

# FIBRA+PLUS



# INFORME ANUAL 2021

Presentes en **TODAS LAS**  
**ETAPAS** del ciclo inmobiliario

# ÍNDICE

06

## TRADUCIENDO EL CICLO INMOBILIARIO EN ALTA CREACIÓN DE VALOR

Quiénes Somos

- Misión
- Visión
- Modelo de Negocio
- Historia

16

## EXPANSIÓN OPERATIVA

- Eventos Relevantes

14

## INTEGRACIÓN Y CONSOLIDACIÓN OPERATIVA

- Mensaje del Presidente del Comité Técnico y del Director General

19

## FORTALECIDA CARTERA DE PROYECTOS

Portafolio

- Propiedades
- Cobertura Geográfica y por Segmentos

30

## SÓLIDO FRENTE OPERATIVO Y FINANCIERO

Métricas Financieras

- Principales Indicadores
- Desempeño de la Operación
- Posición Financiera
- Métricas de Deuda

46

## GENERACIÓN DE VALOR

Anexo:

- Estados Financieros Auditados

38

## EFICIENTE TOMA DE DECISIONES

Gobierno Corporativo

- Comités
- Principales Directivos
- Estructura Corporativa
- Cultura ASG

93

## INFORMACIÓN DE PRIMERA MANO

- Relación con Inversionistas



# QUIÉNES SOMOS

Traduciendo el ciclo inmobiliario en alta creación de valor

## PROPUESTA DE VALOR



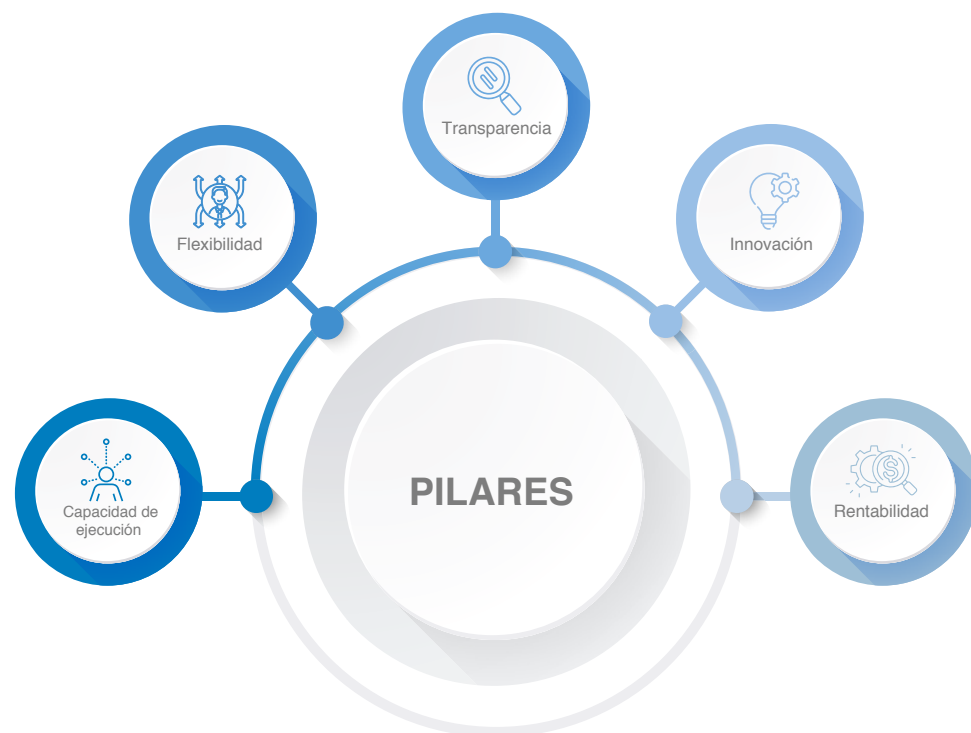
“

“El modelo de negocios de Fibra Plus le brinda la capacidad de capitalizar la plusvalía incremental generada por el desarrollo o reconversión de sus proyectos”

”

# MISIÓN

Ser un Fibra Líder en el mercado inmobiliario mexicano en la generación de alto valor para sus tenedores, a partir de las mejores prácticas de gobierno corporativo, operación e inversión inmobiliaria (selección, desarrollo, operación, adquisición, reconfiguración y venta de proyectos), caracterizado por un capital humano altamente capacitado y motivado, una constante innovación y un modelo de negocio integral que prioriza la transparencia con los inversionistas.



# VISIÓN

Modelo de negocios escalable y sostenible:

- Potenciar el apalancamiento, manteniendo un nivel de Endeudamiento (LTV) sano, en un rango del 35% al 40%
- Tener acceso a los mercados nacionales e internacionales de capital y deuda, con menores tasas de interés
- Acceso a mejores operaciones, por tamaño y especialidad

Clientes y sectores Premium:

- Participación en los sectores de mayor auge
- Clientes AAA en todos los sectores
- Diversificación
- Alcanzar una capitalización cercana a los mil millones de dólares en el mediano plazo

Eficiencias operativas:

- Mayor poder de negociación con inquilinos y proveedores
- Expansión de la visión de los modelos de negocio mediante la fusión de culturas
- Creación de una nueva área de rotación de activos

Mejores prácticas de gobierno corporativo

Sinergias cuantificables:

- Operación profesional que disminuye gastos operativos
- Sinergias por: a) Ahorros anuales en gastos de administración mayores al 30% en un plazo de 2 a 3 años; y, b) Incremento

del 3.4% en la valuación de la combinación, de acuerdo con el experto independiente

- Estar en condiciones de hacer distribuciones pro-forma superiores a los 50 millones de dólares anuales, de manera que el *dividend yield* sea del orden de al menos 8%

Mayor bursatilidad:

- Mejores valuaciones por la prima de iliquidez o tamaño
- Acceso de grandes inversionistas
- Elevar la liquidez a través del uso óptimo de los recursos que sienten las bases para reflejar el valor justo de los certificados emitidos por la Fibra

## NUESTROS VALORES



“Fibra Plus fue diseñada para crecer aceleradamente”

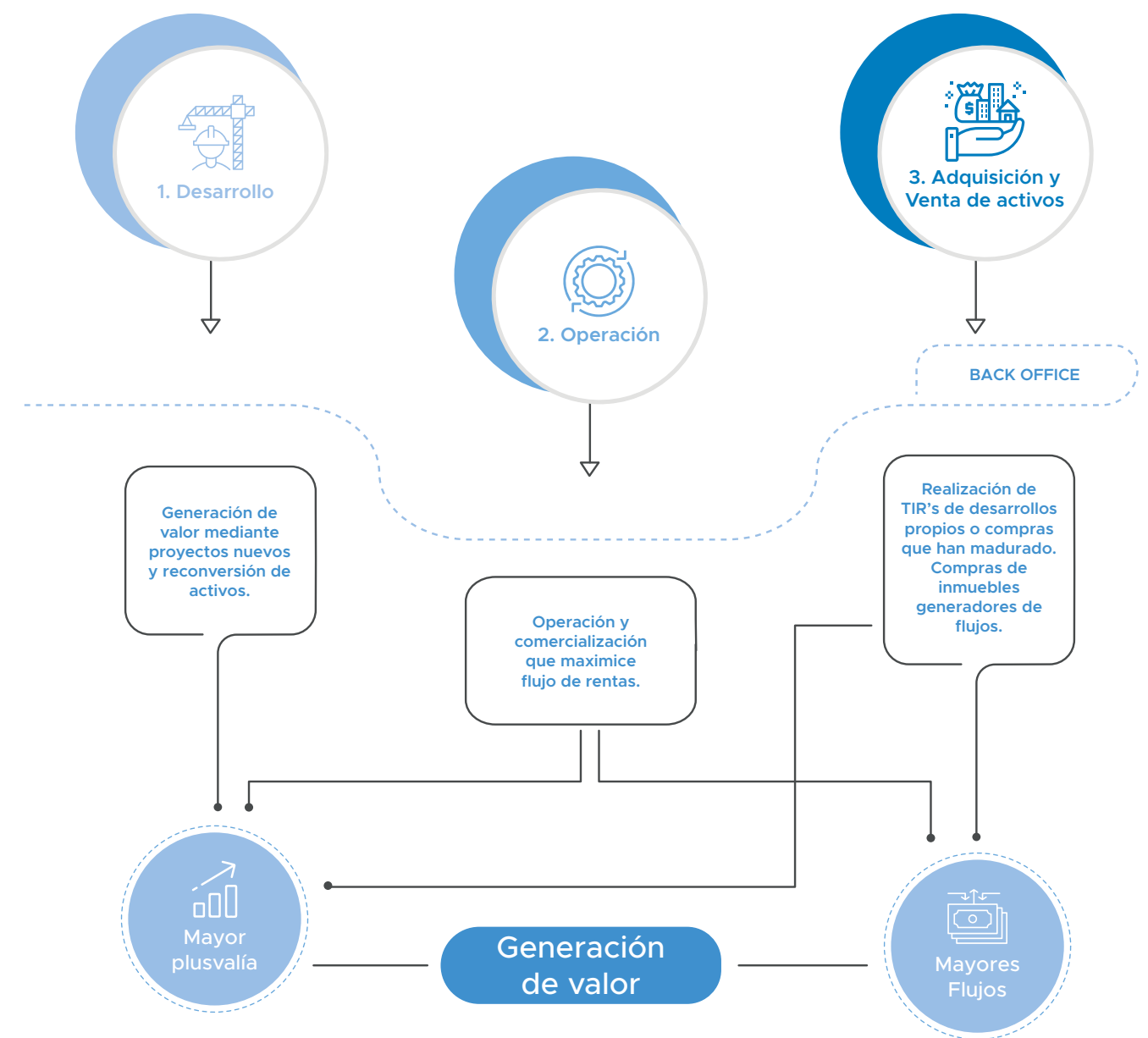


# MODELO DE NEGOCIO

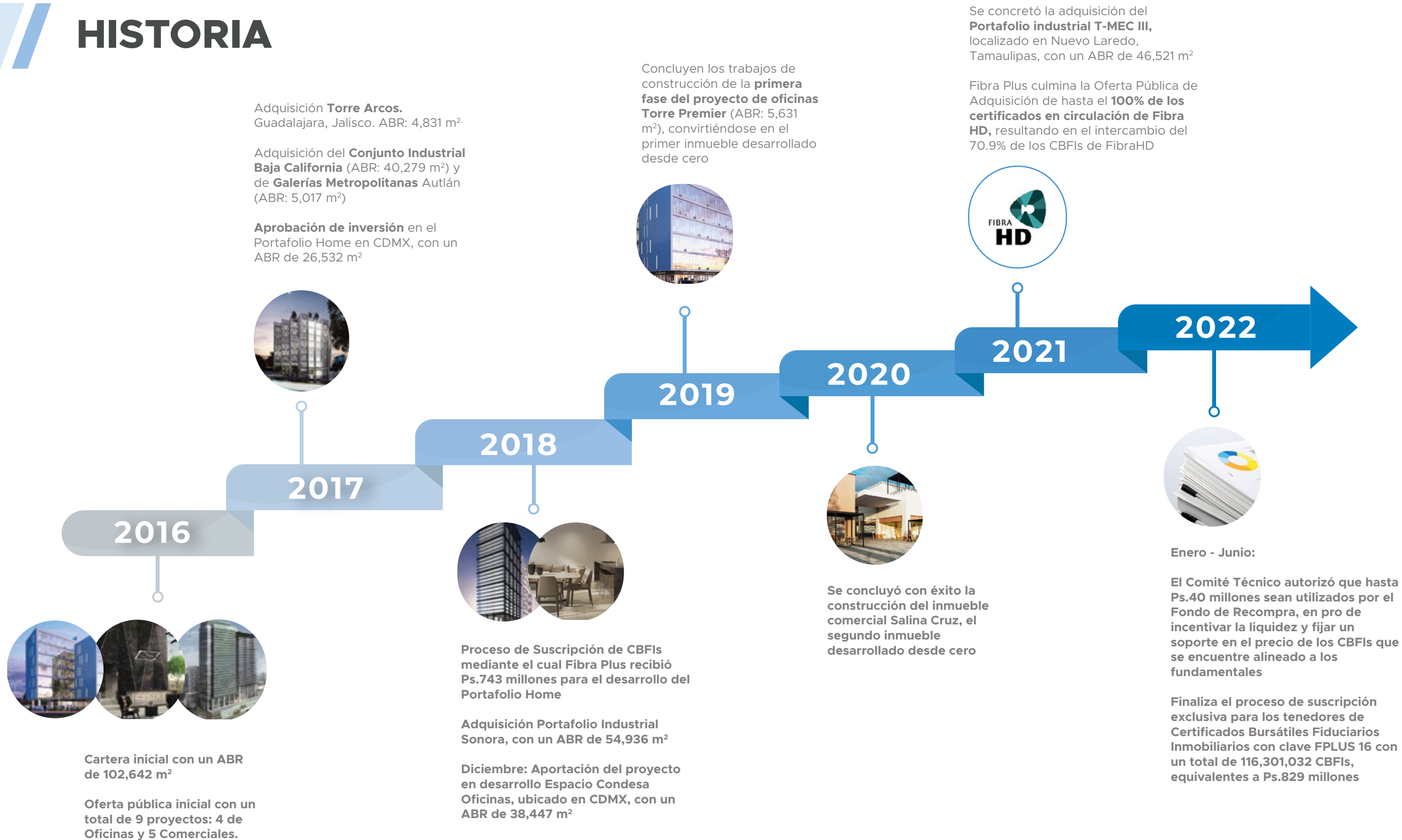
El modelo de negocio de Fibra Plus se encuentra fundamentado en 3 ejes principales que le permiten estar presente en todas las etapas del ciclo inmobiliario, logrando con ello i) incrementar el flujo de efectivo, ya que mientras Fibra Plus conserve el inmueble recibe las rentas correspondientes; y, ii) generar una mayor plusvalía mediante las labores de desarrollo y/o reconversión de activos que realiza Fibra Plus.

Asimismo, la cartera de propiedades se encuentra distribuida en ciudades que se caracterizan por su alto nivel de crecimiento; por lo que Fibra Plus cuenta con una administración interna experimentada y con relaciones de negocio que le dan acceso a capacidades de ejecución probadas, en pro del aprovechamiento de oportunidades.

## Modelo de negocio



# HISTORIA



Adquisición **Torre Arcos**.  
Guadalajara, Jalisco. ABR: 4,831 m<sup>2</sup>

Adquisición del **Conjunto Industrial Baja California** (ABR: 40,279 m<sup>2</sup>) y de **Galerías Metropolitanas** Autlán (ABR: 5,017 m<sup>2</sup>)

**Aprobación de inversión** en el Portafolio Home en CDMX, con un ABR de 26,532 m<sup>2</sup>

Concluyen los trabajos de construcción de la **primera fase del proyecto de oficinas Torre Premier** (ABR: 5,631 m<sup>2</sup>), convirtiéndose en el primer inmueble desarrollado desde cero

Se concretó la adquisición del **Portafolio industrial T-MEC III**, localizado en Nuevo Laredo, Tamaulipas, con un ABR de 46,521 m<sup>2</sup>

Fibra Plus culmina la Oferta Pública de Adquisición de hasta el **100% de los certificados en circulación de Fibra HD**, resultando en el intercambio del 70.9% de los CBFIs de FibraHD

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

Cartera inicial con un ABR de 102,642 m<sup>2</sup>

Oferta pública inicial con un total de 9 proyectos: 4 de Oficinas y 5 Comerciales.

Proceso de Suscripción de CBFIs mediante el cual Fibra Plus recibió Ps.743 millones para el desarrollo del Portafolio Home

Adquisición Portafolio Industrial Sonora, con un ABR de 54,936 m<sup>2</sup>

Diciembre: Aportación del proyecto en desarrollo Espacio Condesa Oficinas, ubicado en CDMX, con un ABR de 38,447 m<sup>2</sup>

Se concluyó con éxito la construcción del inmueble comercial Salina Cruz, el segundo inmueble desarrollado desde cero

Enero - Junio:

El Comité Técnico autorizó que hasta Ps.40 millones sean utilizados por el Fondo de Recompra, en pro de incentivar la liquidez y fijar un soporte en el precio de los CBFIs que se encuentre alineado a los fundamentales

Finaliza el proceso de suscripción exclusiva para los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave FPLUS 16 con un total de 116,301,032 CBFIs, equivalentes a Ps.829 millones



## MENSAJE DEL PRESIDENTE Y DIRECTOR GENERAL



### Estimados Tenedores,

Sin lugar a duda, el ejercicio **2021 se posicionó como uno de los más emblemáticos de nuestra trayectoria operativa**, ya que, a pesar de los retos de la contingencia sanitaria, fuimos capaces de concretar una de las transacciones más importantes de la industria inmobiliaria en México, al realizar el intercambio del 70.9% de los CBFIs en circulación de Fibra HD por certificados de FPLUS. Además, llevamos a cabo la adquisición del portafolio industrial T-MEC III, realizamos la publicación de nuestro primer informe de sostenibilidad y avanzamos a paso firme en el desarrollo del proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto (en proceso de entrega), así como del componente comercial de Espacio Condesa (96% de avance estructural).

Lo anterior incentivó un sustancial fortalecimiento de nuestro portafolio de proyectos, principalmente para aquellos en operación, ya que aumentó de 4 (ABR: 105,063 m<sup>2</sup>) a 46 inmuebles en operación (461,434 m<sup>2</sup>), con una tasa de ocupación de 92.6%; por lo que, si bien nuestra estrategia de negocios continuará impulsando el desarrollo de proyectos como uno de sus tres ejes principales, esta también se orientará a la operación y adquisición/rotación de activos no estratégicos.

De manera consolidada, el portafolio estaba conformado por un total de 58 propiedades al

finalizar el 2021 (ABR: 635,910 m<sup>2</sup>) vs. 16 inmuebles al cierre de 2020 (ABR: 280,339 m<sup>2</sup>), de las cuales 46 estaban en operación, 2 en proceso de estabilización, 6 en desarrollo y 4 en planeación y/o búsqueda de financiamiento.

Impulsados por este importante fortalecimiento operativo, los ingresos del 2021 alcanzaron los Ps.261.4 millones, incrementando más de 100% respecto a los Ps.120.5 millones del 2020. Asimismo, el ION sumó Ps.122.0 millones (+8.9% AsA) y la utilidad neta ascendió a Ps.455.5 millones (+>100% AsA). Por su parte, el FFO y AFFO también registraron un crecimiento superior al 100% vs. 2020; mientras que el EBITDA aumentó 9.4% AsA.

Respecto a las cifras del balance, las propiedades de inversión pasaron de Ps.7,718 millones en el 2020 a Ps.14,014 millones en el 2021, representando un crecimiento de 81.6%, debido principalmente a la adición de 42 propiedades al portafolio del Fideicomiso. Asimismo, los activos totales presentaron un alza anual de 87.2%, totalizando Ps.15,057 millones al cierre de 2021.

En cuanto a la posición financiera, a pesar de que, como resultado de la consolidación de Fibra HD y las disposiciones de crédito realizadas durante el año, la deuda aumentó de Ps.973.5 millones en el 2020 a Ps.4,350 millones en el 2021, el endeudamiento (LTV) de Fibra Plus se ubica en 28.89%, en línea con el promedio de la industria.

Es importante mencionar que, con el objetivo de mejorar el perfil de vencimientos del Fideicomiso, la Administración se encuentra analizando diversas opciones para refinanciar la deuda a corto plazo, ya sea a través de recursos bancarios o bursátiles.

En lo que a nuestro compromiso ASG se refiere, nos complace compartirles que, en nuestro segundo año adoptando y desplegando las mejores prácticas en esta materia, cumplimos con el 100% de las metas que nuestro Comité de Sostenibilidad estableció para 2021, las cuales podrán encontrar a detalle en nuestro Informe de Sostenibilidad 2021 que se publicará en los siguientes días.

Antes de finalizar, quisiéramos agradecer a todos nuestros tenedores la confianza que nos refrendaron mediante la reciente suscripción de 116.3 millones de CBFIs, que se tradujeron en la obtención de nuevos recursos por Ps.829.2 millones. Y, destacar la aprobación, por parte del Comité Técnico, de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra, ya que esto es el resultado de la confianza que nuestro máximo órgano de gobierno corporativo tiene en el potencial de crecimiento de Fibra Plus.

Por último, si bien seguiremos atentos a las oportunidades de inversión que pudieran surgir, durante 2022 nuestro principal enfoque será la óptima y eficiente integración de los Fideicomisos, a través de: i) el incremento de los ingresos; ii) la reducción de los gastos; iii) el refinanciamiento de la deuda; iv) la rotación de ciertos activos de ambas Fibras, que tras un profundo análisis sean considerados como no estratégicos; y, v) la definición de un modelo ASG consolidado. Estamos convencidos de que con ello continuaremos **traduciendo el ciclo inmobiliario en alta creación de valor.**

**Gustavo Tomé**  
Presidente del  
Comité Técnico



**Rodrigo González**  
Director General

# EVENTOS RELEVANTES

Expansión operativa

## FORTALECIMIENTO DEL PORTAFOLIO

A finales del 2021, Fibra Plus finalizó la Oferta Pública de Adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, una de las operaciones más importantes que se ha registrado en el sector inmobiliario en México, que derivó en el intercambio del 70.9% de los certificados en circulación de Fibra HD por certificados de FPLUS, a razón de 1 Certificado Fibra Plus por cada 2.50 certificados Fibra HD.

Lo anterior, dio como resultado la adición de 41 propiedades en operación al portafolio de Fibra Plus (equivalentes a 309,050 m<sup>2</sup>), así como en la incursión de FPLUS en el sector educativo; incentivando con ello crecimientos de doble y hasta triple dígito en todas las líneas del estado de resultados y del balance general.

Asimismo, destaca que, en línea con el objetivo de fortalecer su participación en uno de los segmentos de mayor resiliencia y crecimiento, Fibra Plus llevó a cabo la adquisición del Portafolio Industrial T-MEC III, ubicado en Nuevo Laredo, Tamaulipas. Este activo cuenta con un ABR de 46,521 m<sup>2</sup>, y un potencial para generar un ION anual de Ps.51.3 millones.

Por su parte, el Fideicomiso continuó avanzando en el desarrollo de proyectos, principalmente en Espacio Condesa Comercial, el cual alcanzó un avance de comercialización superior al 70% y un avance estructural de obra de 96%, perfilándose a ser entregado en el 2S22. Respecto al inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto (en proceso de entrega), resalta que, dada su privilegiada ubicación y estilo vanguardista, ha registrado una alta demanda; por lo que buscando capturar la plusvalía generada y la rotación de dichos recursos hacia nuevas oportunidades acrecientes de inversión, el Fideicomiso se encuentra analizando una posible desinversión.

De esta manera, al cierre de 2021 el portafolio de Fibra Plus se componía por 58 propiedades, con un ABR de 635,910 m<sup>2</sup>, de los cuales el 75% pertenecía a los inmuebles en operación y estabilización, 15% a proyectos a desarrollo y el 10% restante al portafolio en planeación y búsqueda de financiamiento. Al cierre de 2021, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 92.6%.

## OBTENCIÓN DE RECURSOS

Durante el ejercicio 2021, Fibra Plus realizó diversas disposiciones de recursos que destinó al avance de obra de sus proyectos en desarrollo y a la adquisición del activo industrial T-MEC III, cuya contraprestación fue de Ps.486.3 millones

Es importante mencionar que, si bien la adquisición del 70.9% de Fibra HD fue a través de un intercambio de CBFIs, es decir, Fibra Plus no recurrió a ningún préstamo para concretar la transacción, le deuda pasó de Ps.973 millones en el 2020 a Ps.4,350 millones en el 2021, como resultado de la consolidación de Fibra HD. No obstante, el nivel de endeudamiento (LTV) se mantiene en línea con el promedio de la industria, siendo de 28.89%.

Como resultado de todo lo anterior, al 31 de diciembre de 2021 los CBFIs representativos del capital del Fideicomiso registraron un crecimiento del 36.5% AsA, al pasar de 373,526,198 al cierre del ejercicio 2020 a 509,873,745.

“

Durante abril de 2022, se suscribieron 116.3 millones de CBFIs, equivalentes a Ps.829.2 millones, luego de que Fibra Plus culminara el proceso de suscripción exclusiva para los tenedores de sus CBFIs.

”





## OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN

Si bien el enfoque central del Fideicomiso para el 2022 será la ágil integración del portafolio de propiedades adquiridas a finales de 2021, en pro de impulsar la generación de sinergias, Fibra Plus no descarta la posibilidad de capitalizar alguna oportunidad acreciente de inversión adicional, toda vez que esta cumpla con sus estándares de rentabilidad.

En este respecto, Fibra Plus desplegó un plan de maximización de valor para asegurar la mejor asignación de capital, por lo que la Administración tiene bajo evaluación la potencial desinversión de más de 90 mil m<sup>2</sup>.

Finalmente, el Comité Técnico aprobó la utilización de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra, mandando con ello una clara señal de confianza en el potencial de crecimiento de Fibra Plus.

“

La reciente suscripción de CBFIs por Ps.829 millones y la autorización de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra, reflejan la confianza que los tenedores, la Administración y el Comité Técnico, tienen en el potencial de crecimiento de Fibra Plus

”



# PORTAFOLIO

Fortalecida cartera de proyectos



## PROPIEDADES

En línea con el continuo crecimiento que ha caracterizado a Fibra Plus desde su constitución, al cierre del 2021, el portafolio del Fideicomiso estaba compuesto por 58 proyectos, con un ABR total de 635,910 m<sup>2</sup>. Del total de inmuebles, 46 se encontraban en operación, 2 en proceso de estabilización, 6 en desarrollo y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento.

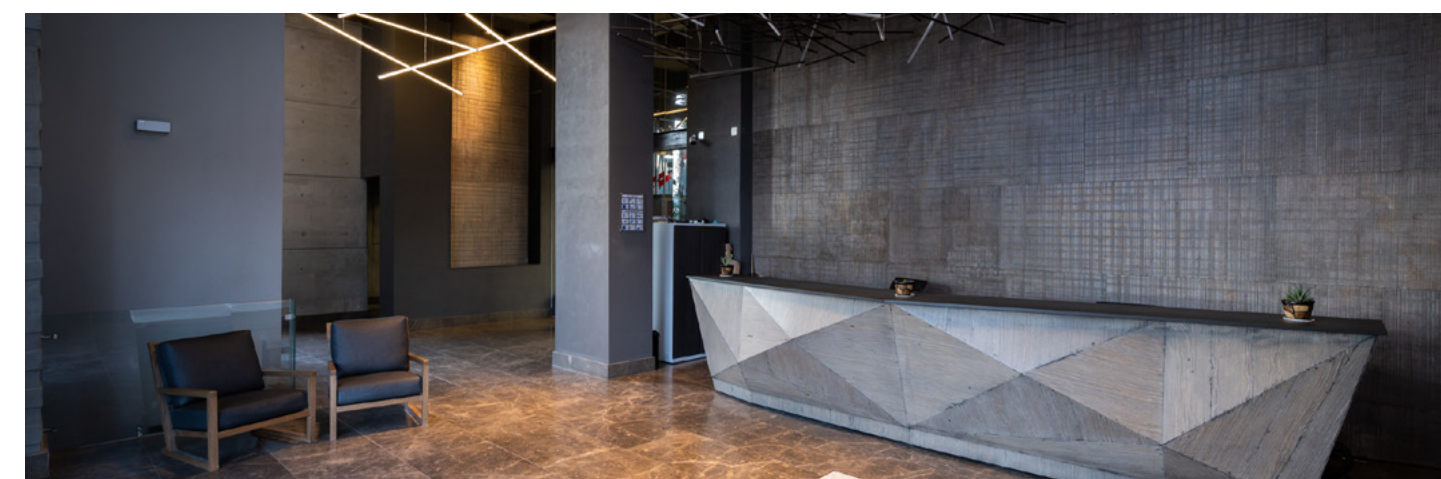
De los 6 proyectos que se encontraban en desarrollo, resaltan Héredit Acueducto y el componente comercial de Espacio Condesa, por su grado de avance, ya que el primero se encuentra en proceso de entrega y el segundo se encuentra en la fase final de obra estructural.



Inmueble	ABR (m <sup>2</sup> )	Estatus
<b>Comercial</b>		
Plaza Chimalhuacán	31,204	En operación
Espacio Condesa	23,527	En desarrollo
Plaza Punto Mochis	22,753	En operación
Manzanillo	20,829	En planeación
Plaza Carmen Center	15,091	En operación
Plaza Vía San Juan	14,363	En operación
Vidarte Satélite	13,077	En planeación
Salina Cruz	10,079	En estabilización
Plaza Cataviña	8,100	En operación
Plaza Peninsula	7,183	En operación
Plaza La Roca	7,011	En operación
Plaza la Cantera	6,799	En operación
Plaza la Pilita	6,450	En operación
Plaza los Corales	6,028	En operación
Plaza Lomas Verdes	5,863	En operación
Plaza Punto Chapultepec	5,380	En operación
Galerías Metropolitanas Autlán	5,017	En operación
Plaza Casa Grande	4,435	En operación
Portafolio Bodega Aurrera Express	4,250	En operación
Portafolio Olab	3,519	En operación
Héredit Acueducto	2,200	En desarrollo
Barrio Reforma	2,130	En operación
Portafolio Stand Alone de Burger King	2,055	En operación
Plaza San Antonio	1,902	En operación
Agencia Suzuki	1,248	En operación
<b>Total</b>	<b>230,493</b>	

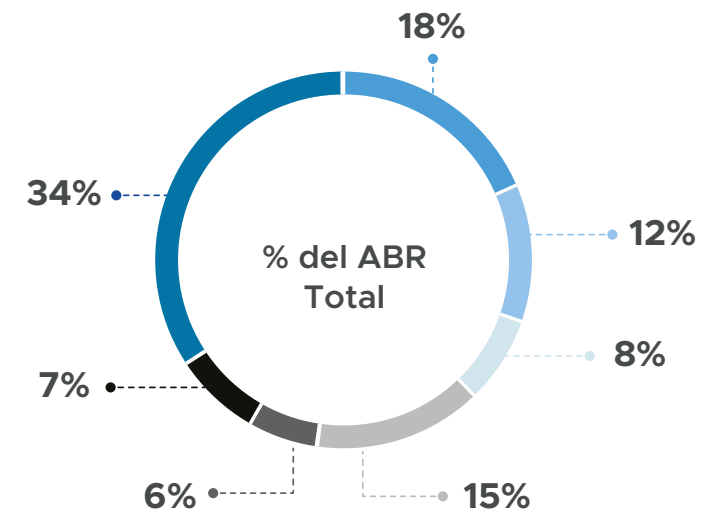
Inmueble	ABR (m²)	Estatus
<b>Industrial</b>		
Sonora	54,936	En operación
T-MEC III	46,521	En operación
Portafolio Baja California	40,279	En operación
Yazaki	21,709	En operación
Elektra	17,895	En operación
Esquimal	12,786	En operación
SQM	11,255	En operación
Ternium	7,395	En operación
Ensamblados Hyson	6,733	En operación
Daher	6,141	En operación
Heineken	5,942	En operación
Veritiv	4,645	En operación
<b>Total</b>	<b>236,237</b>	
<b>Educativo</b>		
Colegio Celta Internacional	13,168	En operación
Colegio México Nuevo Campus la Calma	10,280	En operación
Colegio Técnico Querétaro	4,076	En operación
UVM Campus Nogales	3,995	En operación
IPETH	3,890	En operación
Colegio México Nuevo Campus Querétaro	3,706	En operación
Instituto Piaget	3,016	En operación
<b>Total</b>	<b>42,131</b>	

Inmueble	ABR (m²)	Estatus
<b>Oficinas</b>		
Espacio Condesa	38,447	En desarrollo
Vidarte Satélite	12,600	En planeación
Torre Ciudad del Carmen	10,592	En planeación
Torre Premier	9,459	En operación
Héredit Acueducto	7,934	En desarrollo
Torre Arcos	4,831	En estabilización
Corporativo Periférico Sur	3,938	En operación
Corporativo Bosques de las Lomas	3,623	En operación
Corporativo Periférico Norte	2,941	En operación
Corporativo Garza Sada	1,836	En operación
SKY Cumbres	1,658	En operación
Corporativo Bosque Real	1,530	En operación
<b>Total</b>	<b>99,388</b>	
<b>Vivienda</b>		
Bora	18,555	En desarrollo
Espacio Condesa	7,977	En desarrollo
<b>Total</b>	<b>26,532</b>	

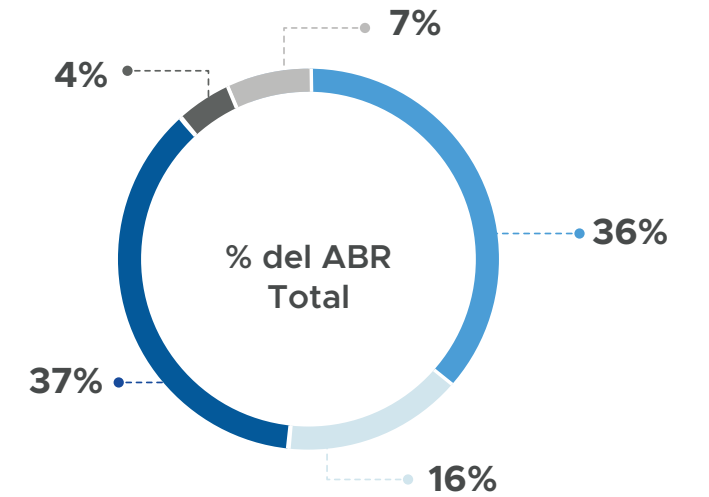


# COBERTURA GEOGRÁFICA Y POR SEGMENTOS

Como resultado de las adquisiciones que Fibra Plus llevó a cabo durante 2021 (portafolio Fibra HD y activo industrial T-MEC III), el Fideicomiso logró impulsar la diversificación de su cartera de proyectos por geografía y segmento. En este sentido, al cierre del ejercicio 2021 el portafolio de inmuebles de Fibra Plus se encontraba distribuido en 20 estados de México y en 5 sectores, tal como se muestra a continuación:



● CDMX ● Baja California ● Jalisco ● Otros  
● Sonora ● Edo. de Méx. ● Tamaulipas



● Comercial ● Oficinas ● Industrial  
● Vivienda ● Educativo

De esta manera, el portafolio del Fideicomiso se encontraba principalmente en la Ciudad de México (18% del ABR total), el Estado de México (15% del ABR total) y Sonora (12% del ABR total). Por segmento, el 37% del ABR correspondía al industrial, 36% al comercial, 16% al de oficinas, 7% al educativo y el 4% al segmento de vivienda.

Cabe recordar que, Fibra Plus no cuenta con ninguna política que limite su concentración en alguna región o segmento en específico, por lo que la Administración pretende incrementar la participación en aquellas zonas y sectores con mayor dinamismo económico y resiliencia.

“Durante 2021, Fibra Plus incursionó en el sector educativo y en múltiples estados de México”



## PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	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%
Portafolio Fibra HD	Comercial	2021	Sonora, Aguascalientes, Colima, Durango, Tabasco y Edo. de Méx.	94,501	14.86%
Portafolio Fibra HD	Educativo	2021	Sonora, Sinaloa, Querétaro, Jalisco y Puebla	42,132	6.63%
Portafolio Fibra HD	Oficinas	2021	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 Premier (F1)	Oficinas	1S29	Villahermosa, Tabasco	5,631*	1.72
Portafolio en desarrollo	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 Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831*	0.76%
<b>Total portafolio en desarrollo</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.

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio en operación y estabilización estaba compuesto por 48 activos, con un ABR de 476,344 m<sup>2</sup>.

“

Con la **incorporación** del portafolio de activos estabilizados de **Fibra HD** y la adquisición del activo industrial T-MEC III, el ABR del portafolio en operación y estabilización **tuvo un alza de triple dígito** en comparación con el 2020

”

## PORTAFOLIO EN DESARROLLO

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega <sup>1</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Héredit Acueducto	Oficinas	En proceso de entrega	Guadalajara, Jalisco	7,934	1.25%
Héredit Acueducto	Comercial	1S22	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.35%
Espacio Condesa	Comercial	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	3.70%
Bora	Vivienda	2S23	Cuajimalpa, CDMX	18,555	2.92%
Espacio Condesa	Vivienda	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	1.25%
Espacio Condesa	Oficinas	2S23	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	6.05%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega <sup>2</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% 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 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.



## AVANCE DE OBRA

Proyecto	Avance de obra
Héredit Acueducto	En proceso de entrega a los arrendatarios y oficinas en proceso de desinversión.
Espacio Condesa (Comercial)	96%*
Bora	Fase final de desarrollo del proyecto ejecutivo

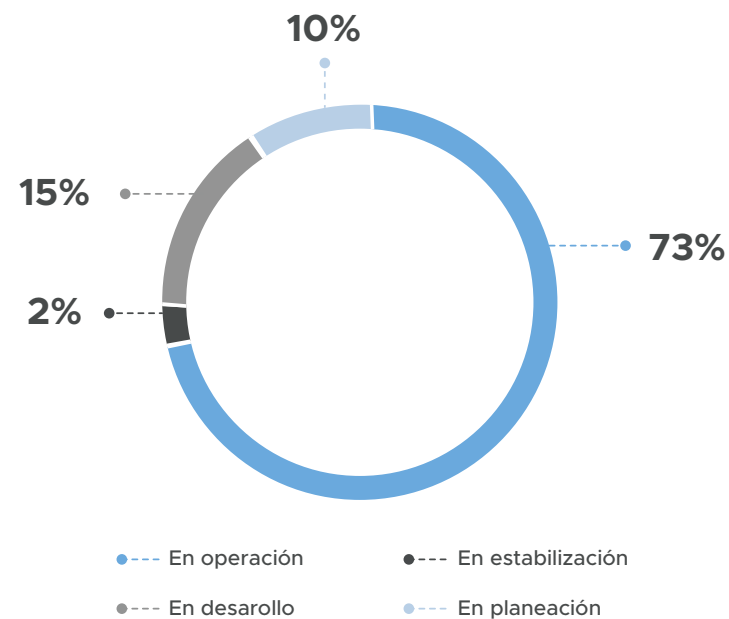
\*Avance estructural de obra.

Al 31 de diciembre de 2021, los proyectos en desarrollo y planeación representan un 25% del ABR total (159,566 m<sup>2</sup>). Espacio Condesa Comercial progresó consistentemente en su desarrollo alcanzando un 96% de avance, con una apertura estimada para el primer el segundo semestre del 2022. Por su parte Héredit Acueducto, el área comercial ya se encuentra en proceso de entrega y los espacios de oficinas en proceso de desinversión.

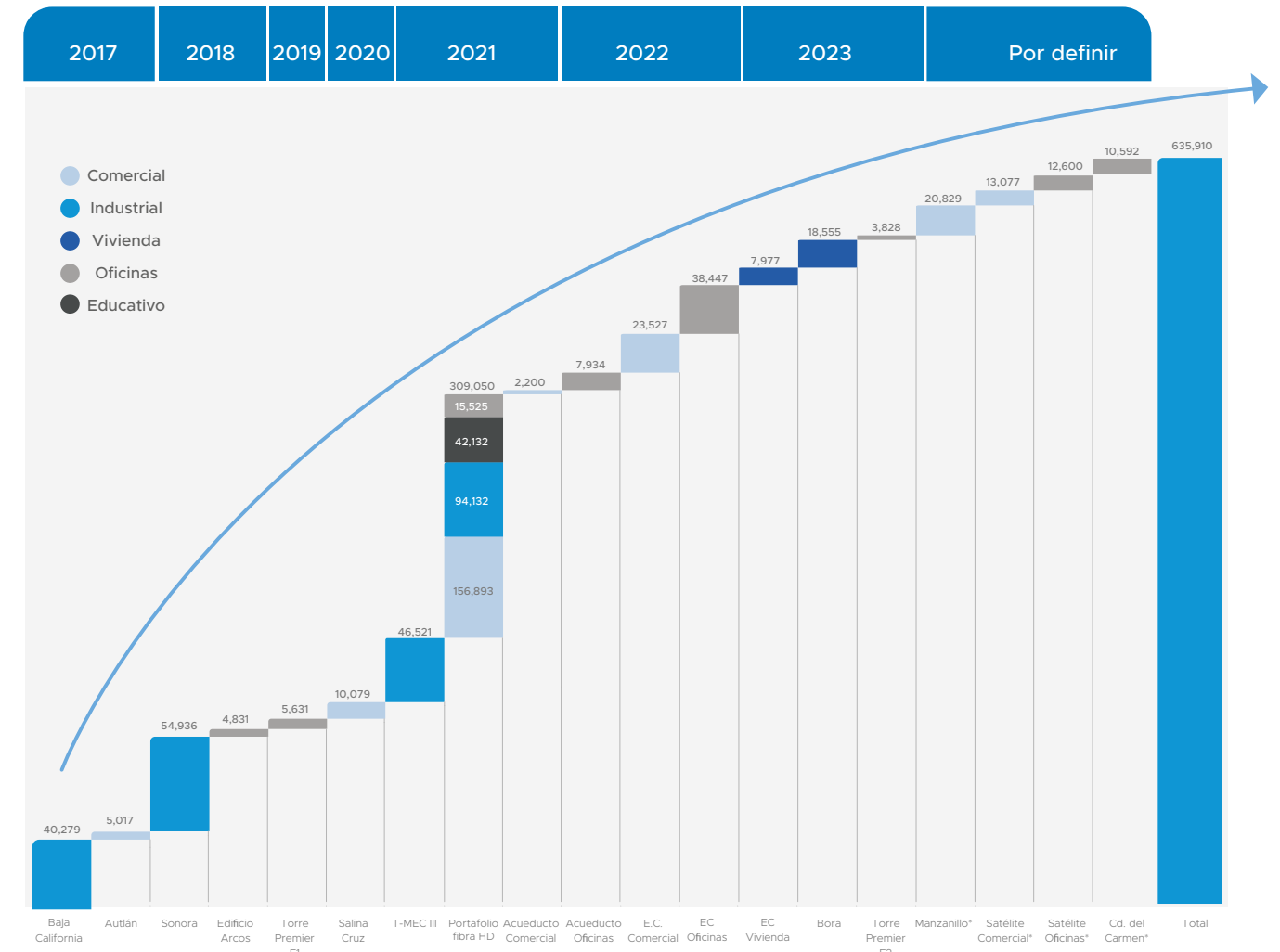
“

La reciente suscripción de CBFIs por Ps.829 millones y la autorización de hasta Ps.40 millones para el Fondo de Recompra, reflejan la confianza que los tenedores, la Administración y el Comité Técnico, tienen en el potencial de crecimiento de Fibra Plus

”



## 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.

Se espera que Héredit Acueducto y el componente comercial de Espacio Condesa sean entregados durante el 2022; mientras que Bora y los componentes de oficinas y vivienda de Espacio Condesa están programados para la segunda mitad del 2023.

Aunque la pandemia no ocasionó una afectación significativa en las actividades de desarrollo de proyectos, las fechas de entrega tuvieron ligeros retrasos.

“

El portafolio en operación y estabilización de Fibra Plus ha **registrado un crecimiento anual compuesto de 80%** en los últimos 4 años

”

# SÓLIDO FRENTE OPERATIVO Y FINANCIERO

## MÉTRICAS FINANCIERAS

### Principales Indicadores

La Administración de Fibra Plus está consciente de que cada reto viene acompañado de una oportunidad, por lo que ante los importantes desafíos que impuso la contingencia sanitaria, el enfoque fue mantener la estabilidad operativa y financiera, con uno de los niveles de endeudamiento más bajos de la industria.

Lo anterior, le permitió al Fideicomiso impulsar fuertemente sus resultados durante 2021 a través de importantes transacciones, al realizar la compra del activo industrial T-MEC III (ABR de 46,521 m<sup>2</sup>) y concretar la operación más significativa de su historia al adquirir un portafolio de 41 propiedades estabilizadas (ABR conjunto de 309,050 m<sup>2</sup>).

### Principales indicadores

Operativos	2021	2020	Δ% 2021 vs. 2020
Número de proyectos	58	16	>100.0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	635,910	280,339	>100.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	98,640	102,468	(3.7%)
ABR en planeación (m <sup>2</sup> )	60,926	57,098	6.7%
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	14,910	15,710	(5.1%)
ABR en operación (m <sup>2</sup> )	461,434	105,063	>100.0%
Tasa de ocupación <sup>1</sup>	92.6%	94.1%	(152 pb)
Renta promedio por m <sup>2</sup>	127.9	82.6	54.9%
Vigencia promedio contratos (años)	3.10	4.83	(36.0%)

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

Financieros (miles de pesos)	2021	2020	Δ% 2021 vs. 2020
Ingresos por Rentas	261,429	120,465	>100.0%
Utilidad de Operación	74,839	54,465	37.4%
ION	121,989	112,009	8.9%
Margen ION	90.0%	93.0%	(-300 pb)
FFO	46,554	15,639	>100%
Margen FFO	34.0%	13.0%	2,100 pb
AFFO	48,106	19,584	>100%
Margen AFFO	35.4%	16.3%	1,910 pb
EBITDA	121,335	110,952	9.4%
Margen EBITDA	89.0%	92.0%	(300 pb)
Resultado Integral de Financiamiento	(177,006)	(71,842)	>100.0%
Utilidad Neta Consolidada	455,528	164,749	>100.0%
CBFI's en Circulación	509,873,745	373,526,198	36.50%
Activos Totales	15,057,427	8,044,195	87.2%
Propiedades de Inversión	14,014,181	7,718,389	81.6%
Deuda	4,350,418	973,462	>100.0%
Patrimonio	10,144,560	6,922,082	46.6%
Valor en libros por CBFI	17.95	18.53	(3.1%)
NAV (Net Asset Value)	10,371,109	6,980,476	48.6%
NAV / CBFI (Ps.)	18.39	18.69	(1.6%)
Endeudamiento (LTV)	28.89%	12.10%	1,679 pb
Precio de mercado por CBFI al cierre	9.17	10.65	(13.9%)
Valor de Mercado	4,675,542	3,978,054	17.5%

## Desempeño de la Operación

En miles de pesos	2021	2020	Δ% 2021 vs. 2020
Ingresos por Rentas	261,429	120,465	>100.0%
Gastos de Operación y Administración	186,590	66,000	>100.0%
Utilidad de Operación	74,839	54,465	37.4%
Gastos Financieros	(122,872)	(48,726)	>100.0%
Intereses a Favor	11,254	7,993	40.8%
Ganancia (Pérdida) Cambiaria	(65,388)	(31,109)	>100.0%
Total Resultado Integral de Financiamiento	(177,006)	(71,842)	>100.0%
Otros Ingresos	557,695	182,126	>100.0%
Utilidad Neta Consolidada	455,528	164,749	>100.0%

La Administración de Fibra Plus está consciente de que cada reto viene acompañado de una oportunidad, por lo que ante los importantes desafíos que impuso la contingencia sanitaria, el enfoque fue mantener la estabilidad operativa y financiera, con uno de los niveles de endeudamiento más bajos de la industria.

Lo anterior, le permitió al Fideicomiso impulsar fuertemente sus resultados durante 2021 a través de importantes transacciones, al realizar la compra del activo industrial T-MEC III (ABR de 46,521 m<sup>2</sup>) y concretar la operación más significativa de su historia al adquirir un portafolio de 41 propiedades estabilizadas (ABR conjunto de 309,050 m<sup>2</sup>).

### Total ingresos

Los ingresos por rentas pasaron de Ps.120.5 millones en el 2020 a Ps.261.4 millones en el 2021, representando un crecimiento de más del 100%, dada la integración de los proyectos de Fibra HD en el portafolio de FPLUS y la adquisición del activo industrial T-MEC III.

### Gastos de Operación y Utilidad Operativa

En línea con un mayor volumen de operación, los gastos de operación y administración aumentaron a Ps.186.6 millones en el 2021 vs. Ps.66.0 millones en el 2020. No obstante, gracias al sólido incremento de los ingresos, la utilidad de operación presentó un alza anual de 37.4%, totalizando Ps.74,839 millones en el 2021.

### Resultado Integral de Financiamiento

Durante el 2021 el RIF fue negativo por Ps.177.0 millones, debido al afecto combinado de un mayor monto de intereses pagados (por el aumento de deuda) y una pérdida cambiaria de Ps.65.4 millones vs. la pérdida de Ps.31.1 millones del 2020, lo cual fue parcialmente compensado por una mayor cifra de intereses a favor (+40.8% AsA).

Es importante recalcar que, la mayor parte de los factores que afectaron el RIF no implicaron salida de efectivo.

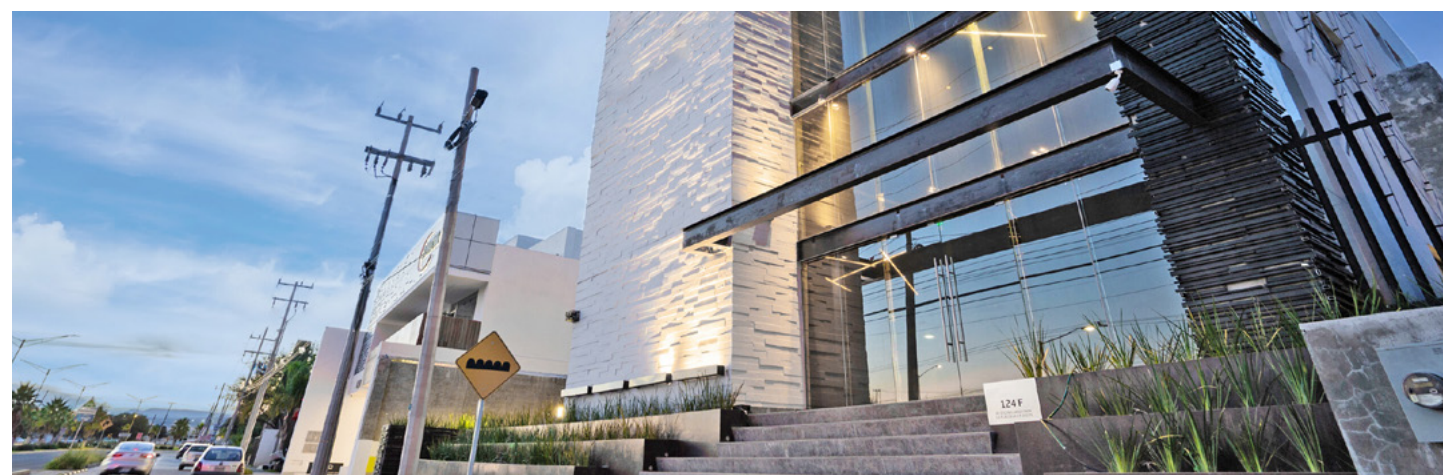
### Otros Ingresos

Los otros ingresos pasaron de Ps.182.1 millones en el 2020 a Ps.557.7 millones en el 2021, debido principalmente al reconocimiento de Ps.373.1 millones por ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y Ps.222.9 millones de ganancia en la adquisición de Fibra HD.

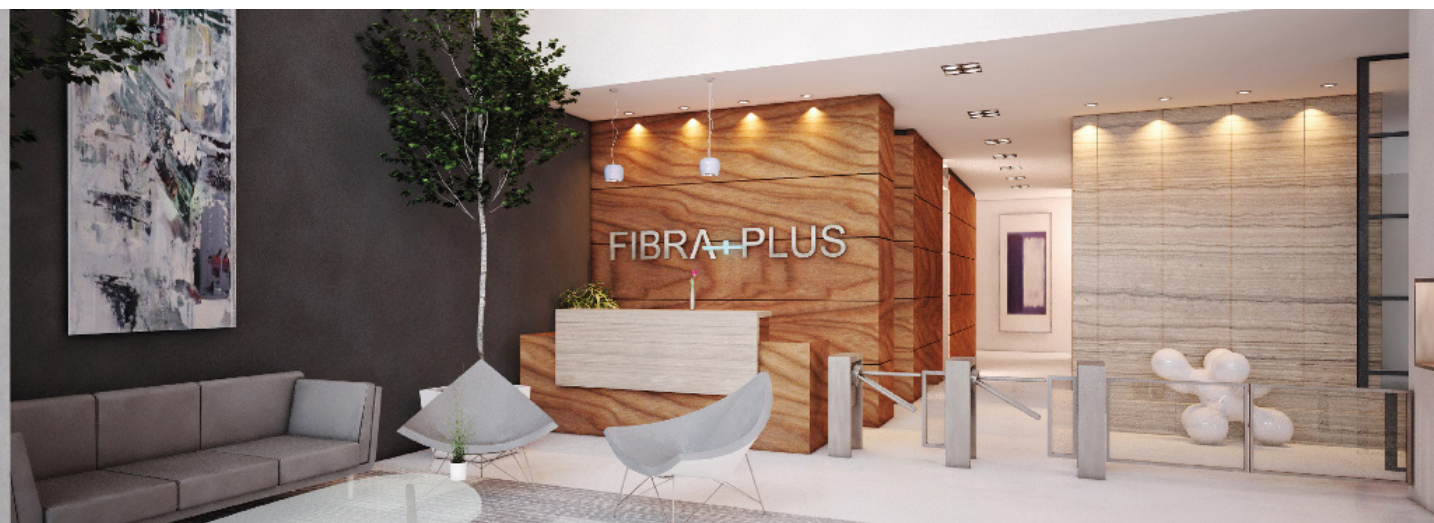
“

Cada año Fibra Plus realiza un estudio para aproximar el valor de sus inmuebles a su valuación razonable, apegándose a la normativa vigente en materia contable.

”







### Utilidad Neta Consolidada

La utilidad neta del 2021 sumó Ps.455.5 millones, representando un crecimiento superior al 100% en comparación con los Ps.164.7 millones del 2020, favorecida por las adquisiciones estratégicas realizadas por el Fideicomiso y por la plusvalía generada por las propiedades de inversión.

### Estado de Situación Financiera

En miles de pesos	2021	2020	Δ% 2021 vs 2020
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	615,157	162,861	>100.0%
Cuentas por Cobrar	186,089	58,380	>100.0%
Impuestos por Recuperar	72,443	67,654	7.1%
<b>TOTAL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>873,688</b>	<b>288,895</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión y otros activos fijos neto	14,046,694	7,723,423	81.9%
Otros activos no circulantes	137,044	31,877	>100.0%
<b>TOTAL ACTIVO NO CIRCULANTE</b>	<b>14,183,739</b>	<b>7,755,300</b>	<b>82.9%</b>
<b>Total del Activo</b>	<b>15,057,427</b>	<b>8,044,195</b>	<b>87.2%</b>

En miles de pesos	2021	2020	Δ% 2021 vs 2020
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Préstamos Bancarios	912,695	188,513	>100.0%
Certificados Bursátiles	1,388,261	-	-
Otros pasivos circulantes	323,479	92,824	>100.0%
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,624,435</b>	<b>281,337</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
Préstamos Bancarios	1,140,847	784,949	45.3%
Certificados Bursátiles	908,615	-	-
Otros pasivos no circulantes	238,970	55,827	>100.0%
<b>TOTAL PASIVOS NO CIRCULANTE</b>	<b>2,288,432</b>	<b>840,776</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>4,912,867</b>	<b>1,122,113</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	8,005,033	6,104,051	31.1%
Resultados Acumulados	1,153,307	766,683	50.4%
Fondo de recompra	(7,308)	(1,214)	>100.0%
Participación no controladora	993,528	52,562	>100.0%
<b>TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>10,144,560</b>	<b>6,922,082</b>	<b>46.6%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>15,057,427</b>	<b>8,044,195</b>	<b>87.2%</b>

## ACTIVO

### Activo Circulante

Al cierre del 2021, el activo circulante fue de Ps.873.7 millones, incrementando más de 100% respecto a los Ps.288.9 millones del año anterior, debido principalmente al aumento que registró el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo (Ps.615.2 millones vs. Ps.162.9 millones), dada la consolidación de Fibra HD.

### Activo No Circulante

El activo no circulante finalizó el ejercicio 2021 en Ps.14,184 millones, representando un alza de 82.9% respecto a los Ps.7,755 millones obtenidos en el 2020, impulsado principalmente por el crecimiento de las propiedades de inversión. Lo anterior, en seguimiento a la consolidación de Fibra HD, la adquisición del activo industrial T-MEC III y el avance de obra de los proyectos en desarrollo.

En conclusión, el activo total ascendió a 15,057 millones en el 2021, aumentando 87.2% vs. Ps.8,044 millones en el 2020.

## PASIVO

### Pasivo circulante

El pasivo a corto plazo pasó de Ps.281.3 millones en el 2020 a Ps.2,624 millones en el 2021, debido principalmente al efecto combinado de la consolidación de Fibra HD y la disposición de créditos que se llevó a cabo en el transcurso del año para incentivar el desarrollo de proyectos.

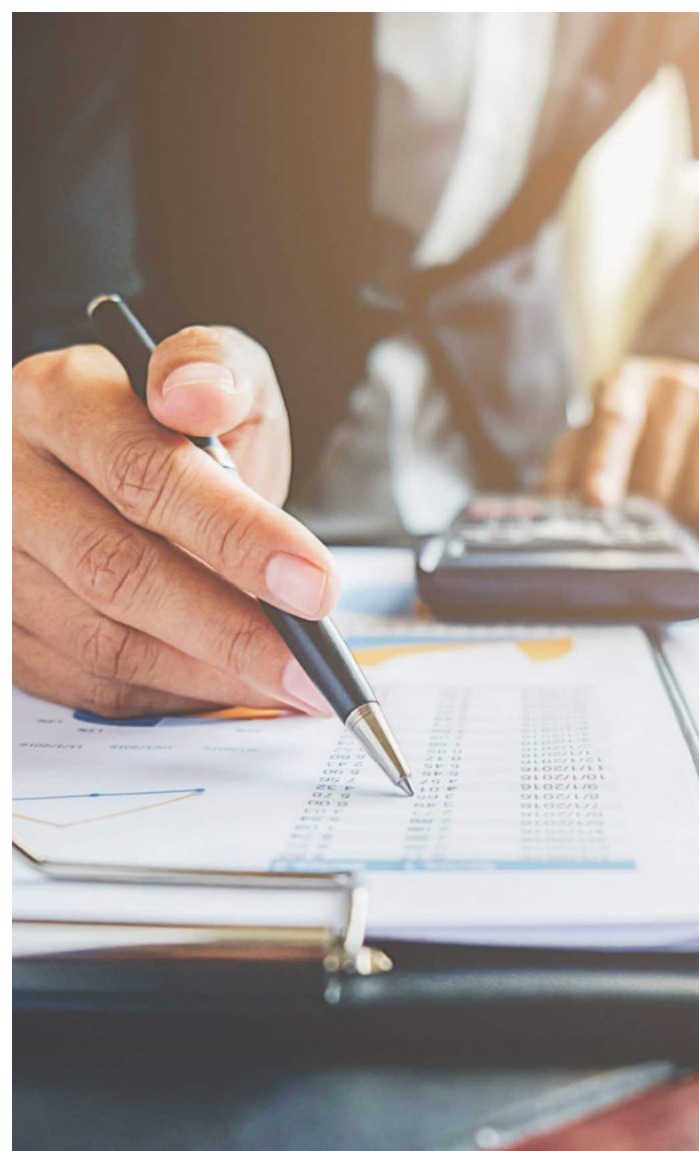
### Pasivo no circulante

Los pasivos a largo plazo sumaron Ps.2,288 millones en el 2021 vs. Ps.840.8 millones en el 2020, debido mayormente por los mismos factores que influyeron en el pasivo circulante, así como por la disposición de deuda utilizada para realizar la adquisición del portafolio industrial T-MEC III.

## CAPITAL

### Total del Capital

El capital contable alcanzó los Ps.10,145 millones en el 2021, significando un crecimiento de 46.6% contra los Ps.6,922 millones del 2020, impulsado por los resultados obtenidos en el ejercicio, en gran parte por la consolidación de Fibra HD y la incorporación del inmueble industrial T-MEC III.

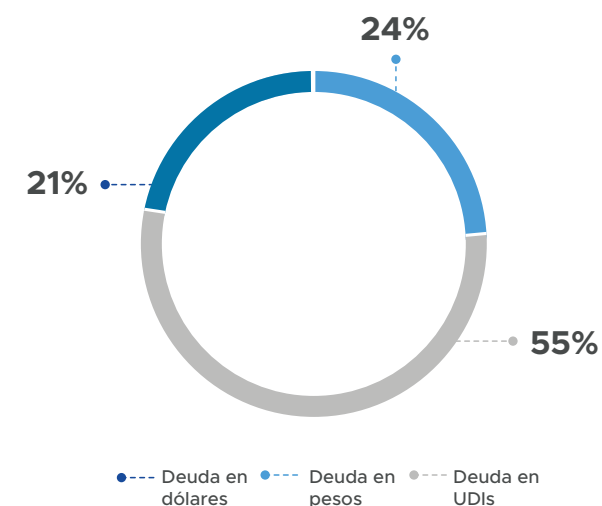


# MÉTRICAS DE DEUDA

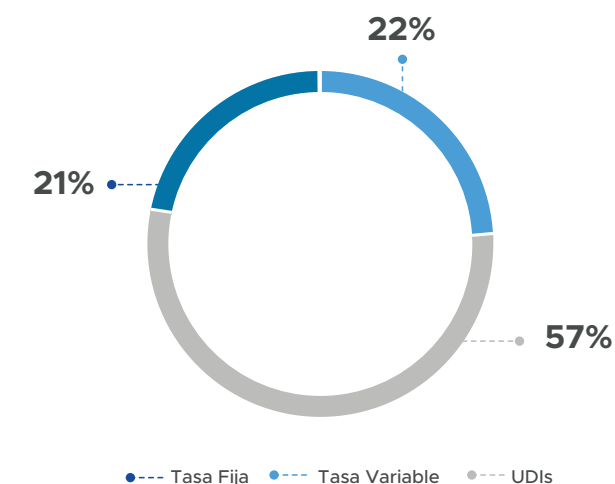
Métricas de deuda			
	Dic-21	Dic-20	%
LTV (%)	28.89%	12.10%	1,679 pb
Costo promedio ponderado	7.21%	6.70%	51 pb
Deuda con vencimiento máximo de 1 año	49.16%	2.46%	4,670 pb

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

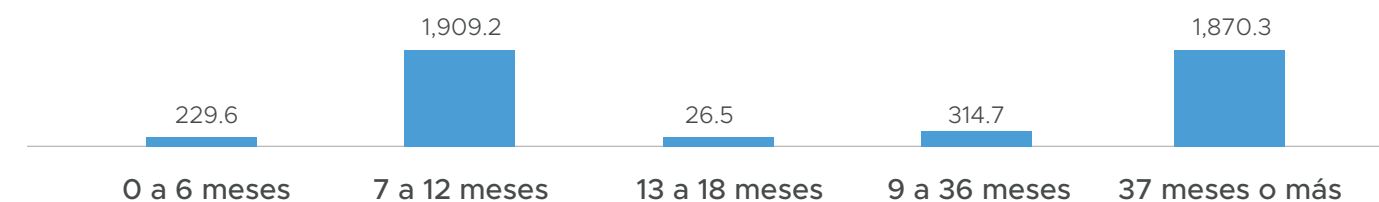
### Desglose de deuda por moneda



### Desglose de deuda por tasa



### Perfil de vencimientos (Ps. Millones)



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

A la fecha de este informe el Fideicomiso se encuentra explorando diversas opciones para realizar el refinanciamiento de una porción de la deuda que vence durante la segunda mitad de 2022, por ejemplo mediante un crédito bancario o la emisión de deuda bursátil.

# GOBIERNO CORPORATIVO

Eficiente toma de decisiones



El Comité Técnico de Fibra Plus se encuentra conformado por expertos en diferentes sectores que han sido pieza clave del firme desempeño alcanzado por Fibra Plus durante sus más de 5 años de trayectoria, ya que con su visión, profesionalismo y experiencia han contribuido a la identificación y aprovechamiento de oportunidades, así como a la resiliencia del Fideicomiso ante entornos retadores.

Integrantes	Comités
Gustavo Felipe Tomé Velázquez	Presidente CT
Federico Clariond Domene	CT, Presidente CN, CP, CA
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	CT, CC, CN, CP, Presidente CA
Luis Alfonso Cervantes Castillo	CT, CC, CN, Presidente CP, CA
Antonio Braun De Lavenne De Choulot	CT, Presidente CC
Jaime Alverde Losada	CT
Javier Arroyo Navarro	CT
Enrique Coppel Luken	CT
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	CT
Miguel Navarro de la Torre	CT
Eduardo Benigno Parra Ruíz*	CT
Juan Manuel Valle Pereña	CT

\*A la fecha de este informe, el Sr. Eduardo Parra salió voluntariamente del Comité y no se ha nombrado a algún sustituto.



# COMITÉ TÉCNICO (CT)

Como el máximo órgano de gobierno, el Comité Técnico es el responsable de llevar a cabo la eficiente toma de decisiones de Fibra Plus para su correcto funcionamiento e impulsar su crecimiento. Para ello, el Comité Técnico sesiona de forma recurrente conforme al plan de trabajo que hayan aprobado en la primera reunión anual que debe realizarse en los primeros cuatro meses del año.

“

El Comité Técnico cuenta con la participación de tres consejeros expertos en el sector financiero.

”

Es importante mencionar que, el Comité Técnico se apoya en cuatro comités adicionales para consultar los diversos planes de acción con los que cuenta el Fideicomiso. De esta manera, el Comité Técnico puede acceder a un panorama más amplio y contar con diferentes perspectivas. A continuación, se mencionan las funciones que tiene cada comité:

## COMITÉ DE COMPENSACIONES (CC)

Realiza recomendaciones objetivas al Comité Técnico sobre las compensaciones establecidas, el desarrollo de los recursos humanos y la retención de los ejecutivos.

## COMITÉ DE NOMINACIONES (CN)

Este comité tiene la encomienda de llevar a cabo la nominación de miembros Independientes que puedan participar en el Comité Técnico, y de ser necesario, en algún otro comité.

## COMITÉ DE PRÁCTICAS (CP)

Se encuentra enfocado en la resolución de los conflictos de interés que se puedan presentar dentro del Fideicomiso y con partes relacionadas. Además, es el encargado de la adopción de políticas de gestión.

## COMITÉ DE AUDITORÍA (CA)

Su objetivo central es la revisión y en su caso aprobación de la información operativa y financiera de Fibra Plus.



# PRINCIPALES DIRECTIVOS



## RODRIGO GONZÁLEZ ZERBI

Rodrigo González, cuenta con alta experiencia en dirección empresarial y corporativa. Su pasión por el desarrollo inmobiliario lo llevó a estudiar la carrera de Ingeniería Civil en la Universidad Iberoamericana de la Ciudad de México, donde obtuvo importantes reconocimientos por su destacada trayectoria. Recién egresado, Rodrigo cursó la Maestría en Dirección de Empresas para Ejecutivos con Experiencia en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

A la par de sus estudios, Rodrigo desarrolló importantes actividades en diferentes empresas, entre ellas, Consorcio Ara, S.A.B. de C.V., Lógica Industrial, S.A. de C.V. y Némesis Capital, S.A. de C.V., donde obtuvo importantes conocimientos de negociación y expansión comercial. Rodrigo obtuvo el puesto de Director de Finanzas y Nuevos Negocios en Némesis Capital, S.A. de

C.V., cargo que desempeñó satisfactoriamente desde el año 2012 hasta el año 2016. Posterior a ello, con 12 años de experiencia laboral y su particular visión en desarrollo y potencialización de infraestructura inmobiliaria, Rodrigo obtuvo el cargo de Director General de Fibra Plus, FIBRA única en su tipo, dedicada al constante desarrollo y crecimiento inmobiliario.

Como Director General de Fibra Plus, Rodrigo es responsable de distintas actividades, resaltando, la obtención de recursos, estrategias de inversión inmobiliaria, estrategias de participación y asociación con inversionistas, evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios, relación con instituciones financieras, inversionistas y socios, así como expansión comercial y residencial e implementación de procedimientos.

## •••• ALEJANDRO RAÚL •••• BLASCO RUÍZ

Licenciado en Contaduría Pública por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), con amplia experiencia en el sector bancario, industrial y comercial, enfocado al negocio corporativo, financiamiento de proyectos de inversión, desarrollo de proyectos, banca internacional, banca de inversión y mercados de capitales.

Ha desempeñado cargos directivos, destacando los siguientes: Director de Relación con Inversionistas en Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS), Director Ejecutivo de Banca Empresarial

en el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., así como Director de Finanzas de empresas industriales y comerciales. Asimismo, ha trabajado como consultor independiente para Tiendas Super Precio (Tiendas Neto) y el North American Development Bank.

Por otro lado, el Sr. Blasco ha participado en el Consejo de Administración de empresas públicas y privadas como MVS, Trademex, Moymen, Focir, Banrural e Intermex (líder de la banca de desarrollo de México en el Reino Unido).

## •••• BENOIT GONZÁLEZ •••• BROWN

Abogado por la Universidad Iberoamericana, con especialidad en Derecho Corporativo por la Universidad Anáhuac y una maestría en Banking and Financial Law por la Universidad de Boston.

Cuenta con más de 14 años de experiencia profesional, principalmente en transacciones de M&A, estructuración de financiamientos, temas bursátiles e

inmobiliarios. Se ha desempeñado como abogado en Grupo ICA y Grupo Modelo, empresa en donde sus principales responsabilidades se centraron en asuntos relacionados con la desinversión de activos de gran relevancia para Grupo Modelo y sus filiales, así como la fusión de Anheuser-Busch InBev con SAB Miller, considerada una de las fusiones más grandes en la historia.

## •••• ARMELIA VERÓNICA •••• REYES MORELOS

Licenciada en Dirección Financiera y Actuaría por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), así como candidata al nivel III del CFA.

Con experiencia profesional en Signum Research desde julio de 2014 como analista bursátil Senior, en sectores como el Petroquímico, Automotriz, Infraestructura,

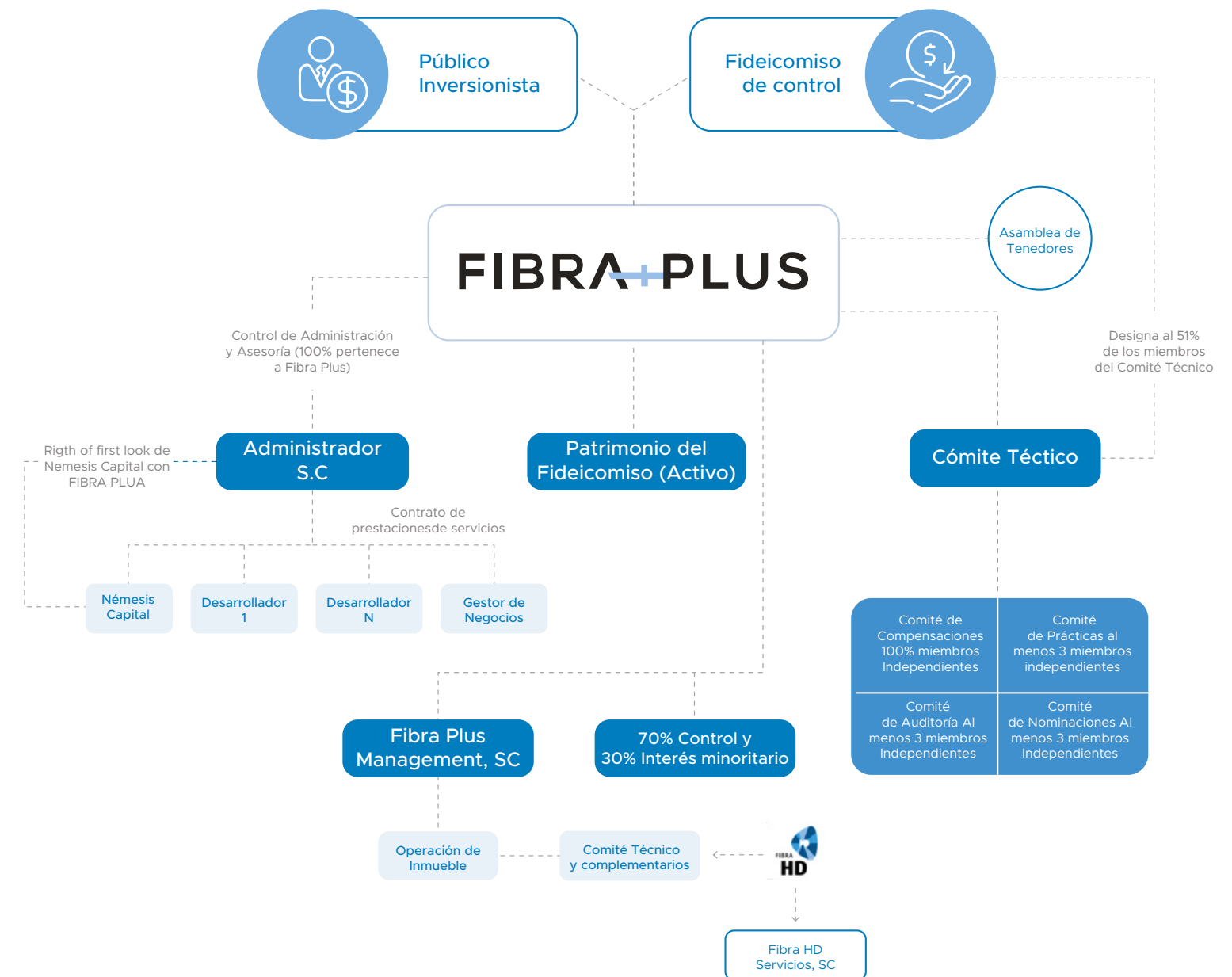
Minería y Conglomerados Industriales. Fungió también como analista Senior en Punto Casa de Bolsa e Interacciones Casa de Bolsa.

Desde septiembre de 2017, Armelia se integró al equipo como Analista de Finanzas y posteriormente como Directora de Relación con Inversionistas.



# ESTRUCTURA CORPORATIVA

La estructura de Fibra Plus se encuentra integrada por un conjunto de contratos de servicios considerados como indispensables, lo cuales estipulan los mecanismos de acción y los estándares de calidad requeridos para generar plusvalías. En este respecto, para garantizar el adecuado funcionamiento de toda la cadena de valor, el Fideicomiso cuenta con un contrato con el Administrador, uno con el Desarrollador y uno con el Gestor de Negocios (estos dos últimos sin exclusividad, por lo que la plataforma está abierta a nuevos acuerdos).



# CULTURA ASG

Como reflejo de su compromiso con la adhesión a las mejores prácticas corporativas y de sostenibilidad, en 2021 Fibra Plus emitió su primer informe de sostenibilidad, en donde se presentó el análisis de materialidad, así como los principales indicadores

en temas de gobernanza y gestión de riesgos y oportunidades. Cabe mencionar que, a la fecha de este informe, Fibra Plus se encuentra en proceso de publicar su segundo informe de sostenibilidad.



“

Durante 2021 se obtuvieron avances significativos en materia ASG, ya que se consiguieron el 100% de las metas fijadas por el Comité de Sostenibilidad para dicho periodo.

”

Para 2022, gran parte de los esfuerzos estarán orientados a la consolidación de un solo modelo ASG para Fibra Plus y Fibra HD (adquirida a finales de 2021), en pro de seguir reforzando cada área de los Fideicomisos.



# ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Generación de valor

## FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1110

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

Estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 20 de abril de 2022

## CONTENIDO

## PÁGINA

Informe de los auditores independientes	49
Estados consolidados de posición financiera	53
Estados consolidados de resultados	54
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes	55
Estados consolidados de flujos de efectivo	56
Notas a los estados financieros consolidados	58

## OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria (“el Fideicomiso” o “Fibra Plus”), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los estados consolidados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y los estados consolidados de los flujos de efectivo, por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

## FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de Responsabilidades de los Auditores Independientes sobre la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

## CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORÍA

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## VALUACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Como se explica en la Nota 4 de los estados financieros consolidados adjuntos, para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la Administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes.

La prueba de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión fue significativa para nuestra auditoría debido a que el proceso de valuación es complejo. Nuestros procedimientos incluyeron la estimación del valor razonable de las propiedades con base en las rentas contractuales comprometidas o estimadas y probando los insumos más importantes de la valuación, entre los que definimos los siguientes: flujos de rentas futuros esperados para las propiedades; porcentajes de ocupación definidos para cada propiedad y porcentaje de mercado; tasa de descuento; tasa



implícita de capitalización de rentas; inflación de largo plazo estimada para cada moneda (pesos y dólares) con base en los contratos; y el tipo de cambio que refleja la expectativa de pesos a recibir por rentas en el entorno de alta devaluación del peso mexicano, para este análisis se contó con el apoyo de especialistas internos en valuación.

Además, hemos validado la integridad de las propiedades consideradas en la valuación; las competencias técnicas del perito independiente que apoya a la Administración; y hemos tomado como referencia una expectativa de variación absoluta entre los cálculos proporcionados por el Fideicomiso y nuestros cálculos, considerando una similitud a las referencias utilizadas por peritos valuadores en el mercado.

Las revelaciones del Fideicomiso sobre las propiedades de inversión están incluidas en la Nota 10 a los estados financieros consolidados. Si existiese algún cambio en los supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente y afectar los estados financieros consolidados. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría fueron razonables.

### **ADQUISICIÓN DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. F/1523 (BANCO ACTINVER, S. A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER) (“FIBRA HD”)**

Como se menciona en la Nota 1 de los estados financieros consolidados, el 19 de octubre de 2021, Fibra Plus adquirió el 70.9% del patrimonio de Fibra HD. Como resultado de lo anterior Fibra Plus obtuvo el control sobre las actividades relevantes y operación de Fibra HD, por lo que consolidó el estado de posición financiera de ésta última al 31 de diciembre de 2021 y las operaciones a partir de la fecha de adquisición al 31 de diciembre de 2021.

Derivado de lo anterior, identificamos el riesgo que la Entidad no registre apropiadamente la asignación del costo de adquisición sobre los valores de los activos netos adquiridos y que están sujetos de medición de conformidad con la IFRS 3 “Combinaciones de negocios”.

Nuestros procedimientos de auditoría a este respecto fueron los siguientes:

1. Revisamos todos los convenios y contratos que soportan la adquisición.
2. Revisamos el análisis de control de Fibra Plus

sobre Fibra HD bajo IFRS 10 “Estados financieros consolidados”.

3. Revisamos la asignación del costo de adquisición sobre los valores de los activos netos adquiridos de acuerdo con el IFRS 3, para obtener un entendimiento del análisis de asignación del precio de compra (“Asignación del Precio de Compra” o PPA, por sus siglas en inglés).

4. Revisamos el análisis efectuado por la administración de la Entidad de la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, la contraprestación transferida en la fecha de la adquisición y el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida, de acuerdo con el IFRS 3 y con el IFRS 13, “Medición de valor razonable”.

5. Verificamos el papel de trabajo de la consolidación incluyendo las cifras de Fibra HD, a partir del momento en que Fibra Plus obtuvo el control.

6. Revisamos las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

En consecuencia, el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y el estado consolidado de los flujos de efectivo, no son comparables con respecto a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los años que terminaron en esas fechas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **PÁRRAFO DE ÉNFASIS**

Como se menciona en la Nota 4.c a los estados financieros consolidados adjuntos, los pasivos circulantes exceden los activos circulantes por \$1,750,747. La Administración se encuentra gestionando nuevos créditos con instituciones financieras para la obtención de financiamiento a largo plazo, así como aportaciones adicionales por parte de los Tenedores de la Fibra. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **OTRA INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL DOCUMENTO QUE CONTIENE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS**

La Administración del Fideicomiso es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que el Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto,

Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (“las Disposiciones”). El Reporte Anual se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ningún nivel de aseguramiento sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del informe anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2 de las Disposiciones.

### **RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DEL FIDEICOMISO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS**

### **FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar

como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu



C. P. C. Francisco Javier Pineda Martínez  
Ciudad de México, México  
20 de abril de 2022

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019  
Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

Activos	Notas	2021	2020	2019
<b>Activo Circulante</b>				
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	6	\$ 615,157	\$ 162,861	\$ 219,096
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar - Neto		186,089	58,380	12,539
Impuestos por recuperar	7	72,443	67,654	117,331
Total del activo circulante	8	873,688	288,895	348,966
<b>Activo no circulante:</b>				
Efectivo restringido		20,879	2,328	5,090
Activo por derecho de uso	9	91,155	972	2,070
Propiedades de inversión	10	14,014,181	7,718,389	7,148,315
Mobiliario y equipo		32,513	5,034	4,698
Depósitos en garantía		25,010	28,577	23,087
Total del activo no circulante		14,183,739	7,755,300	7,183,260
Total del activo		\$ 15,057,427	\$ 8,044,195	\$ 7,532,226
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Pasivo circulante:</b>				
Créditos bancarios	11	\$ 912,695	\$ 188,513	\$ 21,079
Certificados bursátiles por pagar	11	1,388,261	-	-
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar		275,947	82,925	99,901
Impuestos por pagar		37,268	5,451	2,057
Pasivos por arrendamiento		10,264	355	741
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		-	4,093	3,739
Total del pasivo circulante		2,624,435	281,337	127,517
Rentas cobradas por anticipado		151,783	55,207	35,449
Pasivo por arrendamiento a largo plazo		87,187	620	821
Certificados bursátiles por pagar	11	908,615	-	-
Créditos bancarios largo plazo	11	1,140,847	784,949	618,560
Total del pasivo		4,912,867	1,122,113	782,347
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>				
Patrimonio contribuido		8,005,033	6,104,051	6,098,390
Resultados acumulados		1,153,307	766,683	603,234
Fondo de recompra		(7,308)	(1,214)	(3,007)
Participación no controladora		9,151,032	6,869,520	6,698,617
		993,528	52,562	51,262
Total del patrimonio		10,144,560	6,922,082	6,749,879
Total del pasivo y patrimonio		\$ 15,057,427	\$ 8,044,195	\$ 7,532,226

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad por CBFi

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$)

	Notas	2021	2020	2019
<b>Ingresos por:</b>				
Rentas		\$ 261,429	\$ 120,465	\$ 106,726
		261,429	120,465	106,726
<b>Egresos:</b>				
Gastos de administración y operación		186,590	66,00	70,350
		186,590	66,000	70,350
Utilidad de operación		74,839	54,465	36,376
<b>Resultado integral de financiamiento:</b>				
Intereses a favor		11,254	7,993	10,057
Pérdida cambiaria		(65,388)	(31,109)	20,484
Gastos financieros		(122,872)	(48,726)	(18,904)
Total resultado integral de financiamiento		(177,006)	(71,842)	11,637
Otros (gastos) ingresos		(25,471)	95	743
Compensación de largo plazo (Promote)		-	-	(34,500)
Gastos extraordinarios		(12,808)	-	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión		373,088	182,031	(6,471)
Ganancia en adquisición de Fibra HD		222,886	-	-
Utilidad neta e integral del período consolidada		\$ 455,528	\$ 164,749	\$ 7,785
Utilidad neta e integral del período de la participación controladora		\$ 386,624	\$ 163,449	\$ 4,749
Utilidad neta e integral del período de la participación no controladora		\$ 68,904	\$ 1,300	\$ 3,036
		-	-	-
Utilidad neta e integral básica de la participación controladora por CBFi **	13	\$ 0.893	\$ 0.438	\$ 0.013
Utilidad neta e integral diluida de la participación controladora por CBFi **	13	0.839	0.408	0.012
Promedio ponderado de CBFIs en circulación		509,873,745	373,526,198	373,023,131
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos diluidos		542,709,896	400,276,563	399,748,342

\*\* Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

	Patrimonio	Prima en recompra de CBFIS	Resultados acumulados	Participación no controladora	Total del patrimonio de los fideicomitentes
Saldos al 1 de enero de 2019	\$ 6,063,890	\$ (213)	\$ 598,485	\$ 48,226	6,710,388
Compensación de largo plazo (Promote)	34,500	-	-	-	34,500
Recompra CBFIs	-	(2,794)	-	-	(2,794)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	4,749	3,036	7,785
Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,098,390	(3,007)	603,234	51,262	6,749,879
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	8,527	-	-	-	8,527
Recompra y cancelación de CBFIs	(2,866)	1,793	-	-	(1,073)
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	163,449	1,300	164,749
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 6,104,051	\$ (1,214)	\$ 766,683	\$ 52,562	\$ 6,922,082
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión (Nota 13)	1,096	-	-	796	1,892
Recompra y cancelación de CBFIs	-	(6,094)	-	-	(6,094)
Emisión de CBFIs por la adquisición de Fibra HD (Nota 1)	1,899,886	-	-	871,266	2,771,152
Utilidad neta e integral del período consolidada	-	-	386,624	68,904	455,528
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 8,005,033	\$ (7,308)	\$ 1,153,307	\$ 993,528	\$ 10,144,560

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.

## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$) Método indirecto

	2021	2020	2019
Utilidad neta del período consolidada	\$ 455,528	\$ 163,449	\$ 4,749
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>			
<b>Ajustes por:</b>			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(39,402)	(180,731)	9,507
Compensación de largo plazo (Promote)			34,500
Depreciación	532	1,730	1,506
Intereses por activos en arrendamiento	-	75	139
<b>Partidas relacionadas con actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor	3,143	(7,993)	(10,057)
Ganancia en adquisición de Fibra HD	(382,822)	-	-
<b>Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:</b>			
Gastos financieros	(62,376)	48,651	18,765
	<u>(25,397)</u>	<u>25,181</u>	<u>59,109</u>
<b>Disminución (aumento) en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar - Neto	73,745	(45,841)	1,200
Impuestos por recuperar	14,491	49,677	32,369
Depósitos en garantía	5,985	(5,490)	(322)
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	111,471	(17,134)	(44,519)
Impuestos por pagar	(2,607)	3,394	324
Rentas cobradas por anticipado	55,315	20,112	13,781
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>233,003</u>	<u>29,899</u>	<u>61,942</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Efectivo recibido en la compra de Fibra HD	561,429	7,993	10,057
Intereses a favor efectivamente cobrados	3,143	7,993	10,057
Adquisición de mobiliario y equipo	103	(989)	(1,087)
Adquisición de propiedades de inversión	(844,976)	(379,516)	(694,758)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(280,301)</u>	<u>(372,512)</u>	<u>(685,788)</u>

	2021	2020	2019
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos obtenidos, neto	580,080	333,823	326,268
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(355)	(408)	(564)
Pagos de interés por arrendamientos financieros	-	(75)	(138)
Gastos financieros efectivamente pagados	(62,376)	(48,651)	(18,766)
Recompra de CBFIs, neto	796	(1,073)	(2,794)
Flujo neto de efectivo utilizado generado en actividades de financiamiento	<u>518,145</u>	<u>283,616</u>	<u>304,006</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	470,847	(58,997)	(319,840)
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	165,189	224,186	544,026
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al final del año	<u>\$ 636,036</u>	<u>\$ 165,189</u>	<u>\$ 224,186</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos (\$), excepto utilidad y precios por CBFI, a menos que se indique otra denominación

### 1. INFORMACIÓN GENERAL Y EVENTOS RELEVANTES

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) ("Fibra Plus" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2016, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria. Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

- Fideicomitente: NFD, S. A. de C. V.
- Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
- Fiduciario: Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
- Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
- Representante Común: CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple.

Fibra Plus, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

Para el desarrollo de su operación el Fideicomiso celebró los siguientes contratos:

#### Contrato de Administración y Asesoría

En términos del Fideicomiso, celebramos un Contrato de Administración y Asesoría con nuestro Administrador a efectos de que éste lleve a cabo la prestación de todos los servicios relacionados con la administración de la cartera del Fideicomiso, en términos de dicho contrato.

Conforme al Contrato de Administración y Asesoría, el Administrador será responsable de prestar al Fideicomiso, de manera exclusiva, los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento. El Administrador será responsable, de manera general, de prestar los servicios de administración, asesoría, representación, planeación y coordinación del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los activos, los Contratos de Arrendamiento, la supervisión de desarrollos inmobiliarios, obra y construcción, supervisión de cumplimiento de obligaciones de comercialización o de cualquier tipo a cargo de los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, la facturación y cobranza de las rentas, la facturación y cobranza de las cuotas de mantenimiento, la negociación y firma de los contratos de arrendamiento y sus renovaciones y/o prorrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico, la definición y en su caso modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los proyectos, que el Administrador proporcionará al Fiduciario en los términos y condiciones del propio contrato de administración y asesoría.

Para dichos efectos el Administrador podrá subcontratar con terceros la prestación de los servicios de administración, asesoría, operación y mantenimiento, siendo en todo momento el responsable de los mismos frente al Fideicomiso y los Tenedores.

#### Contrato de Desarrollo

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró con el Desarrollador, un Contrato de Desarrollo. La celebración de dicho contrato permitirá que el Desarrollador preste al Administrador y a nosotros todos los servicios relacionados con el desarrollo (incluyendo proyecto, construcción, comercialización, estabilización, etc.) de los activos que formarán parte de la cartera del Fideicomiso de tiempo en tiempo.

#### Contrato de Gestión

En términos del Fideicomiso, nuestro Administrador celebró un Contrato de Gestión a efectos de que el Gestor de Negocios pueda llevar a cabo la prestación de servicios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de los diversos inmuebles relacionados con los activos que, de tiempo en tiempo, formarán parte de la cartera del Fideicomiso.

Fibra Plus es operado a través de un Comité Técnico.

#### Eventos relevantes

##### 1. Adquisición de Fibra HD

El 19 de octubre de 2021, Fibra Plus concluyó con la Oferta Pública de Adquisición que lanzó por hasta el 100% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD. Conforme a lo divulgado por Fibra Plus, el resultado final fue una adquisición del 70.9% de los CBFIs en circulación de FIBRA HD, equivalente a 309,974,328 CBFIs, por lo que, a partir del cuarto trimestre del 2021, los estados financieros de FIBRA HD se consolidan en el balance de Fibra Plus, siendo esta última la empresa controladora. No obstante, FIBRA HD continúa cotizando de forma independiente y reportando sus resultados por separado, dada la participación del 29.1% del público inversionista en el Fideicomiso.

El 19 de octubre de 2021, considerando la adquisición que realizó Fibra Plus que se menciona en el párrafo anterior, de conformidad con la IFRS 3 Combinaciones de negocios, una Entidad determinará si una transacción u otro suceso es una combinación de negocios, que requiere que los activos adquiridos y los pasivos asumidos constituyan un negocio.

Una entidad contabilizará cada combinación de negocios mediante la aplicación del método de la adquisición que indica lo siguiente:

- Identificación de la adquirente;
- Determinación de la fecha de adquisición;
- Reconocimiento y medición de los activos identificables adquiridos, de los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la adquirida; y
- Reconocimiento y medición del crédito mercantil o plusvalía en el proceso de consolidación derivado de la combinación de negocios.

Fibra Plus realizó una adquisición del 70.9% con la cual obtuvo el control de Fibra HD.

De acuerdo con lo anterior, Fibra Plus tiene control sobre las actividades relevantes que consisten principalmente en la operación de Fibra FD, por lo tanto, Fibra Plus consolidó los saldos del Fibra HD al 31 de diciembre de 2021 y las operaciones a partir de la fecha de adquisición de poder y control, es decir, el 19 de octubre de 2021.

De acuerdo con la IFRS 3, la adquirente reconocerá una plusvalía derivada de un efecto neto de consolidación por la combinación de negocios en la fecha de la adquisición medida como el exceso del apartado (a) sobre el (b) siguientes:

- Suma de:
  - La contraprestación transferida medida de acuerdo con esta IFRS, que, generalmente, requiere que sea el valor razonable en la fecha de la adquisición;
  - El importe de cualquier participación no controladora en la adquirida medida de acuerdo con esta IFRS; y
  - En una combinación de negocios llevada a cabo por etapas (véanse los párrafos 41 y 42), el valor razonable en la fecha de adquisición de la participación anteriormente tenida por el adquirente en el patrimonio de la adquirida.
- El neto de los importes en la fecha de la adquisición de los activos identificables adquiridos y de los pasivos asumidos, medidos de acuerdo con esta IFRS.



Estado de posición financiera condensado a valor razonable de Fibra HD determinado con la información disponible a la fecha de adquisición:

	2021
Total del activo circulante	651,654
<b>Activos a largo plazo:</b>	
Propiedades de inversión	5,411,312
Otros activos no circulantes	167,290
Total del activo a largo plazo	<u>5,578,602</u>
Total activos adquiridos	\$ <u>6,230,256</u>
Total de pasivo circulante	\$ 605,864
<b>Pasivos a largo plazo:</b>	
Certificados bursátiles y créditos bancarios por pagar	2,273,116
Otros pasivos no circulantes	<u>129,366</u>
Total del pasivo no circulante	2,402,482
Total de pasivos asumidos	<u>3,008,346</u>
Activos netos adquiridos	\$ <u>3,221,910</u>
Valor razonable de la contraprestación	1,899,886
Participación no controladora	<u>939,202</u>
Total de la contraprestación	2,839,088
Ganancia en adquisición de Fibra HD	\$ <u>(382,822)</u>
<b>La Entidad registró la ganancia en los siguientes rubros en el estado de resultados consolidado:</b>	
Ganancia en adquisición de Fibra HD	\$ (222,886)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y otros, neto	<u>(159,936)</u>
	\$ <u>(382,822)</u>

Al 31 de diciembre de 2021, se consolidó el estado de posición financiera y en el estado de resultados y otros resultados integrales por los tres meses correspondientes a la operación de Fibra HD a partir de la fecha de adquisición. El estado de posición financiera y el estado de resultados integral condensado de Fibra HD es la siguiente:

Estado de posición financiera:

	2021
Total del activo circulante	\$ 700,171
<b>Activos a largo plazo:</b>	
Propiedades de inversión	5,411,312
Otros activos no circulantes	120,183
Total del activo a largo plazo	<u>5,531,495</u>
Total activos	\$ <u>6,231,666</u>

	2021
<b>Pasivos circulantes:</b>	
Certificados bursátiles por pagar	\$ 1,388,261
Otros pasivos circulantes	81,970
Total de pasivo circulante	1,470,232
<b>Pasivos a largo plazo:</b>	
Certificados bursátiles y créditos bancarios por pagar	1,408,615
Otros pasivos no circulantes	122,002
Total del pasivo no circulante	<u>1,530,617</u>
Total de pasivo	3,000,849
Total del patrimonio fideicomitado	<u>3,230,816</u>
Total pasivo y patrimonio	\$ <u>6,231,666</u>

Estado de resultados y otros resultados integrales:

	Del 19 de octubre al 31 de diciembre de 2021
Total de ingresos	\$ 137,804
Utilidad de operación	2,534
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	334,480
Otras partidas de resultado integral de financiamiento	<u>(100,238)</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año	\$ <u>236,776</u>

En consecuencia, el estado consolidado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado consolidado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes y el estado consolidado de los flujos de efectivo, no son comparables con respecto a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los años que terminaron en esas fechas.

2. El 23 de abril de 2021 se publicó un decreto federal obligatorio en México donde se modificaron diversas normativas laborales y tributarias con el fin de prohibir en general la subcontratación de personal y establecer las reglas bajo las cuales se podrán subcontratar servicios especializados. Durante 2021, Fibra Plus y subsidiarias, completó las acciones para implementar los cambios administrativos necesarios para cumplir íntegramente con los términos del nuevo marco legal a la fecha de su entrada en vigencia.

3. Como resultado de la propagación del coronavirus (COVID-19) en México y en el mundo, el Fideicomiso llevó a cabo estrategias las cuales incluyeron adaptarse rápidamente al entorno actual y apoyar a los inquilinos, todo respaldado por las sólidas relaciones y su profundo conocimiento del mercado. Los cierres temporales que se tuvieron durante 2021 y

2020 en escuelas, centros comerciales y oficinas dadas las exigencias estatales y federales para contener la propagación del virus fueron clave para que nuestros inquilinos tuvieran una disminución considerable en sus operaciones y, en consecuencia, buscaran acuerdos de descuentos y/o diferimiento en el pago de rentas.

A partir del tercer trimestre de 2020, con la reapertura de inmuebles se observaron signos de recuperación, sin embargo, esta tendencia se vio interrumpida por una segunda ola de contagios que originó nuevamente la suspensión de actividades no esenciales hacia finales de año, la cual se mantuvo hasta la gradual reapertura de los distintos giros comerciales en los meses de enero y febrero de 2021. Durante la segunda mitad del año 2021 las actividades económicas estuvieron normales sin interrupciones.

Durante el año 2021 Fibra Plus recibió 6 solicitudes por parte de clientes cuya actividad se vio afectada por la pandemia. De total el 90% es del proyecto de Autlán por un importe de \$68, el resto 10% es del proyecto de Villahermosa por \$14.

Con respecto a Fibra HD el importe de los descuentos negociados y otorgados a nuestros clientes en el ejercicio 2021 fueron por aproximadamente de \$21,000; No hubo

diferimientos de rentas del ejercicio 2021. No obstante, lo anterior durante 2021 hubo una recuperación favorable en las ocupaciones y consecuentemente en los valores de las propiedades de inversión.

El Fideicomiso continúa con sus medidas de acercamiento con inquilinos, establecimiento de una política de reducción de gastos, vigilancia de la caja y liquidez, así como constante monitoreo de sus resultados, aunado al cuidado de su gente y facilitando trabajo remoto en aquellas actividades corporativas que así lo permitan.

Al cierre del presente reporte, los inmuebles en operación operaban con normalidad y se mantiene una estrecha comunicación con todos los inquilinos.

## 2. OFERTA PÚBLICA INICIAL

En noviembre de 2016, Fibra Plus comenzó a cotizar

en la Bolsa Mexicana de Valores con una oferta pública inicial primaria de 105,000,000 CBFIs.

En dicha fecha, el Fideicomiso también realizó una emisión de 79,799,154 CBFIs para el pago a los Aportantes de inmuebles por las operaciones de contribución y adquisición de inmuebles, que son parte de las "operaciones de formación", de los cuales 48,093,992 CBFIs corresponden a propiedades aportadas en 2016, y 31,705,162 CBFIs a propiedades contribuidas en 2018, conforme se detalla más adelante. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021, se tienen retenidos 1,179,997 CBFIs, correspondientes en su conjunto a los activos Ciudad del Carmen, Capitolio Satélite, Manzanillo y Autlán, los cuales se encuentran sujetos al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el portafolio de Fibra Plus está integrado por las siguientes propiedades:

Activos	Municipio o Delegación, Estado
<b>Cartera Comercial</b>	
1. Espacio Condesa	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
2. Plaza Metropolitana Salina Cruz	Colonia Aviación, Salina Cruz, Oaxaca
3. Manzanillo	Manzanillo, Colima
4. Centro Comercial Elite Acueducto	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco
5. Centro Comercial Vidarte Satélite	Tlalnepantla, Estado de México
6. Galerías Metropolitana Autlán	Autlán de Navarro, Estado de Jalisco
7. Conjunto Industrial Baja California	Ensenada, Baja California
8. Conjunto Industrial Nogales	Nogales, Sonora
9. Nuevo Laredo	Nuevo Laredo, Tamaulipas
10. Carmen Center	Ciudad del Carmen, Campeche
11. Lomas Verdes	Naucalpan, México
12. Las Ramblas	Guadalajara, Jalisco
13. Casa Grande	Saltillo, Coahuila
14. Los Monchis	Los Monchis, Sinaloa
15. La Roca	Cancún, Quintana Roo
16. Los Corales	Veracruz, Veracruz
17. Burger King	Tijuana, Baja California
18. San Antonio	Álvaro Obregón, CDMX
19. Cantera Tepic	Tepic, Nayarit
20. Barrio Reforma	Cuauhtémoc, CDMX
21. Península	San José del Cabo, Baja California Sur
22. La Pilita	Metepic, México
23. Plaza Chimalhuacán	Chimalhuacán, México
24. Vía San Juan	Iztapalapa, CDMX
25. Suzuki	La Paz, Baja California Sur
26. Portafolio BAE	Iztapalapa, CDMX
27. Portafolio OLAB	Gustavo Madero, México
<b>Cartera Oficinas</b>	
28. Oficinas Espacio Condesa*	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
29. Oficinas Vidarte Satélite	Tlalnepantla, Estado de México
30. Ciudad del Carmen	Ciudad del Carmen Campeche
31. Torre Premier Villahermosa	Villahermosa, Tabasco

Activos	Municipio o Delegación, Estado
32. Elite Acueducto Oficinas	Colonia Lomas del Valle, Municipio de Guadalajara, Jalisco
33. Torre Arcos	Guadalajara, Jalisco
34. Cataviña	Mexicali, Baja California
35. Torre Garza Sada	Aguascalientes, Aguascalientes
36. Sky Cumbres	Cancún, Quintana Roo
37. Bosque Real	Huixquilucan, México
38. Duraznos	Miguel Hidalgo, CDMX
39. Corporativo Periférico Sur	Tlalpan, CDMX
40. Corporativo Arboledas	Tlalnepantla de Baz, México
<b>Cartera Departamentos</b>	
41. Fibra Home Condesa	Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México
42. Fibra Home Bora	Avenida Santa Fe, Delegación Cuajimalpa
<b>Cartera Industrial</b>	
43. Hyson	Nogales, Sonora
44. Daher	Nogales, Sonora
45. Chichimeco	Jesús María, Aguascalientes
46. Veritiv	Nogales, Sonora
47. Ternium	Naucalpan de Juárez, México
48. Agricolima	Manzanillo, Colima
49. Industrial Durango	Durango, Durango
50. Industrial Villahermosa	Villahermosa, Tabasco
51. Heineken	Chimalhuacán, México
<b>Cartera Educativa</b>	
52. UVM	Nogales, Sonora
53. Piaget	Los Monchis, Sinaloa
54. Celtic	Corregidora, Querétaro
55. La Calma	Zapopan, Jalisco
56. IPETH	Atlixco, Puebla
57. CTQ	Corregidora, Querétaro
58. Colegio Nuevo México	Santiago de Querétaro, Querétaro
<b>Cartera Corporativo</b>	
59. Piso Santa Fe	Cuajimalpa, CDMX
	Nogales, Sonora

\*Propiedades que fueron incorporadas en 2018, mediante la autorización del Comité Técnico.

## 3. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

### a. Aplicación de Normas de Información de Financiamiento Internacional nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después

del 1 de enero de 2020.

### Impacto inicial por las concesiones aplicadas a las Rentas bajo IFRS 16 debido a temas relacionados con COVID-19

En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la IFRS 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la IFRS 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de

arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la IFRS 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y

c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

En el ejercicio, la Entidad ha decidido aplicar las modificaciones a la IFRS 16 (como fueron emitidas por el IASB en mayo de 2020) en forma anticipada.

*Impacto en la contabilidad al aplicar la excepción a los cambios en los pagos de arrendamiento*

La Entidad no ha aplicado el expediente práctico retrospectivamente y no ha reformulado periodos anteriores.

**Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas**

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

<p>Modificaciones a IAS 1 Modificaciones a IFRS 3 Modificaciones a IAS 16 Mejoras Anuales a IFRS ciclo del 2019 - 2020</p>	<p><i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes. Referencias al marco conceptual Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados</i></p>
<p>Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS Modificaciones a la IAS 8 Modificaciones a la IAS 12</p>	<p><i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i></p> <p><i>Revelación de las políticas contables Definición de las estimaciones contables Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.</i></p>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

**Modificaciones a IAS 1 Clasificación de Pasivos como Circulante y No-circulante**

Las modificaciones a IAS 1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los

pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

**Modificaciones a IFRS 3 - Referencia al Marco Conceptual**

Las modificaciones actualizan IFRS 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de IAS 37, un comprador aplica la IAS 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de IFRIC 21 Gravámenes, el comprador aplica IFRIC 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del periodo inicial del primer periodo anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

**Modificaciones a IAS 16 - Propiedad, Planta y Equipo - Antes de ser usados.**

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la IAS 2 Inventarios.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora IAS 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La entidad deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

**Modificaciones Anuales a las normas IFRS 2018-2020**

*Las Modificaciones Anuales incluyen la modificación a dos normas.*

*IFRS 9 Instrumentos Financieros*

La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador.

Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda.

La modificación es efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2022, con opción a aplicación anticipada.

*IFRS 16 Arrendamientos*

Las modificaciones eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

Como las modificaciones a la IFRS 16 solo son con respecto a un ejemplo ilustrativo, no hay fecha de inicio establecida.

Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2022,



con opción de adopción inicial.

**Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaraciones de Prácticas 2 de IFRS Revelación de Políticas Contables**

Las enmiendas cambian los requerimientos a la IAS 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. La modificación reemplaza los términos “políticas contables significativas” con “información de las políticas contables materiales”. La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueden influir en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general y que son hechos en la base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en la IAS 1 se modifican para aclarar la información de las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones que sean por sí solos materiales.

Para darle soporte a estas modificaciones, el IASB ha desarrollado una guía y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación de los “4 pasos del proceso de materialidad” descrito en las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS.

Las modificaciones a la IAS 1 estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2021, con opción a aplicación anticipada y son aplicadas prospectivamente. Las modificaciones a las declaraciones de las prácticas 2 de IFRS no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

**Modificaciones a la IAS 8 Definición de las estimaciones contables.**

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en estimaciones contables. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son “cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a medir incertidumbre”.

La definición de un cambio en las estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios

en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplo 4-5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión por las modificaciones.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

**Modificaciones a la IAS 12 Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.**

Las modificaciones introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las modificaciones, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo en la ley aplicable de impuestos, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con un reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las modificaciones a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo, con el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo estando sujeto al criterio de recuperabilidad.

El IASB también añade un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones aplican a las transacciones que ocurran en o después del primer periodo comparativo del periodo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

- Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
- Desmantelamiento restauración y pasivos similares que correspondan a montos reconocidos como parte de los costos relacionados al activo

- El efecto acumulado al inicio de la aplicación de las modificaciones como un ajuste en los saldos iniciales de las utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a la fecha.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada

**4. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a. Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros consolidados de Fibra Plus han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

**b. Bases de preparación** - Los estados financieros consolidados del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que

se valúan a su valor razonable, como se explica a mayor detalle en las políticas contables más adelante. El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos. Por su parte, el valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

**c. Deficiencia en el capital de trabajo** - Como se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos de Fibra Plus al 31 de diciembre del 2021 los pasivos circulantes exceden los activos circulantes por \$1,750,747. Esta situación demuestra que Fibra Plus pudiera no cumplir con sus obligaciones de pago del corto plazo, sin embargo, la Administración se encuentra gestionando nuevos créditos con instituciones financieras para la obtención de financiamiento a largo plazo, así como aportaciones adicionales por parte de los Tenedores de la Fibra.

**d. Bases de consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de las subsidiarias sobre las que ejerce control.

Entidad	2021	2020	2019	Actividad
Fibra Plus Management, S. C.	99.99%	99.99%	99.99%	Administradora de Fibra Plus
Fideicomiso Irrevocable No. F/1523 (Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver) (“Fibra HD”	70.90%	-	-	Fibra operadora de propiedades de inversión Administradora de Fibra HD

La Entidad consolida su inversión en función de que ha demostrado que cumple con los siguientes indicadores que demuestran el control en su subsidiaria:

- Poder sobre la inversión;
- Exposición, o derechos, a retornos variables derivados de su inversión en la entidad, y
- La capacidad de afectar tales rendimientos mediante su poder sobre la entidad en la que invierte.

El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La Entidad reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de

los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de los mismos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los saldos y operaciones intercompañías se han eliminado en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la

Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

#### *Cambios en las participaciones de la Entidad en las subsidiarias existentes*

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora.

Los importes previamente reconocidos en otras

partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IFRS 9 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

**e. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se vuelve sujeto a las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero se añaden o deducen del valor razonable del activo financiero o pasivo financiero en el reconocimiento inicial, salvo para instrumentos financieros, a valor razonable con cambios en resultados, los cuales se reconocen inmediatamente en resultados.

La valuación posterior de los instrumentos financieros depende de la categoría de referencia en que se clasifican. Ver el desglose de las categorías de instrumentos financieros en la Nota 9 y el tratamiento contable para cada categoría en las políticas contables que se describen a continuación.

#### *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores gubernamentales a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo en un período no mayor a tres meses. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable. Cualquier equivalente de efectivo cuya liquidez sea mayor a tres meses se presenta dentro de la línea de Inversiones.

#### *Activos financieros*

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías específicas: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, inversiones conservadas al vencimiento, activos financieros disponibles para su venta, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos financieros y

se determina en el momento de su reconocimiento inicial. A la fecha de estos estados financieros consolidados, el Fideicomiso únicamente tiene instrumentos clasificados como cuentas por cobrar.

#### *Préstamos y cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar, préstamos y otras cuentas por cobrar que tienen pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Se reconocen a costo amortizado utilizando el método del interés efectivo sujetos a pruebas de deterioro.

Las cuentas por cobrar representan derechos derivados de los ingresos por arrendamiento de locales y estacionamientos e ingresos por cuotas de mantenimiento y se presentan netas de descuentos.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto las cuentas por cobrar a corto plazo, cuando el reconocimiento de los intereses sea inmaterial.

#### *Deterioro del valor de los activos financieros*

Los activos financieros, distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al cierre de cada ejercicio. Los activos financieros se deterioran cuando existe evidencia objetiva de que, como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos futuros de efectivo estimados de la inversión han sido afectados. Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe del deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

#### *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo son transferidos a otra entidad.

#### *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos netos del Fideicomiso. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por el importe recibido, neto de costos

directos de emisión.

Cuando el Fideicomiso recibe aportaciones o adquiere propiedades, que no constituyen un negocio, a cambio de sus instrumentos de patrimonio, la transacción se registra como un pago a terceros (distintos a los empleados) basado en certificados liquidables con instrumentos del patrimonio, la cual se valúa al valor razonable de los bienes recibidos, excepto cuando dicho valor no pueda estimarse confiablemente. Los efectos en la posición financiera se muestran en el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes como "patrimonio contribuido" y no impactan los resultados del período.

Los instrumentos financieros emitidos por el Fideicomiso, incluyendo las opciones de sobreasignación, cumplen con la definición de instrumentos de capital y se presentan como tales.

#### *Pasivos financieros*

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable a través de los resultados u otros pasivos financieros.

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción. Se valúan posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, con gastos por intereses que se reconocen en función del método de interés efectivo.

#### *Baja de pasivos financieros*

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones se cumplen, cancelan o expiran.

#### *Derivados implícitos*

Los derivados implícitos en un contrato anfitrión no derivado se tratan como derivados por separado cuando sus riesgos y características no están cercanamente relacionados con los del contrato anfitrión y dicho contrato no se valúa a valor razonable a través de pérdidas y ganancias. Fibra Plus ha determinado que no tiene ningún derivado implícito en sus contratos de arrendamiento.

**f. Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son propiedades mantenidas para obtener rentas y/o plusvalías. Las propiedades de inversión adquiridas se registran al costo de

adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el período en que se originan.

Los valores razonables son determinados por Fibra Plus con la asistencia de valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos:

- (i) Cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y
- (ii) Al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión.

Cuando el Fideicomiso tiene una propiedad bajo arrendamiento operativo para obtener ingresos de alquiler o para obtener plusvalías, o ambas, se clasifica y contabiliza como propiedad de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja a su disposición o cuando la propiedad de inversión quede permanentemente fuera de uso y no se esperen beneficios económicos futuros de su disposición. Cualquier ganancia o pérdida surgida al dar de baja la propiedad (calculado como la diferencia entre los ingresos netos y el valor contable de los inmuebles de inversión) se incluye en utilidad o pérdida en el período en el cual la propiedad se da de baja.

#### **g. Arrendamientos**

##### *- La Entidad como arrendatario*

La Entidad evalúa si un contrato contiene un arrendamiento en su origen. La Entidad reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Entidad reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Entidad utiliza tasas incrementales.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Entidad revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa o

un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Entidad no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los periodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulado y pérdidas por deterioro.

Si la Entidad incurren una obligación surgida de costos de desmantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se debe reconocer una provisión medida conforme a la IAS 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derechos de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que la Entidad planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un concepto separado en el estado consolidado de posición financiera.

La Entidad aplica IAS 36 para determinar si un activo por derechos de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de 'Propiedades, planta y equipo'.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derechos de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el periodo en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de "Otros gastos" en el estado consolidado de resultados

Como expediente práctico, la IFRS 16 permite no separar los componentes de no arrendamiento y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Entidad no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más componentes de arrendamiento o de no arrendamiento adicionales, la Entidad asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta independiente del componente de arrendamiento y precio relativo de venta independiente agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

- *La Entidad como arrendador*

La Entidad entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión. La Entidad también renta a los minoristas el equipo necesario para la presentación y desarrollo de sus actividades y equipo manufacturado por la Entidad.

Los arrendamientos en los que la Entidad funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

Cuando la Entidad es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derechos de uso originado del arrendamiento principal.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante-. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluble respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, la Entidad revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por pérdidas esperadas en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, la Entidad aplica la IFRS 15 para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

**h. Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que el Fideicomiso será requerido para liquidar la obligación y se puede estimar. El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación.

**i. Transacciones en moneda extranjera** - Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de Fibra Plus se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan dichas operaciones. Al final de cada periodo, las partidas

monetarias denominadas en moneda extranjera se revalúan a los tipos de cambio vigentes a esa fecha y generan fluctuaciones cambiarias y se reconocen en los resultados del periodo.

**j. Estado consolidado de flujos de efectivo** -

El Fideicomiso presenta su estado de flujos de efectivo consolidado utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento. Las partidas que no requirieron efectivo, y que tampoco forman parte de la utilidad neta consolidada, no son incluidas en dicho estado, como es el caso de las aportaciones en especie y aportación de propiedades de inversión que se muestran en el estado de cambios en el patrimonio consolidado de los fideicomitentes.

**Impuestos a la utilidad** - El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como Fibra para fines del impuesto sobre la renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Sin embargo, la Administradora si tiene obligaciones fiscales en base a sus operaciones. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

Fibra Plus Management, S.C. reconoce, en su caso, los impuestos a la utilidad diferidos sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias.

Los efectos de impuestos a la utilidad de la Administradora durante el periodo no fueron materiales.

**k. Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos a través de una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la

porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos a través de una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen durante el periodo en que se incurrían.

**l. Planes basados en CBFIs.** - Las transacciones de compensación a ejecutivos y fundadores basadas en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados y terceros que suministren servicios similares al Fideicomiso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registra como gasto sobre la base del periodo de adjudicación, con base en la estimación del Fideicomiso de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, el Fideicomiso revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que el Fideicomiso obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

**m. Beneficios a empleados por terminación y retiro** -

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones. Las aportaciones hechas al plan de beneficios del régimen estatal de pensiones

son contabilizadas como pagos para los planes de contribuciones de las obligaciones de la Entidad, esto bajo los planes que son equivalentes a las contribuciones del plan de beneficios de pensiones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifica a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan

Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación del activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones

Fibra Plus no tiene empleados, por lo que no tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias, que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de las entidades que le prestan los servicios administrativos de personal y operación. Los servicios administrativos que requiere le son proporcionados por Fibra Plus Management, S. C.; administrador de la entidad, Al 31 de diciembre de 2020 la Entidad no reconoció el pasivo por obligaciones laborales, debido a que el número de empleados y su antigüedad no son representativos, y no estima un impacto material para los estados financieros.

**o. Ingresos por rentas** -El Fideicomiso reconoce ingresos por arrendamiento operativo. Las propiedades en arrendamiento operativo son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados de posición financiera.

Los ingresos por rentas bajo arrendamientos operativos son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable) las cuales se reconocen cuando se devengan.

## 5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración está obligada a hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no están fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan de manera continua. Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se revisa la estimación si la revisión afecta solamente ese período o en los períodos de revisión futuros, si la revisión afecta a períodos actuales y futuros.

### a. Juicios críticos en la aplicación de políticas contables

Los siguientes son los juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones significativas (véase más adelante), que la gerencia ha realizado en el proceso de aplicar las políticas contables del Fideicomiso.

#### Determinación de la moneda funcional

Para determinar la moneda funcional del Fideicomiso, la administración evalúa el ambiente económico en el que primariamente genera y desembolsa efectivo. Debido a que Fibra Plus pertenece a un régimen fiscal establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta en México, cuyo objetivo primordial consiste en la asignación de los ingresos derivados de la operación a los titulares de los CBFIs y la distribución de, por lo menos, el 95% del resultado fiscal neto a dichos titulares, la administración considera que la moneda del ambiente económico de Fibra Plus es el peso mexicano.

#### Adquisición de propiedades de inversión o combinaciones de negocios

La administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o

un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. Dicha determinación podría tener un impacto significativo en cómo se contabilizan los activos adquiridos y los pasivos asumidos, tanto en su reconocimiento inicial como en ejercicios posteriores.

#### Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

El factor clave en la clasificación de un instrumento financiero como pasivo es la existencia de una obligación contractual para el Fideicomiso de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento, a cambio de activos o pasivos financieros en condiciones potencialmente desfavorables. En contraste, para clasificar un instrumento como de capital, el Fideicomiso evalúa que no exista una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero al tenedor del instrumento; tal es el caso de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales representan un interés residual en los activos netos del Fideicomiso.

### b. Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la

estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

#### Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, con el apoyo de un perito independiente, la administración elige la técnica de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y de la valuación. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios en transacciones recientes. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

#### Valor razonable de los pagos basados en CBFIs

Fibra Plus determina el valor razonable de los instrumentos de patrimonio otorgados, considerando el precio del CBFI en la fecha de concesión.

## 6. EFECTIVO, EFECTIVO RESTRINGIDO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2021	2020	2019
Efectivo en bancos	\$ 595,294	\$ 5,882	\$ 2,083
Equivalentes de efectivo	19,862	156,979	217,013
Total	615,157	162,861	219,096
Efectivo restringido <sup>(1)</sup> :			
Fondo de reserva para préstamos bancarios	20,879	2,328	5,090

El artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, fracción III, establece que el remanente del patrimonio del Fideicomiso no invertido en bienes inmuebles, debe invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores, o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda. Durante el periodo de operación terminado el 31 de diciembre de 2021 el Fideicomiso invirtió en instrumentos Gubernamentales, con un rendimiento promedio de 5.42%.

El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia de un fideicomiso correspondiente al fondo de reserva del crédito con Bancomext; su uso está restringido para el pago de servicio de deuda más intereses. Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos son liberados y pueden ser utilizados para la operación de Fibra Plus

## 7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2021	2020	2019
Cientes comerciales	\$ 278,254	\$ 81,159	\$ 3,190
Deudores diversos	20,814	3,007	11,072
Estimación de cuentas de cobro dudoso	(112,979)	(25,786)	(1,723)
	<u>\$ 186,089</u>	<u>\$ 58,380</u>	<u>\$ 12,539</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable.

A la firma de los contratos de arrendamiento, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, generalmente este depósito en garantía es en pesos y consiste en dos meses de renta, el cual se presenta en el rubro de “depósitos de los arrendatarios” en el estado consolidado de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales,

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual. Las prácticas comerciales y de negociación permiten al Fideicomiso mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro menores a los 90 días.

## 8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2021	2020	2019
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	\$ 26,769	\$ 66,985	\$ 96,220
Otros	45,674	669	21,111
Total	<u>\$ 72,443</u>	<u>\$ 67,654</u>	<u>\$ 117,331</u>

## 9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

La Entidad arrienda las oficinas donde se encuentran ubicados. El plazo promedio de arrendamiento es de 3 años para 2021.

Activos por derechos de uso	Inmuebles	Total
<b>Costo:</b>		
Al inicio de 2021	\$ 1,003	\$ 1,003
Adiciones por adquisición de Fibra HD	94,756	90,183
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 95,759</u>	<u>\$ 91,155</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Al inicio de 2021	\$ (31)	\$ (31)
Adiciones por adquisición de Fibra HD	(4,573)	(4,573)
Al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ (4,604)</u>	<u>\$ (4,604)</u>
<b>Valor en libros:</b>		
Al 31 de diciembre de 2021	<u>91,155</u>	<u>91,155</u>
<b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados:</b>		
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ -	\$ -
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	59	59

Activos por derechos de uso	Edificios	Total
<b>Costo:</b>		
Al inicio de 2020	\$ -	\$ -
Adiciones	1,003	1,003
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 1,003</u>	<u>\$ 1,003</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Al inicio de 2020	\$ -	\$ -
Cambio del periodo	(31)	(31)
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ (31)</u>	<u>\$ (31)</u>
<b>Valor en libros:</b>		
Al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 972</u>	<u>\$ 972</u>
<b>Montos reconocidos en estado consolidado de resultados:</b>		
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 31	\$ 564
Gasto financiero causado por los pasivos por arrendamiento	75	139

En el mes de junio de 2020 se terminó de manera anticipada el contrato por las oficinas que arrendaba la Entidad y se celebró un contrato por el arrendamiento de oficinas en una nueva ubicación el cual terminara hasta el año 2023.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión adquiridas por Fibra Plus fueron valuadas a su valor razonable por valuadores calificados independientes, e incorporan las inversiones desarrolladas al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 ascienden a:

	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Efectos por adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Espacio Condesa	\$ 3,826,515	\$ -	\$ 301,964	\$ (201)	\$	
Manzanillo (1)	158,156	-	4,220	2,272		
Elite Acueducto	413,810	-	33,856	14,451		
Vidarte Satélite	480,613	-	50	(157)		
Plaza Metropolitana Salina Cruz	286,378	-	13,181	0		
Ciudad del Carmen	81,390	-	0	(273)		
Villahermosa	225,817	-	487	(17,733)		
Autlán	99,284	-	467	(5,345)		
Torre Arcos	125,356	-	402	11,954		
Baja California	622,113	-	376	13,209		
Fibra Home Bora	687,402	-	1,793	(39,921)		
Nogales	709,990	-	1,727	10,800		
Proyectos en evaluación	1,458	-	(101)	0		
Nuevo Laredo <sup>(2)</sup>	-	279,140	207,415	50,346		
Las Ramblas	-	-	-	-		
Carmen Center	-	-	-	-		
Lomas Verdes	-	-	-	-		
Daher	-	-	-	-		
Hyson	-	-	-	-		
UVM	-	-	-	-		
Cataviña	-	-	-	-		
Piaget	-	-	-	-		
Casa Grande	-	-	-	-		
Celtic	-	-	-	-		
La Roca	-	-	-	-		
Mochis	-	-	-	-		
La Calma	-	-	-	-		
Chichimeco	-	-	-	-		
Veritiv	-	-	-	-		
Torre Garza Sada	-	-	-	-		
Los Corales	-	-	-	-		
Sky Cumbres	-	-	-	-		
Agricolima	-	-	-	-		
Burger King	-	-	-	-		
IPETH	-	-	-	-		
Plaza San Antonio	-	-	-	-		
Cantera Tepic	-	-	-	-		
CTQ	-	-	-	-		
Bosque Real	-	-	-	-		
Barrio Reforma	-	-	-	-		
Durango	-	-	-	-		
Villahermosa	-	-	-	-		
Península	-	-	-	-		
La Pilita	-	-	-	-		



	Saldos al 31 de diciembre de 2020	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Efectos por adquisición	Saldos al 31 de diciembre de 2021
Chimalhuacán	-	-	-	-	585,047	
Vía San Juan	-	-	-	-	218,341	
Heineken	-	-	-	-	56,658	
Suzuki	-	-	-	-	33,758	
Duraznos	-	-	-	-	176,508	
Ternium	-	-	-	-	116,264	
Periférico Sur	-	-	-	-	189,685	
Portafolio Bae	-	-	-	-	66,258	
Portafolio Olab	-	-	-	-	139,858	
	-	-	-	-	-	
Corporativo Arboledas	-	-	-	-	77,658	
Colegio Mexico Nuevo	-	-	-	-	37,808	
Saldo final	\$ 7,718,389	\$ 279,140	\$ 565,836	\$ 39,405	5,411,411	

(1) En el efecto por adquisición de Fibra HD se incluye un saldo \$96,536 correspondiente a la revaluación de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se llevó a cabo bajo las bases de una valuación el cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares. Sin embargo, en la mayoría de los casos, utiliza una técnica de valuación de flujos descontados dada la disponibilidad de información. La técnica de valuación de flujos descontados requiere que se proyecten los flujos de caja periódicos esperados de una propiedad en operación o en desarrollo.

Los flujos de efectivo periódicos esperados generalmente incluyen los ingresos considerando la ocupación e incobrabilidad menos gastos operativos.

A estos flujos se les aplica una tasa de descuento apropiada, derivada de supuestos realizados por participantes en el mercado, para determinar el valor presente de los flujos asociados con la propiedad, que representa, su valor razonable.

La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en que se observan los datos de entradas en las mediciones del valor razonable y la importancia de los insumos para la medición del valor razonable.

Todas las propiedades de inversión del Fideicomiso son mantenidas bajo dominio absoluto.

Las valuaciones de propiedades de inversión generalmente califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable que se detalla en la Nota 8 y durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados, no ha habido transferencias de dicho nivel.





	Saldos al 31 de diciembre de 2019	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2020
Espacio Condesa	\$ 3,578,660	\$ -	\$ 348,558	\$ (100,703)	\$ 3,826,515
Manzanillo <sup>(1)</sup>	149,542	-	4,900	3,714	158,156
Elite Acueducto	379,173	-	55,299	(20,662)	413,810
Vidarte Satélite	480,720	-	-	-	480,720
Plaza Metropolitana	-	-	-	-	-
Salina Cruz	278,410	-	(28,362)	36,330	286,378
Ciudad del Carmen	81,390	-	-	-	81,390
Villahermosa	225,718	-	995	(896)	225,817
Autlán	97,806	-	1,053	425	99,284
Torre Arcos	125,227	-	(15,036)	15,165	125,356
Baja California	496,911	-	13,860	111,342	622,113
Fibra Home Bora	677,848	-	4,112	5,442	687,402
Nogales	576,910	-	1,206	131,874	709,990
Proyectos en evaluación	-	-	1,458	-	1,458
Saldo final	\$ 7,148,315	\$ -	\$ 388,043	\$ 182,031	\$ 7,718,389

	Saldos al 31 de diciembre de 2018	Adquisiciones	Adiciones por construcciones y/o gastos notariales	Efecto por ajuste de valuación	Saldos al 31 de diciembre de 2019
Espacio Condesa	\$ 3,165,615	\$ -	\$ 413,119	\$ (74)	\$ 3,578,660
Manzanillo <sup>(1)</sup>	137,791	-	3,078	8,673	149,542
Elite Acueducto	198,027	-	162,898	18,248	379,173
Vidarte Satélite	483,358	-	(3)	(2,635)	480,720
Plaza Metropolitana	-	-	-	-	-
Salina Cruz	243,708	-	52,689	(17,987)	278,410
Ciudad del Carmen	82,445	-	-	(1,055)	81,390
Villahermosa	145,267	-	27,914	52,537	225,718
Autlán	82,313	-	339	15,154	97,806
Torre Arcos	125,470	-	767	(1,010)	125,227
Baja California	529,822	-	(2,454)	(30,457)	496,911
Fibra Home Bora	734,386	-	35,937	(92,475)	677,848
Nogales	531,826	-	474	44,610	576,910
Saldo final	\$ 6,460,028	\$ -	\$ 694,758	\$ (6,471)	\$ 7,148,315

(1) Fibra Plus participa con el 65% de los rendimientos futuros del inmueble.

(2) Propiedad adquirida por Fibra Plus durante el mes de agosto de 2021 en Nuevo Laredo.

El valor razonable de las propiedades de inversión se determinó con la asistencia de valuadores independientes calificados no relacionados con el Fideicomiso. La estimación del valor razonable de los inmuebles consideró que el mayor y mejor uso de las propiedades es su uso actual. Con base en el tipo de propiedades que forman parte del portafolio, la administración eligió el enfoque de ingresos como el método más apropiado para determinar su valor razonable, el cual consiste en descontar a valor presente los flujos de efectivo futuros que se esperan generar a través del arrendamiento de

las propiedades.

La medición del valor razonable de todas las propiedades de Fibra Plus se ubica dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable.

Los supuestos significativos utilizados en el modelo de valuación por enfoque de ingresos fueron los siguientes:

**Tasa de descuento** - Fue obtenida de considerar la ubicación, edad, calidad, uso y tipo del inmueble, así como condiciones de arrendamiento, calidad de

arrendatarios, precios de mercado abierto y competitivo con inmuebles similares en términos de uso y tipo, además del riesgo país.

## 11. CRÉDITOS BANCARIOS Y CERTIFICADOS BURSÁTILES POR PAGAR

### a. Créditos bancarios

	2021	2020	2019
Con fecha 28 de mayo de 2018 se firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con el Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. (Bancomext) hasta por un monto 34.8 millones de dólares americanos a una tasa de interés fija de 5.65% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2030.	\$ 664,254	\$ 667,912	\$ 639,639
Con fecha 11 de marzo de 2020 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 120.0 mdp a una tasa de interés variable de TIEE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	22,490	77,450	-
Con fecha 22 de diciembre de 2020 se realizaron disposiciones con garantía hipotecaria con el Banco del Bajío S.A. (BanBajío) hasta por un monto de hasta 24.0 mdp a una tasa de interés variable de TIEE +3% donde se cedieron los derechos de cobro de algunos clientes, con vencimiento en 2031.	119,280	66,000	-
Con fecha 3 de septiembre y 2 de diciembre de 2020 se realizaron disposiciones con garantía con garantía hipotecaria con el Banco Bancrea S.A. (Bancrea) hasta por un monto de hasta 300.0 mapa a una tasa de interés variable de TIEE +5% con vencimiento en 2023.	162,100	162,100	-
Con fecha 9 de agosto del 2021 se realizó disposición con el Banco Oportucrece, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R hasta por un monto de hasta 3.5 millones de dólares americanos a una tasa de interés variable de 14 % con vencimiento en 2033	72,042	-	-
Con fecha 9 de agosto del 2021 se realizó disposición con el Banco Sabadell, S.A. hasta por un monto de hasta 15 millones de dólares a una tasa de interés variable de 5 % de Balloon +73.40% con vencimiento en 2023.	304,009	-	-
Con fecha 3 de agosto del 2021 se realizó disposición con WK Capital, S.A. de C.V. hasta por un monto de hasta 200 millones de pesos a una tasa de interés 10% con vencimiento en 2023.	209,375	-	-
El 25 de febrero de 2020, el Fideicomiso celebró un contrato con BBVA Bancomer para la apertura de un crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de \$500,000 con una vigencia de 36 meses siendo la fecha límite el 25 de febrero de 2023. Al 31 de diciembre del 2021 se tiene un saldo por pagar de este crédito por \$500,000.	500,000	-	-
	2,053,542	973,462	639,639
Menos:			
Porción circulante del pasivo a largo plazo	(912,695)	(188,513)	(21,079)
	\$ 1,140,847	\$ 784,949	\$ 618,560

Las líneas de crédito establecen ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados.

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Bancomext al 31 de diciembre de 2021 son

	Pesos	Dólares
2023	\$ 28,595	1,389
2024	30,313	1,473
2025	32,134	1,561
2026 y años posteriores	546,122	26,532
Total	\$ 637,164	30,955

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Banco del Bajío al 31 de diciembre de 2021 son:

	Pesos
2023	\$ 4,926
2024	6,048
2025	7,338
2026 y años posteriores	119,616
Total	\$ 137,928

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Banco del Sabadell al 31 de diciembre de 2021 son:

	Pesos	Dólares
2023	\$ 15,805	768
2024	16,780	815
2025	17,814	865
2026 y años posteriores	243,314	11,539
Total	\$ 293,713	13,988

Los vencimientos de la porción a largo plazo del pasivo con Banco Oportucrece S. A. al 31 de diciembre de 2021 son:

	Pesos	Dólares
2024	\$ 72,042	3,500

#### b. Certificados bursátiles por pagar

El detalle de la deuda de certificados bursátiles por pagar se muestra a continuación:

	2021
Emisión de 13,882,612 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19. Devenga intereses cada 28 días a una tasa TIIE 28 días + 170 pbs, con fecha de vencimiento 24 de noviembre de 2022, neto de gastos de emisión.	1,388,261
Emisión de 1,278,257 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra FIBRAHD19U. Devenga intereses cada 28 días a una tasa de 5.63%, con fecha de vencimiento 15 de noviembre de 2029, neto de gastos de emisión.	908,615
	<u>2,296,876</u>
Porción circulante de los certificados bursátiles	<u>1,388,261</u>
Largo plazo de los certificados bursátiles	\$ <u>908,615</u>

Los certificados bursátiles establecen obligaciones de hacer y no hacer dentro de las cuales se encuentran: uso de recursos para financiar capital de trabajo, adquisición de inmuebles y propósitos corporativos, entregar estados financieros dictaminados dentro de los 6 meses siguientes al cierre del año y estados financieros internos, pagar en tiempo los intereses, apalancamiento no mayor del 50%, no realizar gravámenes adicionales sobre las propiedades. Al 31 de diciembre de 2021 estas obligaciones fueron cumplidas.

## 12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y RIESGOS FINANCIEROS

### Administración del capital

El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus fideicomitentes a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el capital del Fideicomiso consiste únicamente en el patrimonio de los fideicomitentes.

La administración evalúa constantemente sus necesidades de apalancamiento y/o de emisión de CBFIs a través de proyecciones financieras, las cuales incluyen portafolios en operación y por adquirirse, y son sometidas a la aprobación del Comité Técnico.

### Categorías de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, Fibra Plus mantiene los siguientes instrumentos financieros por categoría:

	2021	2020	2019
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	\$ 636,036	\$ 165,189	\$ 224,186
Cuentas por cobrar	186,089	58,380	12,539
<b>Pasivos financieros:</b>			
Créditos bancarios a corto plazo	912,695	188,513	21,079
Certificados bursátiles por pagar	1,388,261	-	-
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	275,947	82,925	99,901
Créditos bancarios a largo plazo	1,140,847	784,949	618,560
Certificados bursátiles por pagar	908,615	-	-



Valor razonable de los instrumentos financieros

Los montos de efectivo y equivalentes de efectivo se aproximan a su valor razonable debido a que tienen vencimientos a la vista.

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	A un año	A dos	A tres	A 4 años en adelante	Total
<b>31 de diciembre de 2021</b>						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses	8.61	\$ 275,947	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 275,947
Préstamos bancarios en moneda extranjera	5.40	41,041	44,400	119,135	839,384	1,043,960
Préstamos bancarios en moneda nacional	10.26	871,654	4,926	6,048	126,954	1,009,582
Certificados bursátiles por pagar	6.52	1,388,261	-	-	908,615	2,296,876
Intereses por préstamos bancarios		111,669	72,202	66,820	231,438	482,129
Intereses por certificados bursátiles		147,216	51,085	51,085	255,425	504,811
		<u>\$ 2,835,788</u>	<u>\$ 172,613</u>	<u>\$ 243,088</u>	<u>\$ 2,361,816</u>	<u>\$ 5,613,305</u>

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	A un año	A dos	A tres	A 4 años en adelante	Total
<b>31 de diciembre de 2020</b>						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses	5.67	\$ 82,925	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 82,925
Préstamos bancarios en moneda extranjera	5.65	24,733	25,666	27,713	589,800	667,912
Préstamos bancarios en moneda nacional		163,780	3,842	4,926	133,002	305,550
Intereses por préstamos bancarios		62,403	64,856	57,605	252,036	436,900
		<u>\$ 333,841</u>	<u>\$ 94,364</u>	<u>\$ 90,244</u>	<u>\$ 974,838</u>	<u>\$ 1,493,287</u>

	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	A un año	A dos	A tres	A 4 años en adelante	Total
<b>31 de diciembre de 2019</b>						
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar - sin intereses	5.67	\$ 99,901	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 99,901
Préstamos bancarios	5.65	21,079	21,541	24,607	572,412	639,639
Intereses por préstamos bancarios		37,609	36,165	34,747	435,914	544,435
		<u>\$ 158,589</u>	<u>\$ 57,706</u>	<u>\$ 59,354</u>	<u>\$ 1,008,326</u>	<u>\$ 1,283,975</u>

La siguiente tabla detalla el vencimiento esperado de la Entidad para sus activos financieros; sin embargo, los cobros reales pueden diferir de los esperados. La tabla ha sido diseñada con base en los vencimientos contractuales no descontados de los activos financieros incluyendo los intereses que se obtendrán de dichos activos.

La inclusión de información sobre activos financieros más adelante es necesaria observar liquidez sobre una base de activos y pasivos netos.

	A un año	A dos años	Total
<b>31 de diciembre de 2021</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 615,157	\$ -	\$ 615,157
Cuentas por cobrar a clientes	186,089	-	186,089
	<u>801,246</u>	<u>-</u>	<u>801,246</u>

	A un año	A dos años	Total
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 165,189	\$ -	\$ 165,189
Cuentas por cobrar a clientes	46,141	12,239	58,380
	<u>\$ 211,330</u>	<u>\$ 12,239</u>	<u>\$ 223,569</u>

	A un año	A dos años	Total
<b>31 de diciembre de 2019</b>			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 224,186	\$ -	\$ 224,186
Cuentas por cobrar a clientes	2,041	1,435	3,476
	<u>\$ 226,227</u>	<u>\$ 1,435</u>	<u>\$ 227,662</u>

Objetivos de la administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que establezcan las condiciones para mejorar el precio de cotización de los CBFIs; asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs; y satisfacer cualquier obligación de deuda, presente o futura.

La Administradora coordina el acceso a los mercados financieros, monitorea y gestiona los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los mismos y son sometidos a aprobación del comité. Estos riesgos incluyen el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado, principalmente determinado por el riesgo

cambiario y riesgo de tasa de interés.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra Plus se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. Ante ello, el Fideicomiso administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de los ingresos, así como conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de Tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

### 13. PASIVO POR ARRENDAMIENTO

Análisis de madurez:	2021	2020	2019
Año 1	\$ 10,264	\$ 414	\$ 861
Año 2	9,881	414	861
Año 3	86,176	242	-
Total	106,321	1,070	1,722
Menos: Intereses no devengados	(8,870)	(95)	(160)
	\$ 97,451	\$ 975	\$ 1,562
Analizado como:			
Largo plazo	\$ 87,187	\$ 620	\$ 821
Circulante	10,264	355	741
	\$ 97,451	\$ 975	\$ 1,562

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

### 14. PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMITENTES

#### Aportaciones y contribuciones

a. Con fecha 13 de julio de 2016 se constituyó el Fideicomiso.

b. Como se menciona en la Nota 1, en noviembre de 2016, el Fideicomiso llevó a cabo una oferta pública de 105,000,000 CBFIs por un importe de \$1,575,000 (\$15 por CBFI), con gastos de la oferta inicial de \$75,039 al 31 de diciembre de 2016 y de \$8,025 al 31 de diciembre de 2018, los cuales fueron reconocidos como una reducción al patrimonio.

c. En relación a la oferta, los Fideicomitentes contribuyeron a Fibra Plus los derechos fiduciarios sobre los Fideicomisos de Administración en los que fueron aportados los inmuebles que integran el Portafolio de contribución a cambio de 79,799,154 CBFIs, como se menciona en la Nota 2. De los cuales, 31,705,162 se liberaron cuándo las compras fueron aprobadas por el Comité Técnico.

d. En esa misma fecha, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó el plan ejecutivo basado en CBFIs.

e. Durante el primer trimestre de 2018, se concretaron tres de las aportaciones faltantes del portafolio inicial: Torre Premier en Villahermosa, Oficinas en Ciudad del Carmen y el Centro Comercial en Salina Cruz. Las aportaciones faltantes del Centro Comercial y Oficinas de Vidarte Satélite se dieron una vez que el Comité Técnico ratificó las modificaciones

al convenio de aportación en el mes de julio del 2018.

f. Durante el mes de junio de 2018, el Fideicomiso adquirió un nuevo activo denominado Torre Arcos, ubicado en la zona financiera de Guadalajara. Dicha transacción fue liquidada en efectivo con recursos procedentes de la Oferta Pública Inicial y no requirió autorización del Comité Técnico para su adquisición.

g. En el mes de noviembre de 2018, el Fideicomiso adquirió los activos de Autlán (ubicado en Autlán de Navarro, Jalisco) y Baja California (complejo Industrial ubicado en Ensenada, Baja California) por un monto de \$72,584 y \$379,292, respectivamente. Dichas transacciones fueron liquidadas con efectivo y con CBFIs.

h. El 4 de diciembre 2018, fue aprobado por la Asamblea de Tenedores, la inversión requerida para el desarrollo el Portafolio Home, y se aportaron dos de los tres proyectos (Fibra Home Condesa y Fibra Home Bora) al patrimonio del Fideicomiso, con un valor de \$895,497.

i. En Comité Técnico de Fibra Plus de marzo de 2019, se aprobó la suscripción de 49,584,046 CBFIs a razón de 15 pesos por CBFI para financiar el desarrollo de los proyectos inmobiliarios habitacionales del Portafolio Home, hasta por un monto de \$743,760 (Setecientos cuarenta y tres millones setecientos sesenta mil seiscientos noventa pesos 00/100 M.N.).

j. En el mes de agosto de 2019, el Fideicomiso adquirió el activo Nogales (complejo industrial ubicado en Nogales, Sonora) por un monto de \$531,826. Dicha transacción fue liquidada con efectivo y con CBFIs.

k. En Comité Técnico de Fibra Plus de noviembre de 2019, se aprobó la aportación del proyecto de oficinas en renta llamado "Espacio Condesa Oficinas". La contraprestación de dicha aportación fue pagada a través de 45,774,648 CBFIs a 14.20 pesos, formando así parte del patrimonio del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019.

l. En el mes de marzo de 2020 se pagaron de comisiones por Comercialización a Gica de las Californias S.C., dicha transacción fue liquidada con 743,571 CBFIs a razón de 11.47 por un monto de \$8,527.

m. En el mes de diciembre de 2020 se cancelaron 240,502 CBFIs a razón de 11.92 por un monto de \$2,866 que formaban parte del fondo de recompra.

n. El Fideicomiso ha continuado las operaciones de recompra de CBFIs y al 31 de diciembre mantiene en su poder un número aproximado de 947,053,737 CBFIs.

o. El 31 de diciembre de 2021, se cancelaron 90,143 CBFIs del fondo de recompra Actinver, por un monto de \$1,045.

p. El día 8 de diciembre del 2021 se entregaron 731,545 certificados que fueron retenidos hasta el cumplimiento de ciertas obligaciones de acuerdo al contrato del Fideicomiso, por un importe de \$2,141.

#### Planes basados en CBFIs

El Fideicomiso otorga un plan de compensación basado en CBFIs dirigido a los ejecutivos clave y fundadores, y que se encuentra asociado a la obtención de rendimientos para los inversionistas. El Comité Técnico inicial ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para cumplir con la obligación de entregar al fundador relevante o a quien éste designe, como compensación por la conformación, planeación y definición de estrategia del fideicomiso. A partir del sexto aniversario de la oferta pública inicial y durante los siguientes tres años para un total de cuatro entregas (i) un número equivalente al 1% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el sexto aniversario; (ii) un monto equivalente al 2% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el séptimo aniversario; (iii) un monto equivalente al 3% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el octavo aniversario; y (iv) un monto equivalente al 4% del número total de CBFIs en circulación en la fecha en que se cumpla el noveno aniversario. De igual forma, el Comité ha autorizado la emisión de los CBFIs necesarios para dar cumplimiento al plan de compensación por desempeño de largo plazo que, de tiempo en tiempo se determinen conforme al procedimiento establecido desde el prospecto.

Con fecha 3 de octubre de 2019, el fundador relevante tomó la decisión de renunciar a cierto porcentaje de la compensación acordada, para que dicha compensación sea únicamente del 5% (cinco por ciento). En esa misma fecha, el administrador tomó la decisión de someter a aprobación de los Tenedores modificaciones al Plan de compensación por desempeño de largo plazo, que podrán resultar en beneficios para dichos Tenedores.

## 15. UTILIDAD POR CBFÍ

La utilidad básica por CBFÍ se calcula dividiendo la utilidad neta del período entre el promedio ponderado de CBFÍ en circulación.

La utilidad diluida por CBFÍ se calcula dividiendo la utilidad neta e integral del período entre la suma del promedio ponderado de CBFÍ en circulación y el número de CBFÍ promedio ponderado por los efectos de certificados diluidos.

	2021	2020	2019
Utilidad neta e integral de la participación controladora	\$ 386,624	\$ 163,449	\$ 4,749
<b>CBFÍ:</b>			
Número de certificados promedio ponderados en circulación	509,873,745	373,526,198	373,023,131
Efecto de dilución asociado	32,836,151	26,750,365	26,725,211
Número de certificados promedio ponderados ajustados por el efecto de dilución	542,709,896	400,276,563	399,748,342
Utilidad neta básica de la participación controladora por CBFÍ en pesos	\$ 0.893	\$ 0.438	\$ 0.013
Utilidad neta diluida de la participación controladora por CBFÍ en pesos	\$ 0.839	\$ 0.408	\$ 0.012

## 16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

Fibra Plus califica para ser tratada como una entidad transparente en México de conformidad con la Ley del Impuesto sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de los CBFÍ y el Fideicomiso no está sujeto a impuesto sobre la renta en México.

Con la finalidad de cubrir los requisitos del régimen fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Oficio del SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la Ley de ISR, Fibra Plus debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFÍ de su patrimonio.

Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 el Fideicomiso no generó resultado fiscal por lo que no estuvo obligada a distribución alguna.

La subsidiaria del Fideicomiso está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2021, 2020 y 2019 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores.

Los impuestos a la utilidad diferidos se calculan sobre la base del impuesto sobre la renta a la tasa aplicable al periodo en el que se espera la reversión de la diferencia temporal correspondiente.

## 17. OPERACIONES QUE NO GENERARON FLUJOS DE EFECTIVO

Como se menciona en la Nota 1, la contraprestación a valor razonable por \$1,899,886 y la ganancia en la adquisición por \$382,822 correspondiente al 70.9% de los CBFÍ en circulación de FIBRA HD, equivalente a 309,974,328 CBFÍ no generó flujo de efectivo debido a que dicha operación se realizó mediante el intercambio de certificados bursátiles de las dos FIBRAS. El flujo de efectivo generado corresponde únicamente al saldo de efectivo, equivalentes y efectivo restringido a la fecha de la compra.

## 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2022, por el Ing. Rodrigo González Zerbi, Director General del Administrador y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios la cual podrá modificar los estados financieros.



FIBRA+PLUS

# INFORME ANUAL 2021

[www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)

