

## FIBRA PLUS CUMPLE 5 AÑOS Y LO CELEBRA CON EXCELENTES RESULTADOS: REGISTRA UN AUMENTO DE 11.4% EN INGRESOS, FORTALECE SU CARTERA DE PROPIEDADES CON LA ADQUISICIÓN DEL ACTIVO INDUSTRIAL “T-MEC III” Y CONCRETA LA PRIMERA OPA EN LA HISTORIA DE LAS FIBRAS EN LA BMV.

### INFORMACIÓN OPERATIVA E INDICADORES DESTACADOS

- + El pasado 16 de agosto de 2021, Fibra Plus anunció la adquisición del Portafolio industrial T-MEC III, localizado en Nuevo Laredo, Tamaulipas. El inmueble posee un ABR de 46,521 m<sup>2</sup> y se estima que tiene la capacidad para generar un ION anual de Ps.51.3 millones (~45.8% del ION generado por los demás activos de Fibra Plus en 2020). Con esta adquisición, Fibra Plus incrementó alrededor de 45.3% sus ingresos operativos, 7.0% sus activos y 44% su ABR en operación y apuntala su estrategia de incrementar su participación en el segmento más resiliente y con mayores expectativas de crecimiento del sector inmobiliario.
- + Durante el trimestre, el Fideicomiso avanzó a paso firme en el desarrollo de sus proyectos, principalmente en Espacio Condesa Comercial, cuya culminación está proyectada para el 1S22 con un avance de comercialización superior al 70%, así como en Héredit Acueducto, que se encuentra en adecuaciones finales. Por su parte, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 96.6%.
- + Dada la ubicación premium de Héredit Acueducto, así como su estilo vanguardista, se evalúa la posibilidad de desinvertir el activo, siempre y cuando se capture la plusvalía con un *cap rate* atractivo, con el fin principal de rotar el capital hacia nuevas inversiones que incrementen el valor del Portafolio.
- + Los ingresos pasaron de Ps.31.0 millones en el 3T20 a Ps.34.5 millones en el 3T21, representando un alza de 11.4%, impulsados por la reciente adquisición del activo T-MEC III. Lo anterior, aunado a un menor nivel de gastos que incentivó un incremento anual de 25.7% en la utilidad de operación del periodo, totalizando Ps.18.5 millones. Los ingresos esperados de Fibra Plus una vez que se tenga la operación completa de T-MEC III rondan los Ps.40 millones.
- + El IVA recuperado en el trimestre fue de Ps.14.0 millones.
- + Al 30 de septiembre de 2021, las propiedades de inversión sumaron Ps.8,443 millones (+11.2% AsA), incentivadas por la adquisición del activo industrial T-MEC III que se llevó a cabo en el periodo.
- + En cuanto a la deuda, durante el trimestre Fibra Plus dispuso de un crédito con Sabadell y con Oportucrece por USD\$15 millones y USD\$3.5 millones, respectivamente, para financiar la compra del activo industrial T-MEC-III, en Nuevo Laredo.
- + Adicionalmente, se dispuso de un crédito por Ps.32.4 millones, de una línea total de hasta Ps.320 millones.
- + **Hace unos días, Fibra Plus concluyó exitosamente una de las operaciones más importantes de su historia y del sector inmobiliario en México, el primer M&A de Fibras. La Oferta Pública de Adquisición de Fibra HD finalizó el pasado 14 de octubre, con un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs, equivalentes al 70.9% de los certificados en circulación. Dicha operación brindará un fuerte impulso al crecimiento de Fibra Plus y proporcionará diversas sinergias que incrementarán la valuación del vehículo fusionado. Si bien, la operación consolidada de ambas Fibras se reflejará en el próximo reporte trimestral, oficialmente Fibra Plus tomó la dirección de Fibra HD el pasado 19 de octubre, fecha en la que se liquidó la transacción. Cabe mencionar que Fibra HD tiene Activos por más de Ps. 6 mil millones y un patrimonio superior a los Ps.3 mil millones, lo que resultará en un incremento en la consolidación de los resultados de Fibra Plus de más de 70% en los activos y más de 45% en su patrimonio, así como más de 300% en ingreso operativo neto.**



A wireframe illustration of a multi-story building structure, rendered in white lines against a blue background. The structure is composed of a grid of vertical and horizontal lines, creating a skeletal frame of a building. The background features a dark blue gradient with a large white 'X' shape that divides the page into four quadrants. The overall aesthetic is modern and architectural.

**FIBRA+PLUS**

---

REPORTE TRIMESTRAL  
3T21

Traduciendo el  
desarrollo de inmuebles  
en alta creación de valor

**FIBRA+PLUS**

# Modelo de Negocios

Administración  
100% Interna

Compra de  
Terrenos



Plusvalía  
Incremental

Desarrollo  
de proyectos

Generación  
de Rentas

## FIBRA PLUS CUMPLE 5 AÑOS Y LO CELEBRA CON EXCELENTES RESULTADOS REGISTRA UN AUMENTO DE 11.4% EN INGRESOS, FORTALECE SU CARTERA DE PROPIEDADES CON LA ADQUISICIÓN DEL ACTIVO INDUSTRIAL “T-MEC III” Y CONCRETA LA PRIMERA OPA EN LA HISTORIA DE LAS FIBRAS EN LA BMV.

Ciudad de México, México a 25 de octubre de 2021. — 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 2021. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la recién entrada en vigor NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

### INFORMACIÓN OPERATIVA E INDICADORES DESTACADOS

- + El pasado 16 de agosto de 2021, Fibra Plus anunció la adquisición del Portafolio industrial T-MEC III, localizado en Nuevo Laredo, Tamaulipas. El inmueble posee un ABR de 46,521 m<sup>2</sup> y se estima que tiene la capacidad para generar un ION anual de Ps.51.3 millones (~45.8% del ION generado por los demás activos de Fibra Plus en 2020). Con esta adquisición, Fibra Plus incrementó alrededor de 45.3% sus ingresos operativos, 7.0% sus activos y 44% su ABR en operación y apuntala su estrategia de incrementar su participación en el segmento más resiliente y con mayores expectativas de crecimiento del sector inmobiliario.
- + Durante el trimestre, el Fideicomiso avanzó a paso firme en el desarrollo de sus proyectos, principalmente en Espacio Condesa Comercial, cuya culminación está proyectada para el 1S22 con un avance de comercialización superior al 70%, así como en Héredit Acueducto, que se encuentra en adecuaciones finales. Por su parte, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 96.6%.
- + Dada la ubicación premium de Héredit Acueducto, así como su estilo vanguardista, se evalúa la posibilidad de desinvertir el activo, siempre y cuando se capture la plusvalía con un *cap rate* atractivo, con el fin principal de rotar el capital hacia nuevas inversiones que incrementen el valor del Portafolio.
- + Los ingresos pasaron de Ps.31.0 millones en el 3T20 a Ps.34.5 millones en el 3T21, representando un alza de 11.4%, impulsados por la reciente adquisición del activo T-MEC III. Lo anterior, aunado a un menor nivel de gastos que incentivó un incremento anual de 25.7% en la utilidad de operación del periodo, totalizando Ps.18.5 millones. Los ingresos esperados de Fibra Plus una vez que se tenga la operación completa de T-MEC III rondan los Ps.40 millones.
- + El IVA recuperado en el trimestre fue de Ps.14.0 millones.
- + Al 30 de septiembre de 2021, las propiedades de inversión sumaron Ps.8,443 millones (+11.2% AsA), incentivadas por la adquisición del activo industrial T-MEC III que se llevó a cabo en el periodo.
- + En cuanto a la deuda, durante el trimestre Fibra Plus dispuso de un crédito con Sabadell y con Oportucrece por USD\$15 millones y USD\$3.5 millones, respectivamente, para financiar la compra del activo industrial T-MEC-III, en Nuevo Laredo.
- + Adicionalmente, se dispuso de un crédito por Ps.32.4 millones, de una línea total de hasta Ps.320 millones.
- + **Hace unos días, Fibra Plus concluyó exitosamente una de las operaciones más importantes de su historia y del sector inmobiliario en México, el primer M&A de Fibras. La Oferta Pública de Adquisición de Fibra HD finalizó el pasado 14 de octubre, con un intercambio total de 309.9 millones de CBFIs, equivalentes al 70.9% de los certificados en circulación. Dicha operación brindará un fuerte impulso al crecimiento de Fibra Plus y proporcionará diversas sinergias que incrementarán la valuación del vehículo fusionado. Si bien, la operación consolidada de ambas Fibras se reflejará en el próximo reporte trimestral, oficialmente Fibra Plus tomó la dirección de Fibra HD el pasado 19 de octubre, fecha en la que se liquidó la transacción. Cabe mencionar que Fibra HD tiene Activos por más de Ps. 6 mil millones y un patrimonio superior a los Ps.3 mil millones, lo que resultará en un incremento en la consolidación de los resultados de Fibra Plus de más de 70% en los activos y más de 45% en su patrimonio, así como más de 300% en ingreso operativo neto.**

| OPERATIVOS   | 3T21             | 3T20             | Δ%             |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Número de proyectos                                  | 17               | 16               | 6.3%           |
| ABR total (m <sup>2</sup> )                          | 326,860          | 280,339          | 16.6%          |
| <b>ABR en desarrollo (m<sup>2</sup>)</b>             | <b>102,468</b>   | <b>102,468</b>   | <b>0.0%</b>    |
| <b>ABR en planeación<sup>1</sup> (m<sup>2</sup>)</b> | <b>57,098</b>    | <b>57,098</b>    | <b>0.0%</b>    |
| <b>ABR en estabilización (m<sup>2</sup>)</b>         | <b>15,710</b>    | <b>15,710</b>    | <b>0.0%</b>    |
| <b>ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>              | <b>151,584</b>   | <b>105,063</b>   | <b>44.3%</b>   |
| <b>ABR en comercialización (m<sup>2</sup>)</b>       | <b>5,514</b>     | <b>6,304</b>     | <b>(12.5%)</b> |
| Tasa de ocupación <sup>2</sup>                       | 96.6%            | 94.0%            | 260 pb         |
| DE BALANCE <sup>3</sup>                              |                  |                  |                |
| Propiedades de Inversión                             | 8,443,100        | 7,594,703        | 11.2%          |
| <b>Patrimonio</b>                                    | <b>6,911,643</b> | <b>6,788,802</b> | <b>1.8%</b>    |
| <b>NAV (Net Asset Value)</b>                         | <b>7,161,274</b> | <b>6,874,142</b> | <b>4.2%</b>    |
| <b>Endeudamiento (PT / AT)</b>                       | <b>19.86%</b>    | <b>13.31%</b>    | <b>655 pb</b>  |
| FINANCIEROS <sup>3</sup>                             |                  |                  |                |
| Ingresos (rentas)                                    | 34,490           | 30,968           | 11.4%          |
| ION  | 29,832           | 28,849           | 3.4%           |
| Margen ION   | 86.5%            | 93.2%            | (670 pb)       |
| Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada                  | (22,810)         | 153,730          | (>100.0%)      |
| CBFI's en circulación                                | 373,526,198      | 373,766,700      | (0.1%)         |

<sup>1</sup>ABR en planeación: Proyectos que se encuentran en el diseño del proyecto.

<sup>2</sup>Corresponde al portafolio en operación, excluyendo a Torre Premier y Salina Cruz que se encuentran en etapa de estabilización.

<sup>3</sup>Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.

## MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Es un placer presentarles los resultados obtenidos durante el penúltimo trimestre del año, periodo donde el diferenciado modelo de negocios del Fideicomiso, caracterizado por su alta capacidad de generación de valor, nos permitió avanzar a paso firme en la consecución de importantes hitos, ya que: i) lanzamos la Oferta Pública de Adquisición (OPA) por hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, la cual fue concluida el pasado 14 de octubre con un resultado satisfactorio de 70.9% de intercambio de CBFIs. La consolidación de las dos emisoras proporcionará diversas sinergias operativas y financieras, además de que optimizará el nivel de apalancamiento, incrementará la bursatilidad del CBFi y permitirá el acceso a operaciones e inversionistas de deuda y capital de mayor tamaño. Y, ii) concretamos la adquisición del parque industrial "T-MEC III".

Con referencia a este último punto, la incorporación del parque industrial al portafolio operativo incrementó el ABR total en 16.6% vs. el 3T20. De esta manera, los ingresos del 3T21 crecieron 11.4% de manera anual; mientras que el ION trimestral lo hizo en un 3.4% y, excluyendo los efectos cambiarios y el reconocimiento de la plusvalía registrada en el 3T20, la utilidad neta del periodo creció 9.5%. En lo que se refiere al balance, el activo presentó un aumento anual de 10.1%, derivado principalmente de la adquisición mencionada que resultó en un alza de 11.2% AsA en las propiedades de inversión. Si bien el pasivo se incrementó 64.4% AsA, dadas las disposiciones realizadas para liquidar la adquisición del nuevo portafolio industrial, así como por la disposición del crédito con partes relacionadas, el nivel de apalancamiento se ubicó en 19.86%, manteniéndose por debajo del promedio de la industria.

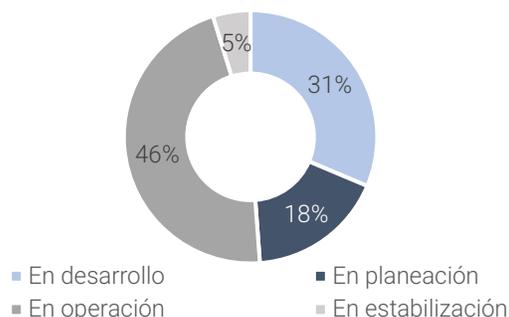
Para finalizar, agradezco a los inversionistas de Fibra HD que participaron en la oferta, casas de bolsa y demás instituciones financieras, así como a nuestros inversionistas, asociados y grupos de interés en general, por la confianza depositada en la Administración de Fibra Plus y el apoyo que nos han brindado durante estos meses para poder concretar estas dos importantes transacciones. Estaremos redoblando esfuerzos para honrar la confianza que han depositado en nuestro equipo y estrategia de negocios, con la capitalización de oportunidades para hacer crecer el Portafolio. Estamos convencidos de que estas acciones contribuirán fuertemente a la consolidación de Fibra Plus como uno de los principales instrumentos de inversión en nuestro sector y el mercado mexicano de valores.

*Rodrigo González Zerbi*  
Director General de Fibra Plus

### Cartera actual

Al 30 de septiembre de 2021, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 17 proyectos, con un ABR de 326,860 m<sup>2</sup>, de los cuales 5 están en operación (151,584 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (15,710 m<sup>2</sup>), 6 en desarrollo (102,468 m<sup>2</sup>) y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m<sup>2</sup>).

Estatus del ABR al 3T21



### Portafolios en operación y estabilización

| Portafolio en operación                               | Segmento   | Fecha de adquisición o finalización | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) | % ABR de la cartera total |
|---|------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| T-MEC III   | Industrial | 2021                                | Nuevo Laredo, Tamaulipas   | 46,521                | 14.23%                    |
| Sonora  | Industrial | 2018                                | Nogales, Sonora            | 54,936                | 16.81%                    |
| Baja California                                       | Industrial | 2017                                | Ensenada, Baja California  | 40,279                | 12.32%                    |
| Autlán  | Comercial  | 2017                                | Autlán de Navarro, Jalisco | 5,017                 | 1.53%                     |
| Torre Arcos   | Oficinas   | 2017                                | Guadalajara, Jalisco       | 4,831*                | 1.48%                     |
| Portafolio en estabilización                          | Segmento   | Fecha de adquisición o finalización | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) | % ABR de la cartera total |
| Salina Cruz   | Comercial  | 1S20                                | Salina Cruz, Oaxaca        | 10,079                | 3.08%                     |
| Torre Premier (F1)                                    | Oficinas   | 1S19                                | Villahermosa, Tabasco      | 5,631*                | 1.72%                     |
| <b>Total portafolio en operación y estabilización</b> |            |                                     |                            | <b>167,294</b>        | <b>51.18%</b>             |

\* Calculado bajo la metodología BOMA, que mide las áreas rentables de los espacios de oficina considerando los indivisos, es decir los m<sup>2</sup> de áreas comunes.

El ABR del portafolio en operación y estabilización aumentó 38.5%, al pasar de 120,773 m<sup>2</sup> en el 3T20 a 167,294 m<sup>2</sup> en el 3T21, dada la incorporación del portafolio industrial T-MEC III que se llevó a cabo este trimestre. Durante el 3T21, la tasa de ocupación fue de 96.6% (excluyendo las propiedades en estabilización).

**Portafolios en desarrollo y planeación**

| Portafolio en desarrollo                 | Segmento  | Fecha de entrega <sup>1,3</sup> | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) esperada | % ABR de la cartera total |
|--|-----------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Héredit Acueducto                        | Oficinas  | 2S21                            | Guadalajara, Jalisco       | 7,934                          | 2.43%                     |
| Héredit Acueducto                        | Comercial | 2S21                            | Guadalajara, Jalisco       | 2,200                          | 0.67%                     |
| Espacio Condesa                          | Comercial | 1S22                            | Cuauhtémoc, CDMX           | 23,527                         | 7.20%                     |
| Torre Premier (F2)                       | Oficinas  | Por definir                     | Villahermosa, Tabasco      | 3,828                          | 1.17%                     |
| Bora                                     | Vivienda  | 2S23                            | Cuajimalpa, CDMX           | 18,555                         | 5.68%                     |
| Espacio Condesa                          | Vivienda  | 1S23                            | Cuauhtémoc, CDMX           | 7,977                          | 2.44%                     |
| Espacio Condesa                          | Oficinas  | 1S23                            | Cuauhtémoc, CDMX           | 38,447                         | 11.76%                    |
| Portafolio en planeación                 | Segmento  | Fecha de entrega <sup>2,3</sup> | Ubicación                  | ABR (m <sup>2</sup> ) esperada | % ABR de la cartera total |
| Manzanillo                               | Comercial | Por definir                     | Manzanillo, Colima         | 20,829                         | 6.37%                     |
| Vidarte Satélite                         | Comercial | Por definir                     | Tlalnepantla, Edo. de Méx. | 13,077                         | 4.00%                     |
| Vidarte Satélite                         | Oficinas  | Por definir                     | Tlalnepantla, Edo. de Méx. | 12,600                         | 3.85%                     |
| Ciudad del Carmen                        | Oficinas  | Por definir                     | Cd. del Carmen, Campeche   | 10,592                         | 3.24%                     |
| <b>Total de portafolio en desarrollo</b> |           |                                 |                            | <b>159,566</b>                 | <b>48.82%</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.

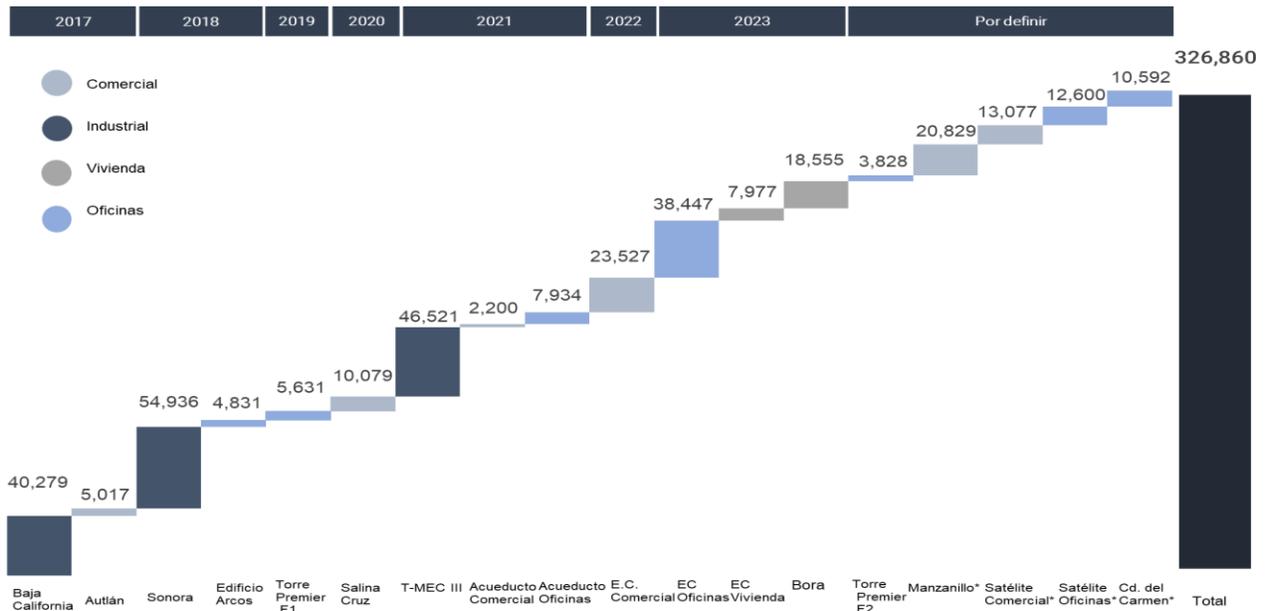
<sup>3</sup> Podrían registrar variaciones dependiendo de la duración de la contingencia sanitaria originada por el COVID-19.

Es importante comentar que el activo Héredit Acueducto, próximo a entregarse hacia finales de este año, gracias a su arquitectura innovadora y ubicación privilegiada en el principal corredor de negocios y con mayor plusvalía de Guadalajara, está siendo evaluado por la Administración para una posible desinversión. En un análisis preliminar del mercado se ha observado una importante demanda por el activo, por lo que estimamos que se podría capturar la plusvalía del activo en el corto plazo a un *cap rate* atractivo, y con la estrategia de rotar el capital hacia nuevas inversiones que incrementen el valor del Portafolio.

**Incorporación de ABR**

De acuerdo con las proyecciones del Fideicomiso, durante los próximos 12 meses, se adicionarán más de 33 mil m<sup>2</sup> al portafolio en operación y estabilización, dada la entrega esperada del inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto (en el último trimestre de 2021), del componente comercial de Espacio Condesa (hacia la primera mitad de 2022).

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



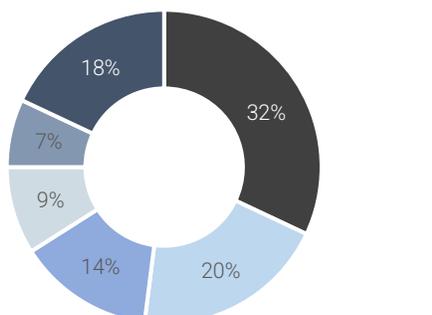
\*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo. Torre Premier (F2) tampoco cuenta con una fecha de entrega establecida.

En la gráfica anterior se puede observar el orden cronológico en el que fueron incorporados cada uno de los activos en operación y estabilización, así como la visión del Fideicomiso en cuanto a la futura adición del ABR de sus proyectos en desarrollo, a excepción de Torre Premier F2, que, junto con Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen, continúa en búsqueda de financiamiento; por lo que, no es factible estimar sus fechas de terminación.

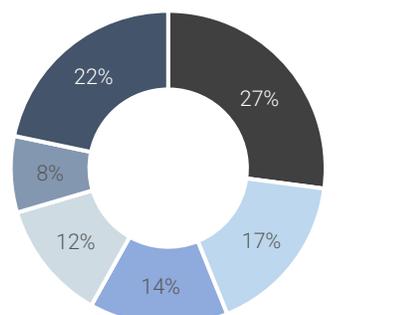
Es importante recordar que, aunque los retrasos no fueron significativos, los efectos que derivaron de la pandemia por COVID-19 propiciaron ciertos retrasos en las próximas entregas de los inmuebles en construcción.

### Diversificación Geográfica y por Segmentos

AI 3T20 (% del ABR total)



AI 3T21 (% del ABR total)

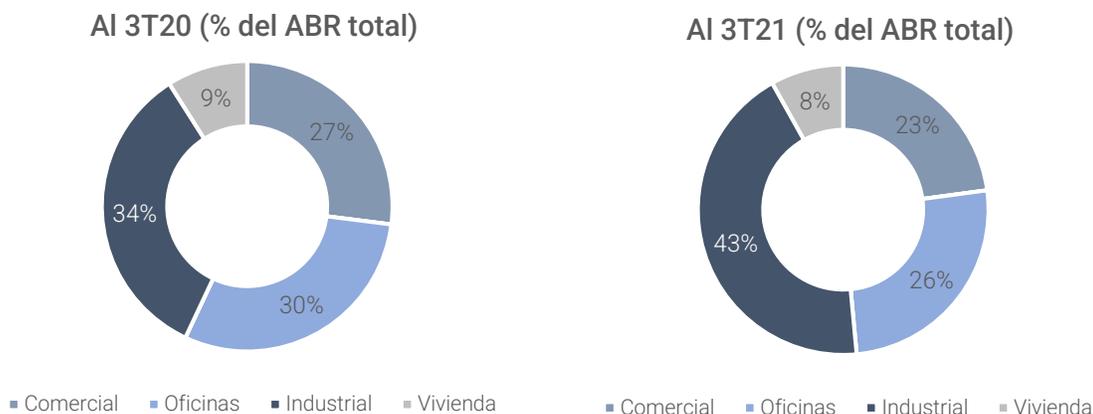


■ CDMX    ■ Sonora    ■ Baja California  
 ■ Edo. de Méx.    ■ Jalisco    ■ Otros

■ CDMX    ■ Sonora    ■ Tamaulipas  
 ■ Baja California    ■ Edo. de Méx.    ■ Otros

# FIBRA+PLUS

Durante el 3T21, Fibra Plus incursionó en Tamaulipas, con la adquisición del portafolio industrial TMEC- III, contribuyendo con ello al fortalecimiento de su diversificación geográfica; por lo que al cierre del trimestre las propiedades del Fideicomiso se ubicaban principalmente en la Ciudad de México (27% del ABR total), Sonora (17% del ABR total), Tamaulipas (14% del ABR total) y Baja California (12% del ABR total).

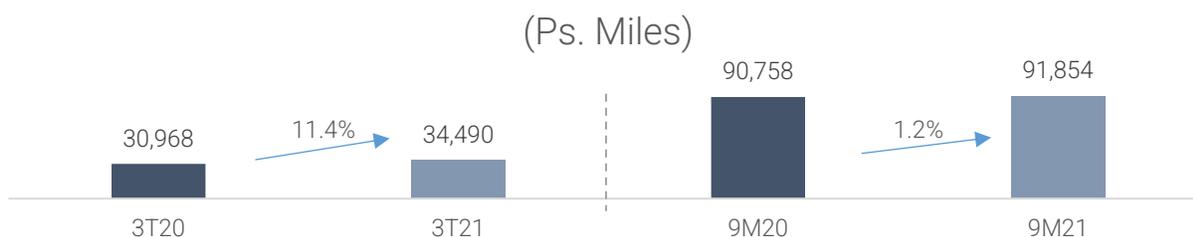


En línea con lo anterior, la participación del segmento industrial en el ABR del Fideicomiso incrementó de 34% a 43%; mientras que el sector de oficinas representó el 26%, el comercial 23% y el segmento de vivienda 8%. La mayor concentración en el segmento industrial deriva de la estrategia que ha emprendido Fibra Plus para incrementar su participación en uno de los sectores más resilientes del momento, capturando las oportunidades del mercado con adquisiciones de buen tamaño y con *cap rates* atractivos. La Administración se encuentra muy activa en la búsqueda constante de oportunidades de inversión para beneficio de los inversionistas.

## DESEMPEÑO FINANCIERO

### ESTADO DE RESULTADOS

#### Ingresos



Durante el 3T21, los ingresos ascendieron a Ps.34.5 millones, representando un alza de 11.4% contra los Ps.31.0 millones del 3T20, favorecidos principalmente por la incorporación del inmueble industrial T-MEC III al portafolio en operación. En los 9M21, los ingresos por rentas se incrementaron 1.2% respecto a los Ps.90.8 millones de los 9M20, totalizando Ps.91.9 millones. Destaca que, eliminando los efectos de la devaluación del peso frente al dólar, los ingresos de los 9M21 crecieron en términos reales en aproximadamente 6%.

Cabe mencionar que, durante el 3T21, T-MEC III representó el 18% de los ingresos y el 20% del ION.

## Gastos

Los gastos del Fideicomiso, correspondientes a los meses de julio a septiembre de 2021, sumaron Ps.16.0 millones, ubicándose 1.6% por debajo de los Ps.16.2 millones del mismo periodo de 2020, dado que la flexibilidad que le brinda su administración interna le ha permitido consolidar mayores eficiencias operativas, tal como lo refleja la reducción anual de 6.1 pp. registrada en la proporción de gastos a ingresos del periodo. En el acumulado del año, los gastos disminuyeron 6.7% AsA, totalizando Ps.45.0 millones, con una proporción a ingresos de 48.9% (-4.2 pp. AsA).

## Utilidad operativa



En seguimiento al crecimiento de los ingresos y reducción de gastos del periodo, la utilidad de operación del 3T21 sumó Ps.18.5 millones, representando un alza anual de 25.7%. Y, por los primeros nueve meses del ejercicio, alcanzó Ps.46.9 millones, 10.2% más que los Ps.42.6 millones del mismo periodo de 2020.

## Resultado Integral de Financiamiento

El gasto financiero incrementó 12.7%, a Ps.14.8 millones en línea con el incremento de la deuda dispuesta. Durante el trimestre se reconoció la pérdida cambiaria correspondiente a la deuda en dólares, misma que no representará un requerimiento de flujo, toda vez que los pasivos denominados en moneda extranjera cuentan con una cobertura natural a través de ingresos denominados en la misma moneda. Además, cabe mencionar que los movimientos de subida en tipo de cambio tienen efectos positivos en los ingresos por renta dolarizados, y consecuentemente en la valuación de los activos subyacentes, efecto típicamente superior al aumento registrado en los pasivos.

## Utilidad neta

La utilidad neta comparable del 3T21 se incrementó 9.5% AsA (la utilidad neta comparable elimina los efectos de la plusvalía en inmuebles y aquellos relacionados con el tipo de cambio).

## CBFIs en Circulación

|                      | Sep-21      | Sep-20      | Δ%     |
|----------------------|-------------|-------------|--------|
| CBFIs en circulación | 373,526,198 | 373,766,700 | (0.1%) |

Al 30 de septiembre de 2021, se encontraban en circulación un total de 373,526,198 CBFIs, representando una ligera disminución de 0.1% vs. 373,766,700 CBFIs registrados al cierre del 3T20, resultado de la cancelación de certificados adquiridos a través del fondo de recompra.

Efectivo y equivalentes de efectivo

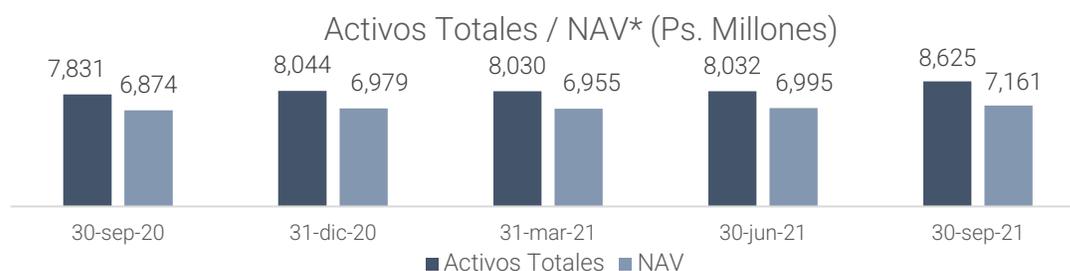
(Ps. Miles)



El saldo de efectivo y equivalentes se ubicó en Ps.26.8 millones al cierre del 3T21, como resultado de las inversiones realizadas en los proyectos en línea con lo presupuestado y buscando ser eficientes en el uso de los recursos disponibles, con líneas de crédito preautorizadas por Ps.438.4 millones que nos permiten garantizar la continuidad del desarrollo de los proyectos.

Activos

Al finalizar el 3T21, el valor de los activos totales fue de Ps.8,625 millones, significando un aumento de 10.1% AsA, favorecido por el alza de 11.2% AsA registrada en el valor de las propiedades de inversión (mayormente en seguimiento a la reciente adquisición del portafolio industrial T-MEC III). De esta manera, el NAV ascendió a Ps.7,161 millones en el 3T21, 4.2% más que los Ps.6,874 millones obtenidos en el 3T20.



\*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, Depreciaciones y Amortizaciones, Efectivo e Inversiones Temporales e Impuestos (IVA) por Recuperar menos Deuda.

Deuda

| Deuda Bancaria |           |         |         |
|----------------|-----------|---------|---------|
| Ps. Miles      | 3T21      | 3T20    | Δ PT/AT |
| Deuda Bancaria | 1,372,999 | 904,022 | 655 pb  |

La deuda bancaria pasó de Ps.904 millones al cierre del 3T20 a Ps.1,373 millones al finalizar el 3T21 (+51.9%), debido, en su mayoría, a los recursos dispuestos este trimestre para concretar la adquisición del activo industrial T-MEC III, por USD\$15 millones con Sabadell (de una línea de USD\$18 millones) y USD\$3.5 millones con Oportucrece. Aunado a lo anterior, se estructuró un crédito al Fideicomiso, con una línea por Ps.320 millones y de la cual se dispusieron Ps.32.4 millones al cierre del 3T21. **El nivel de endeudamiento (PT/AT) de Fibra Plus sigue situándose por debajo del promedio de la industria, al ser de 19.86%, siendo**

# FIBRA+PLUS

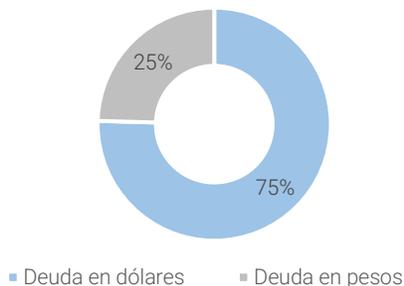
que el 86% de las líneas de crédito están respaldadas por los flujos generados por proyectos estabilizados y en operación.

## Perfil de vencimientos (Ps. Millones)

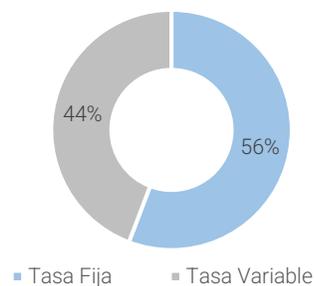


El **70.2% de nuestra deuda tiene un vencimiento superior a los 36 meses** y el 12.4% entre 13 y 18 meses. Por lo que respecta a la deuda que vence en 12 meses o menos, cabe mencionar que está sujeta a renovarse de manera casi automática conforme a los platicado con nuestros proveedores de recursos. Además, el 75% de la deuda actual se encuentra en dólares (con cobertura natural por parte de los activos industriales, que representan el 95% de los ingresos de la cartera) y el **56% se encuentra a tasa fija**.

### Desglose de deuda por moneda



### Desglose de deuda por tasa



## Pasivo

(Ps. Millones)



Al 30 de septiembre de 2021, el pasivo total sumó Ps.1,713 millones, 64.4% más que lo registrado en el mismo periodo de 2020. Del total de pasivo, el 79.3% es de largo plazo y el 20.7% de corto plazo.



El capital contable del 3T21 totalizó Ps.6,912 millones, incrementando 1.8% en comparación con los Ps.6,789 millones del 3T20. Asimismo, el valor en libros por CBFi alcanzó los Ps.18.50 en el 3T21 vs. Ps.18.16 en el 3T20 (+1.9% AsA).

### EVENTOS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

+ El pasado 7 de septiembre Fibra Plus inició la oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de Fibra HD (la "Oferta"), la cual se efectuó a razón de 1 Certificado Fibra Plus por cada 2.50 Certificados Fibra HD. Al respecto, el 14 de octubre de 2021 se concluyó dicha Oferta con un resultado total de 309,974,328 Certificados Fibra HD intercambiados, los cuales representaron un 70.9% de los Certificados Fibra HD en circulación.

Lo anterior puede ser consultado en las páginas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y de la Bolsa Mexicana de Valores ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx))

+ El 16 de agosto de 2021, Fibra Plus anunció la adquisición del activo industrial "T-MEC III", cuyo ABR de 46,521 m<sup>2</sup> y privilegiada ubicación en la zona fronteriza, lo posicionan como un importante catalizador de los resultados para los próximos periodos.

### CONFERENCIA DE RESULTADOS

## CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 3T21

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

|  |   |
|--|---|
| <p><b>PARTICIPANTES:</b><br/>                 Gustavo Tomé <i>Presidente del Comité Técnico</i><br/>                 Rodrigo González <i>Director General</i><br/>                 Alejandro Blasco <i>Director de Finanzas</i></p> <p><b>NÚMERO DE MARCACIÓN</b><br/>                 EE. UU.:<br/>                 +1 (877) 545 - 0523</p> <p><b>MÉXICO   INTERNACIONAL:</b><br/>                 001 (973) 528 - 0016</p> | <p><b>FECHA:</b><br/>                 Martes 26 de octubre de 2021</p> <p><b>HORA:</b><br/>                 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)<br/>                 11:00 a.m. (Hora de Nueva York)</p> <p><b>CÓDIGO DE ACCESO:</b><br/>                 PLUS</p> |
|--|---|

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

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

## 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)

## SOBRE EVENTOS FUTUROS

*El presente comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus que incluyen expectativas o consideraciones sobre eventos futuros. Las declaraciones sobre expectativas implican riesgos e incertidumbres inherentes. Cabe advertir que varios factores importantes podrían hacer que los resultados reales difirieran sustancialmente de los planes, los objetivos, las expectativas, los estimados y las intenciones expresadas en tales declaraciones sobre expectativas. Esos factores, incluyen costos adicionales incurridos en proyectos en construcción, acontecimientos en procesos judiciales, otros costos o la incapacidad para obtener financiamiento o capital adicional en términos atractivos, cambios en nuestra liquidez, condiciones económicas y políticas, políticas gubernamentales de México o de cualquier otro país, cambios en los mercados de capital en general que puedan afectar políticas o actitudes respecto al financiamiento a México o a empresas mexicanas, cambios en las tasas de inflación, tipos de cambio, nuevas regulaciones, demandas de 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.*

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

|                                       | Sep-21           | Sep-20           | Δ%                |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |                  |                  |                   |
| <b>Activo Circulante</b>              |                  |                  |                   |
| Bancos                                | 8,925            | 11,903           | (25.0%)           |
| Inversiones Temporales                | 17,888           | 82,984           | (78.4%)           |
| Clientes                              | 30,330           | 11,470           | >100.0%           |
| Impuestos por Recuperar               | 60,617           | 83,327           | (27.3%)           |
| Otros Activos Circulantes             | 19,667           | 14,647           | 34.3%             |
| <b>Total del Activo Circulante</b>    | <b>137,426</b>   | <b>204,331</b>   | <b>(32.7%)</b>    |
| <b>Activo No Circulante</b>           |                  |                  |                   |
| Propiedades de Inversión              | 8,443,100        | 7,594,703        | 11.2%             |
| Otros Activos Fijos Netos             | 3,744            | 5,247            | (28.6%)           |
| Otros Activos no Circulantes          | 40,505           | 26,607           | 52.2%             |
| <b>Total del Activo No Circulante</b> | <b>8,487,349</b> | <b>7,626,557</b> | <b>11.3%</b>      |
| <b>Total Del Activo</b>               | <b>8,624,774</b> | <b>7,830,888</b> | <b>10.1%</b>      |
| <b>PASIVO</b>                         |                  |                  |                   |
| <b>Pasivo Circulante</b>              |                  |                  |                   |
| Acreedores Diversos                   | 123,805          | 68,095           | 81.8%             |
| Impuestos por Pagar y Contribuciones  | 2,444            | 2,954            | (17.3%)           |
| Derechos de Arrendamiento             | 4,178            | 4,178            | 0.0%              |
| Otros Pasivos Circulantes             | 3,186            | 7,038            | (54.7%)           |
| Préstamos Bancarios a corto plazo     | 235,053          | 93,311           | >100.0%           |
| <b>Total del Pasivo Circulante</b>    | <b>368,666</b>   | <b>175,576</b>   | <b>&gt;100.0%</b> |
| <b>Pasivo No Circulante</b>           |                  |                  |                   |
| Préstamos Bancarios a largo plazo     | 1,137,946        | 810,711          | 40.4%             |
| Otros Pasivos no Circulantes          | 206,520          | 55,800           | >100.0%           |
| <b>Total del Pasivo No Circulante</b> | <b>1,344,466</b> | <b>866,511</b>   | <b>55.2%</b>      |
| <b>Total del Pasivo</b>               | <b>1,713,132</b> | <b>1,042,087</b> | <b>64.4%</b>      |
| <b>CAPITAL</b>                        |                  |                  |                   |
| Patrimonio                            | 6,104,051        | 6,106,917        | (0.05%)           |
| Resultados Acumulados                 | 766,681          | 603,232          | 27.1%             |
| Interés minoritario                   | 52,562           | 51,262           | 2.5%              |
| Fondo de recompra CBFIS               | (2,736)          | (3,440)          | (20.5%)           |
| Prima en recolocación de CBFIS        | (167)            | (167)            | 0.0%              |
| Utilidad o Pérdida del Ejercicio      | (8,748)          | 30,998           | (>100.0%)         |
| <b>Total del Capital</b>              | <b>6,911,643</b> | <b>6,788,802</b> | <b>1.8%</b>       |
| <b>Total del Pasivo y Capital</b>     | <b>8,624,774</b> | <b>7,830,888</b> | <b>10.1%</b>      |

**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 2021 y 2020**
**(En pesos por CBFÍ)**

|                                       | Sep-21        | Sep-20        | Δ%                |
|---------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>                         |               |               |                   |
| <b>Activo Circulante</b>              |               |               |                   |
| Bancos                                | 0.024         | 0.032         | (25.0%)           |
| Inversiones Temporales                | 0.048         | 0.222         | (78.4%)           |
| Clientes                              | 0.081         | 0.031         | >100.0%           |
| Impuestos por Recuperar               | 0.162         | 0.223         | (27.2%)           |
| Otros Activos Circulantes             | 0.053         | 0.039         | 34.4%             |
| <b>Total del Activo Circulante</b>    | <b>0.368</b>  | <b>0.547</b>  | <b>(32.7%)</b>    |
| <b>Activo No Circulante</b>           |               |               |                   |
| Propiedades de Inversión              | 22.604        | 20.319        | 11.2%             |
| Otros Activos Fijos Netos             | 0.010         | 0.014         | (28.6%)           |
| Otros Activos no Circulantes          | 0.108         | 0.071         | 52.3%             |
| <b>Total del Activo No Circulante</b> | <b>22.722</b> | <b>20.405</b> | <b>11.4%</b>      |
| <b>Total Del Activo</b>               | <b>23.090</b> | <b>20.951</b> | <b>10.2%</b>      |
| <b>PASIVO</b>                         |               |               |                   |
| <b>Pasivo Circulante</b>              |               |               |                   |
| Acreedores Diversos                   | 0.331         | 0.182         | 81.9%             |
| Impuestos por Pagar y Contribuciones  | 0.007         | 0.008         | (17.2%)           |
| Derechos de Arrendamiento             | 0.011         | 0.011         | 0.1%              |
| Otros Pasivos Circulantes             | 0.009         | 0.019         | (54.7%)           |
| Préstamos Bancarios a corto plazo     | 0.629         | 0.250         | >100.0%           |
| <b>Total del Pasivo Circulante</b>    | <b>0.987</b>  | <b>0.470</b>  | <b>&gt;100.0%</b> |
| <b>Pasivo No Circulante</b>           |               |               |                   |
| Préstamos Bancarios a largo plazo     | 3.046         | 2.169         | 40.5%             |
| Otros Pasivos no Circulantes          | 0.553         | 0.149         | >100.0%           |
| <b>Total del Pasivo No Circulante</b> | <b>3.599</b>  | <b>2.318</b>  | <b>55.3%</b>      |
| <b>Total del Pasivo</b>               | <b>4.586</b>  | <b>2.788</b>  | <b>64.5%</b>      |
| <b>CAPITAL</b>                        |               |               |                   |
| Patrimonio                            | 16.342        | 16.339        | 0.02%             |
| Resultados Acumulados                 | 2.053         | 1.614         | 27.2%             |
| Interés minoritario                   | 0.141         | 0.137         | 2.6%              |
| Fondo de recompra CBFIS               | (0.007)       | (0.009)       | (20.4%)           |
| Prima en recolocación de CBFIS        | 0.000         | 0.000         | 0.1%              |
| Utilidad o Pérdida del Ejercicio      | (0.023)       | 0.083         | (>100.0%)         |
| <b>Total del Capital</b>              | <b>18.504</b> | <b>18.163</b> | <b>1.9%</b>       |
| <b>Total del Pasivo y Capital</b>     | <b>23.090</b> | <b>20.951</b> | <b>10.2%</b>      |

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020**
**(En Miles de pesos)**

|  | 3T21            | 3T20           | Δ%                  | 9M21            | 9M20             | Δ%                  |
|--|-----------------|----------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| Ingresos por rentas  | 34,490          | 30,968         | 11.4%               | 91,488          | 90,758           | 0.8%                |
| Otros ingresos por rentas Penalizaciones                                 | -               | -              | -                   | 366             | -                | -                   |
| <b>Total de ingresos</b>   | <b>34,490</b>   | <b>30,968</b>  | <b>11.4%</b>        | <b>91,854</b>   | <b>90,758</b>    | <b>1.2%</b>         |
| Gastos operativos  | 4,658           | 2,119          | >100.0%             | 11,014          | 5,269            | >100.0%             |
| Gastos de administración FP Management                                   | 7,846           | 7,050          | 11.3%               | 22,994          | 21,810           | 5.4%                |
| Gastos de administración   | 3,471           | 7,066          | (50.9%)             | 10,954          | 21,112           | (48.1%)             |
| <b>Total de gastos de operación</b>                                      | <b>15,975</b>   | <b>16,235</b>  | <b>(1.6%)</b>       | <b>44,962</b>   | <b>48,192</b>    | <b>(6.7%)</b>       |
| <b>Utilidad de operación</b>   | <b>18,515</b>   | <b>14,733</b>  | <b>25.7%</b>        | <b>46,892</b>   | <b>42,566</b>    | <b>10.2%</b>        |
| Gastos financieros   | (14,791)        | (13,119)       | 12.7%               | (39,237)        | (35,686)         | 10.0%               |
| Intereses a favor  | 233             | 2,001          | (88.4%)             | 4,990           | 6,095            | (18.1%)             |
| Ganancia (pérdida) cambiaria   | (26,767)        | 18,228         | (>100.0%)           | (21,451)        | (113,863)        | (81.2%)             |
| <b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>                        | <b>(41,325)</b> | <b>7,111</b>   | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>(55,698)</b> | <b>(143,455)</b> | <b>(61.2%)</b>      |
| Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión | (22,810)        | 21,844         | (>100.0%)           | (8,806)         | (100,889)        | (91.3%)             |
| Otros ingresos   | -               | 131,886        | (100.0%)            | 57              | 131,886          | (99.9%)             |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>   | <b>(22,810)</b> | <b>153,730</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>(8,748)</b>  | <b>30,997</b>    | <b>(&gt;100.0%)</b> |

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2021 y 2020**
**(Cifras en pesos por CBFI)**

|  | 3T21           | 3T20         | Δ%                  | 9M21           | 9M20           | Δ%                  |
|--|----------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Ingresos por rentas  | 0.092          | 0.083        | 11.4%               | 0.245          | 0.243          | 0.9%                |
| Otros ingresos por rentas Penalizaciones                                 | -              | -            | -                   | 0.001          | -              | -                   |
| <b>Total de ingresos</b>   | <b>0.092</b>   | <b>0.083</b> | <b>11.4%</b>        | <b>0.246</b>   | <b>0.243</b>   | <b>1.3%</b>         |
| Gastos operativos  | 0.012          | 0.006        | >100.0%             | 0.029          | 0.014          | >100.0%             |
| Gastos de administración FP Management                                   | 0.021          | 0.019        | 11.4%               | 0.062          | 0.058          | 5.5%                |
| Gastos de administración   | 0.009          | 0.019        | (50.8%)             | 0.029          | 0.056          | (48.1%)             |
| <b>Total de gastos de operación</b>                                      | <b>0.043</b>   | <b>0.043</b> | <b>(1.5%)</b>       | <b>0.120</b>   | <b>0.129</b>   | <b>(6.6%)</b>       |
| <b>Utilidad de operación</b>   | <b>0.050</b>   | <b>0.039</b> | <b>25.8%</b>        | <b>0.126</b>   | <b>0.114</b>   | <b>10.2%</b>        |
| Gastos financieros   | (0.040)        | (0.035)      | 12.8%               | (0.105)        | (0.095)        | 10.0%               |
| Intereses a favor  | 0.001          | 0.005        | (88.3%)             | 0.013          | 0.016          | (18.1%)             |
| Ganancia (pérdida) cambiaria   | (0.072)        | 0.049        | (>100.0%)           | (0.057)        | (0.305)        | (81.1%)             |
| <b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>                        | <b>(0.111)</b> | <b>0.019</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>(0.149)</b> | <b>(0.384)</b> | <b>(61.1%)</b>      |
| Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión | (0.061)        | 0.058        | (>100.0%)           | (0.024)        | (0.270)        | (91.3%)             |
| Otros ingresos   | -              | 0.353        | (100.0%)            | 0.000          | 0.353          | (99.9%)             |
| <b>Utilidad neta consolidada</b>   | <b>(0.061)</b> | <b>0.411</b> | <b>(&gt;100.0%)</b> | <b>(0.023)</b> | <b>0.083</b>   | <b>(&gt;100.0%)</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 2021**
**(En miles de pesos)**

|   | Patrimonio       | Resultados Acumulados | Recompra de CBFIs | Participación No Controladora | Total del Patrimonio de Fideicomitentes |
|---|------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|---|
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                 | 6,098,390        | 603,234               | (3,006)           | 51,262                        | 6,749,879                               |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión | 5,661            |                       |                   |                               | 5,661                                   |
| Provisión compensación de largo plazo             |                  |                       |                   |                               |   |
| Recompra CBFIs                                    |                  |                       | 1,792             | 1,300                         | 3,092                                   |
| Utilidad neta e integral del período consolidada  |                  | 163,449               |                   |                               | 163,449                                 |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>          | <b>6,104,051</b> | <b>766,683</b>        | <b>(1,214)</b>    | <b>52,562</b>                 | <b>6,922,081</b>                        |
| Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión |                  |                       |                   |                               |   |
| Provisión compensación de largo plazo             |                  |                       |                   |                               |   |
| Recompra CBFIs                                    |                  |                       | (1,689)           |                               | (1,689)                                 |
| Utilidad neta e integral del período consolidada  |                  | (8,748)               |                   |                               | (8,748)                                 |
| <b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>         | <b>6,104,051</b> | <b>757,935</b>        | <b>(2,903)</b>    | <b>52,562</b>                 | <b>6,911,643</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 2021 y 2020**
**(En miles de pesos)**

|   | Sep-21           | Sep-20           | Δ%                  |
|---|------------------|------------------|---------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>                                    |                  |                  |                     |
| Utilidad neta del período consolidada                               | (8,749)          | 30,997           | (>100.0%)           |
| Depreciación  | (1,344)          | (349)            | >100.0%             |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión               | -                | (131,886)        | (100.0%)            |
| Compensación de largo plazo (Promote)                               | -                | -                | -                   |
| Intereses a favor   | 109              | (6,095)          | (>100.0%)           |
| Gastos financieros  | 14,914           | 35,686           | (58.2%)             |
| <b>Total</b>  | <b>4,931</b>     | <b>(71,646)</b>  | <b>(&gt;100.0%)</b> |
| <b>(Aumento) disminución en:</b>                                    |                  |                  |                     |
| Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto     | 8,384            | (13,578)         | (>100.0%)           |
| Impuestos por recuperar   | 7,038            | 34,007           | (79.3%)             |
| Depósitos en garantía   | 5,985            | 290              | >100.0%             |
| Otros activos no financieros no circulantes                         | (14,613)         | 3,349            | (>100.0%)           |
| <b>Aumento (disminución) en:</b>                                    |                  |                  |                     |
| Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar            | 44,081           | (28,311)         | (>100.0%)           |
| Impuestos por pagar   | (3,008)          | 673              | (>100.0%)           |
| Otras cuentas por pagar   | (370)            | 3,767            | (>100.0%)           |
| Derechos de arrendamiento   | 46,903           | 19,161           | >100.0%             |
| Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)                 | 176              | 67               | >100.0%             |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>         | <b>99,507</b>    | <b>(52,221)</b>  | <b>(&gt;100.0%)</b> |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>               |                  |                  |                     |
| Intereses a favor efectivamente cobrados                            | (109)            | 6,095            | (>100.0%)           |
| Adquisición de mobiliario y equipo                                  | 87               | 899              | (90.4%)             |
| Adquisición de propiedades de inversión                             | (722,163)        | (315,602)        | >100.0%             |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b> | <b>(722,186)</b> | <b>(308,609)</b> | <b>&gt;100.0%</b>   |
| <b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>          |                  |                  |                     |
| Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes                     | -                | 8,527            | (100.0%)            |
| Préstamos obtenidos   | -                | -                | -                   |
| Pagos de préstamos  | 503,235          | 264,381          | 90.3%               |
| Gastos financieros efectivamente pagados                            | (14,914)         | (35,686)         | (58.2%)             |
| Gastos de emisión   | -                | -                | -                   |
| Recompra de CBFÍ's  | (1,689)          | (600)            | >100.0%             |
| <b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>      | <b>486,632</b>   | <b>236,622</b>   | <b>&gt;100.0%</b>   |
| <b>Efectivo y efectivo restringido:</b>                             |                  |                  |                     |
| (Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido    | (136,047)        | (124,207)        | 9.5%                |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>        | <b>165,189</b>   | <b>219,095</b>   | <b>(24.6%)</b>      |
| <b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>         | <b>29,143</b>    | <b>94,888</b>    | <b>(69.3%)</b>      |

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS



<sup>1</sup>Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.

<sup>2</sup>Se captura un monto incremental de plusvalía, en seguimiento al desarrollo inmobiliario que se lleva a cabo en el terreno adquirido.

<sup>3</sup>Los gastos por concepto de mantenimiento son mínimos dado la baja antigüedad promedio del portafolio.

FIBRA TRADICIONAL



<sup>1</sup>Esto conlleva a un mayor monto pagado al momento de la compra, derivado de la plusvalía que ha obtenido el inmueble desde su construcción. Por lo anterior, el incremento de la plusvalía del inmueble en los años posteriores suele desacelerarse.

<sup>2</sup>Al ser propiedades con una antigüedad promedio más alta, requieren de mayores cuidados.

**ESPACIO CONDESA**  
COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Cuauhtémoc, Ciudad de México  
 ABR proyectado (Comercial): 23,527 m<sup>2</sup>  
 ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m<sup>2</sup>  
 Terminación de obra (Comercial): 1S22  
 Terminación de obra (Oficinas): 1S23

Espacio Condesa es un proyecto de usos múltiples, que brinda servicios complementarios para satisfacer las necesidades de los ocupantes del edificio de oficinas a través de la incorporación del centro comercial y las suites de larga estancia en una misma ubicación. No existe otro edificio de oficinas de este nivel comparable en la zona, que ofrezca además otros servicios. El centro comercial estará situado a corta distancia de algunos de los principales corredores corporativos de la Ciudad, lo que hace que se incentive la comercialización del espacio. La torre de Oficinas Espacio Condesa está pensada para ser un edificio vanguardista que ofrezca un excelente espacio laboral, un alto nivel de confort

y conveniencia.

**PORTAFOLIO BAJA CALIFORNIA**  
INDUSTRIAL



Ubicación: Ensenada, Baja California  
 ABR: 40,279 m<sup>2</sup>  
 Fecha de adquisición: noviembre 2017

En la constante búsqueda por propiedades inmobiliarias que generen altos retornos, Fibra Plus encontró y logró la aportación del Portafolio Baja California, un conjunto de naves industriales en la ciudad de Ensenada, Baja California. Dicho mercado se

caracteriza por contar con una industria manufacturera madura. El activo cuenta con una alta capacidad de generación de flujo en USD y cuenta con 5 inquilinos principales con contratos de largo plazo. Los inquilinos son empresas internacionales de calidad y con varios años de historia en su ocupación. El proyecto, adicionalmente, tiene un componente de desarrollo a ser ejecutado por el aportante y cuya contraprestación sólo será pagadera en caso de ser completado en el tiempo y forma acordados.





Ubicación: Nogales, Sonora

ABR: 54,936 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: agosto 2018

Se trata de 13 naves industriales ubicadas en Nogales, Sonora. Es un Portafolio estabilizado al 100% de ocupación, con 6 inquilinos. Nogales es conocida como una ciudad industrial con más de 100 edificios industriales activos, y es una de las zonas industriales de

mayor influencia del país, donde la industria maquiladora ha crecido gracias a las oportunidades de exportación, principalmente hacia Estados Unidos. Este tipo de proyectos, estabilizados y generadores de flujos de efectivo en dólares, encajan perfectamente con la estrategia de crecimiento que Fibra Plus persigue, ya que, además de haber sido adquirido a un *Cap Rate* atractivo e incrementar significativamente el flujo presente de la Compañía, apoya en la diversificación sectorial, geográfica y de inquilinos del Portafolio.



Ubicación: Nuevo Laredo, Tamaulipas

ABR: 46,521 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: agosto 2021

El Portafolio Industrial T-MEC III, en Nuevo Laredo, está conformado por 6 naves industriales con ocupación al 100% y el total de sus ingresos dolarizados. Está ocupado por 6 inquilinos con contratos de largo plazo dedicados principalmente a la industria manufacturera.

Nuevo Laredo es una ciudad en la frontera que colinda con Laredo, Texas. La economía de la ciudad depende de las exportaciones e importaciones de Estados Unidos, pues cerca del 36% del comercio nacional pasa por esta ciudad, que tiene 4 cruces comerciales al país vecino y un aeropuerto internacional. La tasa de vacancia se encuentra en un nivel históricamente bajo de 1.95%, con una fuerza laboral fuerte y estable. La antigüedad promedio de las naves es de 23 años.

**GALERIAS METROPOLITANAS AUTLÁN**

COMERCIAL



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco

ABR: 5,017 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: noviembre 2017

Se trata de un centro comercial con 37 locales, ubicado en Autlán de Navarro, Jalisco. Es un proyecto estabilizado, con una tienda de autoservicio como ancla principal, que no forma parte del activo, y un complejo de salas de cine. Asimismo, se cuenta con otro par de sub-

anclas y un par de *pads* en proceso de construcción, que darán una estabilidad a los flujos generados por el complejo. Este tipo de proyectos con un componente de desarrollo encajan perfectamente en la estrategia que Fibra Plus persigue, la cual es capturar la plusvalía de toda la cadena de valor del desarrollo y operación de inmuebles.

**SALINA CRUZ**

COMERCIAL



Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca

ABR proyectado: 10,079 m<sup>2</sup>

Terminación de obra: 1S20

Este centro comercial está ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del Estado de Oaxaca. El desarrollo

tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no sólo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán, Tehuantepec y Huatulco.

**TORRE PREMIER**

OFICINAS Y COMERCIAL



Ubicación: Villahermosa, Tabasco

ABR Fase I: 5,631 m<sup>2</sup>

Inicio de operaciones: 1S19

ABR Fase II: 3,828 m<sup>2</sup>

Terminación de obra (Fase II): Por definir

Torre Premier se trata de un edificio para oficinas ubicado en Villahermosa, Tabasco, en una zona con fácil acceso y movilidad hacia las principales avenidas de la ciudad, con cercanía

al aeropuerto. La localidad cuenta con un gran crecimiento económico y se destaca como un centro de negocios de suma importancia en el sureste de México, además de ser un relevante centro administrativo

## FIBRA+PLUS

para la industria petrolera de México. Las reformas regulatorias en materia energética de los últimos años han detonado una fuerte actividad petrolera, que ha propiciado que Villahermosa sea considerada una de las capitales energéticas del mundo.

### TORRE ARCOS

OFICINAS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco

ABR: 4,831 m<sup>2</sup>

Inversión: Ps.87 millones

Inicio de operaciones: 2S18

Este edificio de oficinas está ubicado en Guadalajara, capital del estado de Jalisco. El edificio perteneció a una compañía de seguros y estaba desocupado, lo que presentó la oportunidad de remodelarlo para incrementar su atractivo operativo y comercial. La actualización y modernización de la imagen del edificio fue sutil y de respeto, dejando presente su

expresión y líneas principales originales, pero agregando unas pantallas (telarañas) verticales para renovar su aspecto, así como un *roof garden* para armonizar con el entorno y servir de esparcimiento y desahogo de los usuarios. Con este trabajo, las cualidades comerciales del edificio se han maximizado, potencializando la demanda de espacios en el inmueble, relacionado también con la estratégica ubicación del edificio, que se encuentra establecido en unos de los principales corredores económicos del estado.

### HÉREDIT ACUEDUCTO

COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco

ABR proyectado (comercial): 2,200 m<sup>2</sup>

ABR proyectado (oficinas): 7,934 m<sup>2</sup>

Terminación de obra (comercial): 2S21

Terminación de obra (oficinas): 2S21

Héredit Acueducto es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor plusvalía de Guadalajara. Estratégicamente

localizado en el principal corredor de negocios de la zona, consiste en dos proyectos independientes para Fibra Plus, un centro comercial y un edificio para oficinas. Se espera iniciar su proceso de estabilización en el segundo semestre de 2021. Se cree que esto hace de Héredit Acueducto un centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora.

El contexto arquitectónico del proyecto cuenta con infraestructura y movilidad urbana a distintas escalas, contemplando en su edificación una visión integral sustentable. En el proyecto de iluminación se aprovecha al máximo la luz natural. Se cree que esto hace a Héredit Acueducto un proyecto vanguardista y aspiracional, con una ubicación propicia para que los arrendatarios obtengan todos los servicios que necesiten.

**ESPACIO CONDESA**  
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX  
 ABR proyectado: 7,977 m<sup>2</sup>  
 Terminación de obra: 1S23

Se trata de un desarrollo de uso mixto que incluye vivienda en renta, ubicado en la colonia Condesa, una de las zonas más emblemáticas de la Ciudad de México. El conjunto responde a la nueva tendencia mundial de desarrollo conocida como “Nuevo Urbanismo” y será desarrollada por el reconocido despacho de arquitectos Skidmore, Owings and Merrill.

**BORA**  
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuajimalpa, CDMX  
 ABR proyectado: 18,555 m<sup>2</sup>  
 Terminación de obra: 2S23

Se trata de un proyecto icónico de vivienda que estará ubicado en la delegación Cuajimalpa, en una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El proyecto estará situado en medio de los grandes corredores corporativos y principales centros de actividad económica, lo que facilitará la comercialización del proyecto. La majestuosa torre será una creación del despacho de arquitectos Sordo Madaleno.

**VIDARTE SATÉLITE**  
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Tlalnepantla, Estado de México  
 ABR proyectado (comercial): 13,077 m<sup>2</sup>  
 ABR proyectado (oficinas): 12,600 m<sup>2</sup>  
 Terminación de obra (comercial): Por definir  
 Terminación de obra (oficinas): Por definir

Vidarte Satélite es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Ciudad Satélite, Estado de México, dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 1,080 departamentos. El inmueble se ubica en una zona con fácil acceso y movilidad. El centro comercial contará con restaurantes, cafés y

## FIBRA+PLUS

bancos, y se planea que tenga servicios complementarios a los ofrecidos por otros centros comerciales. El complejo de oficinas está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar sus operaciones. En su desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. También, se tiene planeado agregar una azotea verde que fungirá como área de convivencia.

### MANZANILLO COMERCIAL



Ubicación: Manzanillo, Colima  
ABR proyectado: 20,829 m<sup>2</sup>  
Terminación de obra: Por definir

Se trata de un centro comercial (*community center*) ubicado en Manzanillo, en el estado de Colima, muy cerca de los entronques de las principales vías de la ciudad, a una distancia cercana del puerto que representa el principal ingreso de la economía del estado. Actualmente se han negociado convenios comerciales con tiendas departamentales de prestigio. El desarrollo contará con la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades comerciales y de servicio de los clientes y su diseño arquitectónico contará con frentes comerciales amplios y de alto impacto, pensados para hacer de este proyecto uno de los más atractivos puntos comerciales de la ciudad.

### TORRE CIUDAD DEL CARMEN OFICINAS



Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche  
ABR proyectado: 10,592 m<sup>2</sup>  
Terminación de obra: Por definir

Se trata de un edificio para oficinas ubicado en Ciudad del Carmen, localidad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos y de numerosos proveedores directos e indirectos en el sureste del país, así como de empresas que están en crecimiento derivado de la actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional.