>	<b>1,467,904</b>	<b>(33,949)</b>	<b>896,085</b>	<b>10,934,565</b>



**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 30 de septiembre de 2022 y 2021**
**(En miles de pesos)**

	Sep-22	Sep-21	Δ%
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período consolidada	91,710	(8,749)	na
Depreciación	697	(1,344)	na
Intereses a favor	-	109	(100.0%)
Gastos financieros	(20,238)	14,914	na
<b>Total</b>	<b>72,169</b>	<b>4,931</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,668	8,384	(56.3%)
Impuestos por recuperar	(43,776)	7,038	na
Depósitos en garantía	(5,958)	5,985	na
Otros activos no financieros no circulantes	2,974	(14,613)	na
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(173,435)	44,081	na
Impuestos por pagar	1,065	(3,008)	na
Otras cuentas por pagar	(716)	(370)	93.8%
Derechos de arrendamiento	(33,694)	46,903	na
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	(4,882)	176	na
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(182,585)</b>	<b>99,507</b>	<b>na</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor efectivamente cobrados	-	(109)	(100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	(733)	87	na
Adquisición de propiedades de inversión	24,986	(722,163)	(73.9%)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>24,253</b>	<b>(722,186)</b>	<b>na</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	294,515	-	-
Pagos de préstamos	(54,134)	503,235	na
Gastos financieros efectivamente pagados	20,238	(14,914)	na
Recompra de CBFIs	26,640	(1,689)	na
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>287,259</b>	<b>486,632</b>	<b>(41.0%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	128,928	(136,047)	na
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>636,037</b>	<b>165,189</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>764,964</b>	<b>29,143</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 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 julio al 30 de septiembre de 2022, del 1 de abril al 30 de junio de 2022 y del 1 de enero al 30 de septiembre de 2022 y 2021

(En Miles de pesos)

	3T22	2T22	Δ	Δ%	9M22	9M21	Δ	Δ%
Ingresos por rentas	45,033	43,849	1,184	2.7%	133,510	91,488	42,021	45.9%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	0	0	0	0.0%	0	366	(366)	(100.0%)
Devoluciones, descuentos o bonificaciones	31	9	22	0.0%	40	0	40	100.0%
<b>Total de ingresos por rentas.</b>	<b>45,002</b>	<b>43,840</b>	<b>1,206</b>	<b>2.8%</b>	<b>133,470</b>	<b>91,854</b>	<b>41,616</b>	<b>45.3%</b>
<b>Gastos de operación</b>								
Gastos de administración Fideicomiso	5,327	6,945	(1,618)	(23.3%)	14,832	10,954	3,878	35.4%
Gastos de administración FP Management	8,626	8,631	(5)	(0.1%)	25,626	22,994	2,633	11.4%
Gastos de Operación y Mantenimiento	4,504	5,507	(1,003)	(18.2%)	16,244	11,014	5,230	47.5%
	<b>18,457</b>	<b>21,083</b>	<b>(2,626)</b>	<b>(12.5%)</b>	<b>56,702</b>	<b>44,961</b>	<b>11,740</b>	<b>26.1%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>26,545</b>	<b>22,757</b>	<b>3,833</b>	<b>16.8%</b>	<b>76,768</b>	<b>46,893</b>	<b>29,876</b>	<b>63.7%</b>
Intereses a cargo	(20,238)	(18,748)	(1,490)	7.9%	(61,380)	(39,237)	(22,143)	56.4%
Intereses a favor	1,719	5,192	(3,473)	(66.9%)	7,264	4,990	2,275	45.6%
Fluctuación cambiaria	(16,730)	234	(16,964)	na	17,587	(21,452)	39,038	na
Otros Productos Financieros	744	647	97	15.0%	1,391	0	1,391	100.0%
<b>Total resultado integral de financiamiento</b>	<b>(34,505)</b>	<b>(12,675)</b>	<b>(21,830)</b>	<b>172.2%</b>	<b>(35,138)</b>	<b>(55,698)</b>	<b>20,561</b>	<b>(36.9%)</b>
Otros Ingresos	0	328	(328)	(100.0%)	328	57	271	>100%
Participación en el resultado de subsidiaria	4,692	15,628	(10,936)	(70.0%)	49,751	0	49,751	100.0%
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(3,268)</b>	<b>26,038</b>	<b>(29,306)</b>	<b>na</b>	<b>91,710</b>	<b>(8,748)</b>	<b>100,458</b>	<b>(1148.3%)</b>
<b>NOI</b>	<b>40,529</b>	<b>38,342</b>	<b>2,187</b>	<b>5.7%</b>	<b>117,266</b>	<b>80,474</b>	<b>36,792</b>	<b>45.7%</b>
	<b>90.1%</b>	<b>87.5%</b>			<b>87.9%</b>	<b>87.6%</b>		

Estado de Resultados

- Los ingresos del 3T22 aumentaron 2.8% vs. 2T22 a Ps.45.0 millones, favorecidos por un mayor tipo de cambio peso vs. dólar. Lo anterior, aunado a la contribución del activo industrial T-MEC III, impulsó un alza de 45.3% en los ingresos de los 9M22, que sumaron Ps.133.5 millones.
- En el 3T22 los gastos se redujeron 12.5% en comparación con el 2T22, periodo en el que se pagaron comisiones por la recuperación de IVA, así como gastos legales. En el acumulado del año, los gastos totalizan Ps.56.7 millones (+26.1% AsA)
- La utilidad de operación incrementó 16.8% contra el 2T22 y 63.7% respecto a los 9M21, sumando Ps.26.5 millones en el 3T22 y Ps.76.8 millones en los 9M22.
- El RIF pasó de una cifra negativa de Ps.12.7 millones en el 2T22 a una de Ps.34.5 millones, debido principalmente al reconocimiento de una pérdida cambiaria por Ps.16.7 millones (vs. una ganancia de Ps.234 mil en el 2T22) y a un menor monto de ingresos por intereses (Ps.1.7 millones en el 3T22 vs. Ps.5.2 millones en el 2T22). No obstante, en el acumulado del año el RIF fue negativo por Ps.35.1 millones vs. Ps.55.7 millones en los 9M21.
- La utilidad generada por Fibra HD que correspondería a Fibra Plus fue de Ps.4.7 millones en el 3T22 y de Ps.49.8 millones en los 9M22.
- Durante los 9M22 la utilidad neta ascendió a Ps.91.7 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de los 9M21.



Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Posición Financiera Consolidado al 30 de septiembre y al 30 de junio de 2022

(En miles de pesos)

ACTIVO				PASIVO					
	3T22	2T22	Variación	%		3T22	2T22	Variación	%
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>				<b>PASIVO CIRCULANTE</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	52,783	293,820	(241,037)	(82.0%)	Cuentas por pagar	55,028	175,252	(120,223)	(68.6%)
Cuentas por cobrar	48,094	51,603	(3,510)	(6.8%)	Impuestos por pagar	2,035	2,366	(331)	(14.0%)
Impuestos por recuperar	48,497	68,519	(20,022)	(29.2%)	Otras cuentas por pagar	3,621	3,979	(358)	(9.0%)
					Prestamos bancarios a corto plazo	461,687	341,276	120,412	35.3%
<b>Total del activo circulante</b>	<b>149,373</b>	<b>413,942</b>	<b>(264,569)</b>	<b>(63.9%)</b>	<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>522,371</b>	<b>522,872</b>	<b>(501)</b>	<b>(0.1%)</b>
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>				<b>PASIVO NO CIRCULANTE</b>					
Propiedades de inversión	9,209,304	9,041,974	167,329	1.9%	Derechos de Arrendamiento y Depósitos en garantía	144,131	122,453	21,678	17.7%
Depósitos en garantía	22,592	22,592	0	0.0%	Prestamos bancarios a largo plazo	1,092,180	1,088,111	4,069	0.4%
Otros activos no financieros no circulantes	25,159	23,447	1,712	7.3%	Provisión cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	5,502	5,883	(382)	(6.5%)
Inversiones en Subsidiarias	2,669,506	2,335,706	333,800	14.3%	<b>Total pasivo no circulante</b>	<b>1,241,813</b>	<b>1,216,448</b>	<b>25,366</b>	<b>2.1%</b>
<b>Total del activo no Circulante</b>	<b>11,926,561</b>	<b>11,423,719</b>	<b>502,842</b>	<b>4.4%</b>	<b>SUMA DEL PASIVO</b>	<b>1,764,185</b>	<b>1,739,320</b>	<b>24,865</b>	<b>1.4%</b>
<b>SUMA DEL ACTIVO</b>	<b>12,075,934</b>	<b>11,837,661</b>	<b>238,273</b>	<b>2.0%</b>	<b>PATRIMONIO</b>				
					Patrimonio	8,827,414	8,827,414	0	0.0%
					Utilidad neta consolidada	91,710	94,978	(3,268)	(3.4%)
					Interés minoritario	53,358	53,358	0	0.0%
					Fondo de recompra CBFIS	(33,782)	(30,548)	(3,234)	10.6%
					Prima en Reubicación de CBFIS	(167)	(167)	0	0.0%
					Resultados acumulados	1,153,307	1,153,307	0	0.0%
					Otros Resultados integrales	219,910	0	219,910	na
					<b>SUMA DEL PATRIMONIO</b>	<b>10,311,749</b>	<b>10,098,341</b>	<b>213,408</b>	<b>2.1%</b>
<b>SUMA DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>12,075,934</b>	<b>11,837,661</b>	<b>238,273</b>	<b>2.0%</b>					

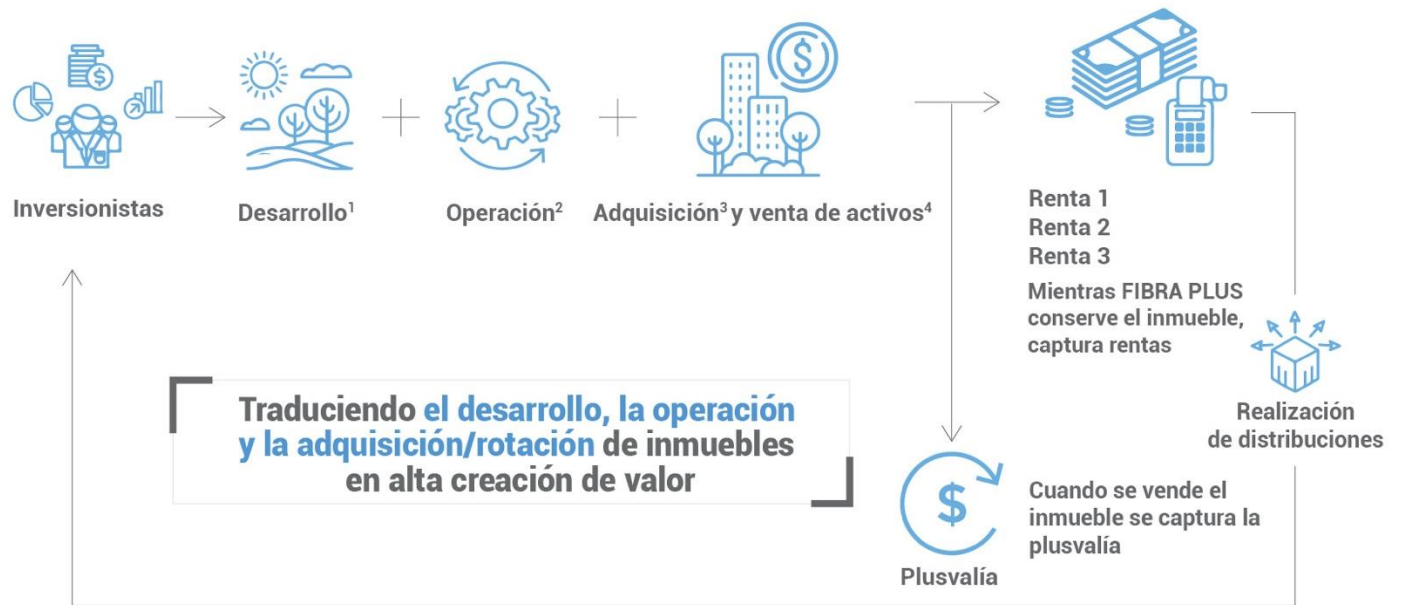
### Balance

- Los activos totales de Fibra Plus alcanzaron los Ps.12,076 millones, incrementando 2.0% contra el 2T22.
- En el trimestre se recuperaron impuestos por Ps.42 millones.
- El incremento en las propiedades de inversión se atribuye principalmente a las obras de Espacio Condesa (82%) y Héredit (16%).
- Los pasivos se mantuvieron prácticamente en el mismo nivel del trimestre pasado, sumando Ps.1,764 millones.
- El incremento en la deuda de corto plazo se atribuye al pago del pasivo de la compra industrial realizada en agosto del 2021, financiado temporalmente con línea de crédito, así como al efecto cambiario de pasivos en dólares.
- El patrimonio presentó un alza de 2.1% vs. el 2T22, totalizando Ps.10,312 millones.



# FIBRA+PLUS

## MODELO DE NEGOCIO



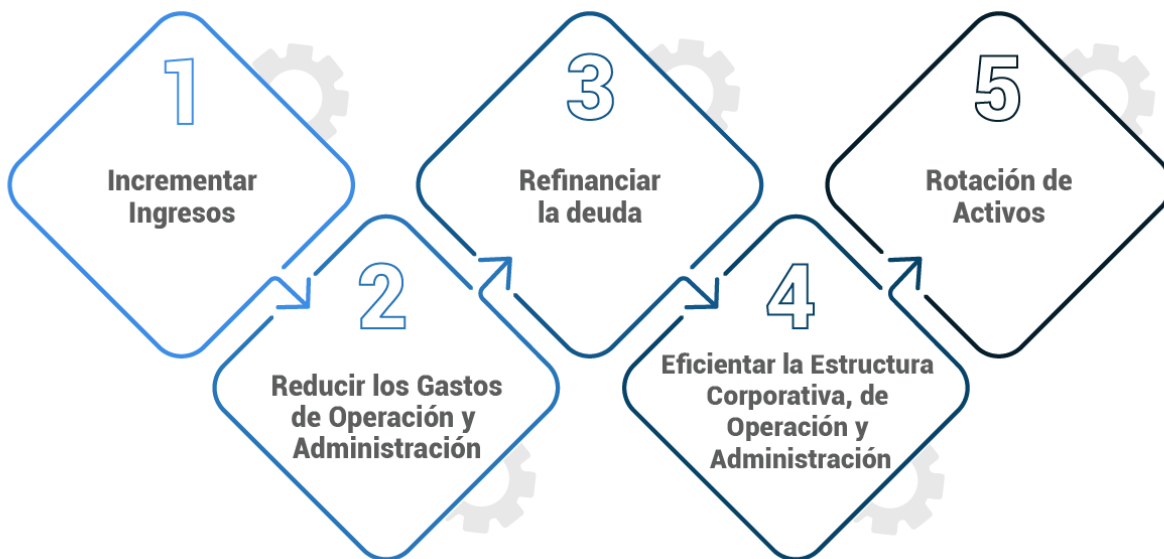
<sup>1</sup>Generación de valor mediante proyectos nuevos y reconversión de activos.

<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
<b>Total</b>	<b>39,116</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>

