

FIBRA PLUS PRESERVA SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ, DUPLICA LA UTILIDAD NETA CON RESPECTO EL 2T19 Y REALIZA LA ENTREGA DEL INMUEBLE SALINA CRUZ EN EL 2T20

Ciudad de México, México a 27 de julio de 2020. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del segundo trimestre de 2020. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la recién entrada en vigor NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA

OPERATIVA

- ➔ En seguimiento a la incorporación de la industria de la construcción al grupo de actividades consideradas como "esenciales", durante junio fue posible retomar el ritmo en los trabajos de edificación en las propiedades con mayor grado de avance y con fecha próxima de entrega, destacando la culminación de Plaza Metropolitana Salina Cruz, la cual ya se encuentra en fase de adecuaciones para sus arrendatarios. Asimismo, a pesar de la ralentización en el desarrollo de las obras, se anticipa la entrega de Héredit Acueducto hacia el 2S20, mientras que Espacio Condesa en su uso comercial se estima hacia el 1S21.
- ➔ Para procurar el bienestar de nuestros inquilinos, colaboradores y demás grupos de interés, durante el trimestre, desplegamos estrictas medidas de higiene y rondas de saneamiento en todos los proyectos, principalmente, en las zonas de mayor interacción, así como con un regreso escalonado a nuestras oficinas, donde los grupos de mayor riesgo continúan laborando vía remota.
- ➔ Se acordó ampliar los calendarios de pago con ciertos acreedores y proveedores, en beneficio de la liquidez del fideicomiso. Asimismo, se lanzó un programa de apoyo para los arrendatarios con los que mantenemos una buena relación (llevan años operando en nuestros inmuebles y se encontraban al día con sus pagos) que han registrado una mayor afectación por las medidas de confinamiento social, a través de un esquema de diferimiento de rentas o condonaciones con incremento en la vigencia de los contratos.
- ➔ Derivado de la finalización de Salina Cruz, el portafolio de Fibra Plus, al 30 de junio de 2020, estaba compuesto por 16 inmuebles, cuyo ABR sumaba 280,339 m², de los cuales 6 proyectos se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en planeación y búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en estabilización (15,710 m²).
- ➔ Se mantuvo un alto nivel de ocupación en los proyectos en operación, sin considerar a Torre Premier y Salina Cruz, que se encuentran en estabilización, registrándose una tasa de 94.0% al cierre del 2T20.

FINANCIERA

- ➔ Las rentas del 2T20 ascendieron a Ps.32.5 millones, incrementándose 24.1% respecto a los Ps.26.2 millones registrados durante el 2T19. En el acumulado del año, las rentas sumaron Ps.59.8 millones (+12.9% AsA).
- ➔ Los gastos de operación disminuyeron desde Ps.19.8 millones en el 2T19 hasta Ps.15.3 millones en el 2T20 (-23.0% AsA), como resultado de la implementación del esquema de contención de gastos no indispensables; de esta manera, la utilidad de operación y el ION totalizaron Ps.17.2 millones (>100% AsA) y Ps.30.5 millones (+20.1% AsA), respectivamente, con márgenes de 53.0% y 94.1%. Durante el 1S20, la utilidad de operación fue de Ps.27.8 millones y el ION de Ps.56.6 millones, con márgenes de 46.6% y 94.7%, respectivamente.
- ➔ La Utilidad Neta del trimestre ascendió a Ps.23.1 millones, incrementándose más de 100% vs. los Ps.11.3 millones del 2T19, impulsada por al efecto combinado de un mayor nivel de ingresos, reducción de gastos y una mayor ganancia cambiaria.
- ➔ La deuda con costo de Fibra Plus, al 30 de junio de 2020, totalizó Ps.851.4 millones, un incremento mayor al 100% respecto a los Ps.392.6 millones registrados al cierre del 2T19, en seguimiento a las disposiciones adicionales de las líneas de crédito con Bancomext y BanBajío en los UDM, así como la revaluación del pasivo dolarizado. No obstante, la razón de apalancamiento continúa como una de las más bajas del sector (0.15 veces).
- ➔ El *net asset value* del trimestre fue de Ps.6,718 millones.





CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T20

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Segundo Trimestre de 2020**.

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé
Rodrigo González
Alejandro Blasco

Presidente del Comité Técnico
Director General
Director de Finanzas

FECHA:

Martes 28 de julio de 2020

HORA:

10:00 a.m. (Hora del Centro, México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

CÓDIGO DE ACCESO:

67952628#

WEBCAST:

<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

NÚMERO DE MARCACIÓN

EE. UU. | INTERNACIONAL:

1 (334) 323 - 9871
001 (334) 323 - 9871

MÉXICO:

GRABACIÓN:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.fibraplus.mx

CONTACTO:

Armelia Reyes
Investor Relations

+52 (55) 7588 0283
investor@fibraplus.mx

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

Cabe destacar que Fibra Plus se administra a través de una estructura de operaciones propia y ofrece excelente rentabilidad, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para mayor información, visite www.fibraplus.mx

A wireframe illustration of a multi-story building, rendered in white lines against a blue background. The building is composed of a grid of vertical and horizontal lines, creating a skeletal structure. The background features large, dark blue triangular shapes that intersect to form a central white space where the text is located. The overall aesthetic is modern and architectural.

FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL
2T20

Traduciendo el
desarrollo de inmuebles
para arrendamiento en
alta creación de valor

FIBRA+PLUS

Modelo de Negocios

Administración
100% Interna

Compra de
Terrenos



Plusvalía
Incremental

Desarrollo
de proyectos

Generación
de Rentas

TABLA DE CONTENIDO

Información Destacada.....	5
Mensaje del Director.....	6
Principales Indicadores.....	7
Desempeño Operativo.....	8
Desempeño Financiero.....	12
Estado de Posición Financiera.....	13
Eventos Relevantes del Trimestre.....	15
Conferencia de Resultados.....	16
Estados Financieros.....	17
Anexos.....	23

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

Cabe destacar que Fibra Plus se administra a través de una estructura de operaciones propia y ofrece excelente rentabilidad, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para mayor información, visite www.fibraplus.mx



FIBRA PLUS PRESERVA SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ, DUPLICA LA UTILIDAD NETA CON RESPECTO EL 2T19 Y REALIZA LA ENTREGA DEL INMUEBLE SALINA CRUZ EN EL 2T20

Ciudad de México, México a 27 de julio de 2020. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del segundo trimestre de 2020. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la recién entrada en vigor NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA

OPERATIVA

- ➔ En seguimiento a la incorporación de la industria de la construcción al grupo de actividades consideradas como "esenciales", durante junio fue posible retomar el ritmo en los trabajos de edificación en las propiedades con mayor grado de avance y con fecha próxima de entrega, destacando la culminación de Plaza Metropolitana Salina Cruz, la cual ya se encuentra en fase de adecuaciones para sus arrendatarios. Asimismo, a pesar de la ralentización en el desarrollo de las obras, se anticipa la entrega de Héredit Acueducto hacia el 2S20, mientras que Espacio Condesa en su uso comercial se estima hacia el 1S21.
- ➔ Para procurar el bienestar de nuestros inquilinos, colaboradores y demás grupos de interés, durante el trimestre, desplegamos estrictas medidas de higiene y rondas de saneamiento en todos los proyectos, principalmente, en las zonas de mayor interacción, así como con un regreso escalonado a nuestras oficinas, donde los grupos de mayor riesgo continúan laborando vía remota.
- ➔ Se acordó ampliar los calendarios de pago con ciertos acreedores y proveedores, en beneficio de la liquidez del fideicomiso. Asimismo, se lanzó un programa de apoyo para los arrendatarios con los que mantenemos una buena relación (llevan años operando en nuestros inmuebles y se encontraban al día con sus pagos) que han registrado una mayor afectación por las medidas de confinamiento social, a través de un esquema de diferimiento de rentas o condonaciones con incremento en la vigencia de los contratos.
- ➔ Derivado de la finalización de Salina Cruz, el portafolio de Fibra Plus, al 30 de junio de 2020, estaba compuesto por 16 inmuebles, cuyo ABR sumaba 280,339 m², de los cuales 6 proyectos se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en planeación y búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en estabilización (15,710 m²).
- ➔ Se mantuvo un alto nivel de ocupación en los proyectos en operación, sin considerar a Torre Premier y Salina Cruz, que se encuentran en estabilización, registrándose una tasa de 94.0% al cierre del 2T20.

FINANCIERA

- ➔ Las rentas del 2T20 ascendieron a Ps.32.5 millones, incrementándose 24.1% respecto a los Ps.26.2 millones registrados durante el 2T19. En el acumulado del año, las rentas sumaron Ps.59.8 millones (+12.9% AsA).
- ➔ Los gastos de operación disminuyeron desde Ps.19.8 millones en el 2T19 hasta Ps.15.3 millones en el 2T20 (-23.0% AsA), como resultado de la implementación del esquema de contención de gastos no indispensables; de esta manera, la utilidad de operación y el ION totalizaron Ps.17.2 millones (>100% AsA) y Ps.30.5 millones (+20.1% AsA), respectivamente, con márgenes de 53.0% y 94.1%. Durante el 1S20, la utilidad de operación fue de Ps.27.8 millones y el ION de Ps.56.6 millones, con márgenes de 46.6% y 94.7%, respectivamente.
- ➔ La Utilidad Neta del trimestre ascendió a Ps.23.1 millones, incrementándose más de 100% vs. los Ps.11.3 millones del 2T19, impulsada por el efecto combinado de un mayor nivel de ingresos, reducción de gastos y una mayor ganancia cambiaria.
- ➔ La deuda con costo de Fibra Plus, al 30 de junio de 2020, totalizó Ps.851.4 millones, un incremento mayor al 100% respecto a los Ps.392.6 millones registrados al cierre del 2T19, en seguimiento a las disposiciones adicionales de las líneas de crédito con Bancomext y BanBajío en los UDM, así como la revaluación del pasivo dolarizado. No obstante, la razón de apalancamiento continúa como una de las más bajas del sector (0.15 veces).
- ➔ El *net asset value* del trimestre fue de Ps.6,718 millones.

Muy estimados tenedores:

Los meses de abril a junio fueron especialmente retadores para la economía mexicana y global, debido a la implementación de medidas de aislamiento social que pausaron las actividades de, prácticamente, todos los sectores productivos. Bajo este contexto, redoblamos esfuerzos para preservar la liquidez, el avance de obra y la relación comercial con nuestros inquilinos, buscando preservar en todo momento la salud de nuestros colaboradores y grupos de interés, para así desempeñarnos con la mayor seguridad posible ante los riesgos de contagio de la pandemia bajo la nueva normalidad.

En este sentido, la Administración implementó la reducción de gastos no esenciales, como la eliminación de gastos por asesorías administrativas y de viaje, diferimiento de gastos por reclutamiento y compensaciones, entre otros; y negoció la extensión de plazos de pago con proveedores y distintos acreedores; de tal forma que, al 30 de junio de 2020, el saldo en caja representó más de 30 veces las salidas de efectivo fijas mensuales (descontando el ciclo de cobro esperado), lo que, en combinación con el bajo nivel de apalancamiento del fideicomiso (0.15 veces al cierre del trimestre), le permite enfrentar con solidez el reto de la coyuntura.

Asimismo, en la búsqueda de fomentar la continuidad operativa de las propiedades estabilizadas, la Administración del Fideicomiso está implementando esquemas de apoyo temporales para los inquilinos que lo necesiten y mantienen una buena relación con FPLUS (destacado cumplimiento de pagos y varios años de relación de negocios), principalmente, a través de prórrogas en pagos de renta; por lo que cierta porción de los flujos esperados de rentas del 1S20 se han recalendarizado hacia el 1S21. Cabe destacar que, a la fecha de este reporte, la tasa de ocupación de los proyectos en operación era del 94% (sin considerar a Torre Premier y Salina Cruz), muestra de la efectividad de este esquema.

Respecto a la reapertura de inmuebles, seguimos acatando a plenitud todas las recomendaciones de las autoridades correspondientes, para garantizar la mayor sanidad posible en todos los espacios, incorporando medidas para reforzar la limpieza y desinfección de áreas concurridas, a la par de cumplir con el semáforo de actividades particular de cada estado en donde se ubican nuestros activos.

En cuanto a las actividades de desarrollo del portafolio, a pesar de que estas disminuyeron su intensidad durante el trimestre, pues en un principio el sector de la construcción no fue considerado como "esencial" por la Secretaría de Salud, logramos finalizar la edificación de Salina Cruz, y anticipamos retrasos poco significativos en las demás propiedades (especialmente en Héredit Acueducto y Espacio Condesa Comercial, por su alto grado de avance); ya que, logramos retomar con buen ritmo nuestras actividades de obra a partir de junio.

Pasando a los resultados del trimestre, las rentas del 2T20 ascendieron a Ps.32.5 millones, superando en Ps.6.3 millones los Ps.26.2 millones registrados en el mismo periodo del año anterior; por su parte, la utilidad de operación y el ION totalizaron Ps.17.2 millones y Ps.30.5 millones, respectivamente, con márgenes de 53.0% y 94.1%. Por el 1S20, las rentas sumaron Ps.59.8 millones (+Ps.6.8 millones AsA), la utilidad de operación Ps.27.8 mills. (margen de 46.6%) y el ION Ps.56.6 mills. (margen de 94.7%). De esta manera, el esfuerzo realizado para mantener los ingresos y reducir los gastos administrativos, nos ha permitido mantener los resultados por arriba del presupuesto establecido al cierre del 1S20.

En lo referente al balance, las propiedades de inversión aumentaron 9.2% AsA (+Ps.618 millones), ascendiendo a Ps.7,368 millones al cierre del 2T20; mientras que el pasivo creció en menor proporción al totalizar Ps.993.6 millones (+Ps.470 millones AsA), compuesto principalmente por Ps.851.4 millones correspondientes a la deuda bancaria.

Finalmente, consideramos que la firmeza de nuestra posición financiera, la calidad de nuestros inmuebles, y la experiencia y capacidad de nuestro equipo, nos permitirán sobrepasar este retador ciclo y experimentar una más ágil recuperación, una vez que la curva de propagación del COVID-19 se encuentre relativamente contenida, y sus efectos aminorados.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	2T20	2T19	Δ%
Número de proyectos	16	16	0.0%
ABR total (m ²)	280,339	280,339	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	102,468	112,547	(9.0%)
ABR en planeación ¹ (m ²)	57,098	57,098	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	15,710	5,631	>100%
ABR en operación (m²)	105,063	105,063	0.0%
ABR en comercialización² (m²)	6,304	11,549	(45.4%)
Tasa de ocupación ³	94.0%	94.1%	(10 pb)
DE BALANCE⁴			
Activos Totales	7,629,035	7,266,615	5.0%
Propiedades de Inversión	7,367,619	6,749,384	9.2%
Patrimonio	6,635,444	6,743,442	(1.6%)
NAV (Net Asset Value)	6,718,398	6,826,546	(1.6%)
NAV / CBFi (Ps.)	17.97	18.30	(1.8%)
Apalancamiento (PT / CC)	0.15	0.08	93.0%
FINANCIEROS⁴			
Ingresos (rentas)	32,471	26,161	24.1%
ION ⁵	30,550	25,436	20.1%
Margen ION ⁵	94.1%	97.2%	(310 pb)
Utilidad Neta Consolidada	23,073	11,291	>100.0%
Utilidad Neta Consolidada por CBFi (Ps.)	0.0617	0.0303	>100.0%
CBFI's en circulación	373,766,700	373,023,131	0.2%

¹ABR en planeación: Proyectos que se encuentran en el diseño del proyecto.

²Incluye únicamente el ABR del portafolio en operación que se encuentra desocupado.

³Correspondiente al portafolio en operación, excluyendo a Torre Premier y Salina Cruz que se encuentran en etapa de estabilización.

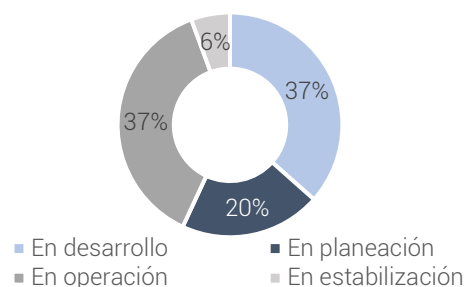
⁴Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.

⁵Excluye los ingresos por valor razonable de propiedades de inversión.

Cartera actual

Al 30 de junio de 2020, la cartera de proyectos estaba compuesta por 16 proyectos, que en conjunto sumaban un ABR total de 280,339 m², de los cuales 6 se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en etapa de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en estabilización y/o comercialización (15,710 m²).

Estatus del ABR al 2T20



Portafolio en edificación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1,3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	2S20	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	2S20	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Bora	Vivienda	1S22	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	1S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	1S22	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ^{2,3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalhepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalhepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	3.78%
Total de portafolio en edificación				159,566	56.91%

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

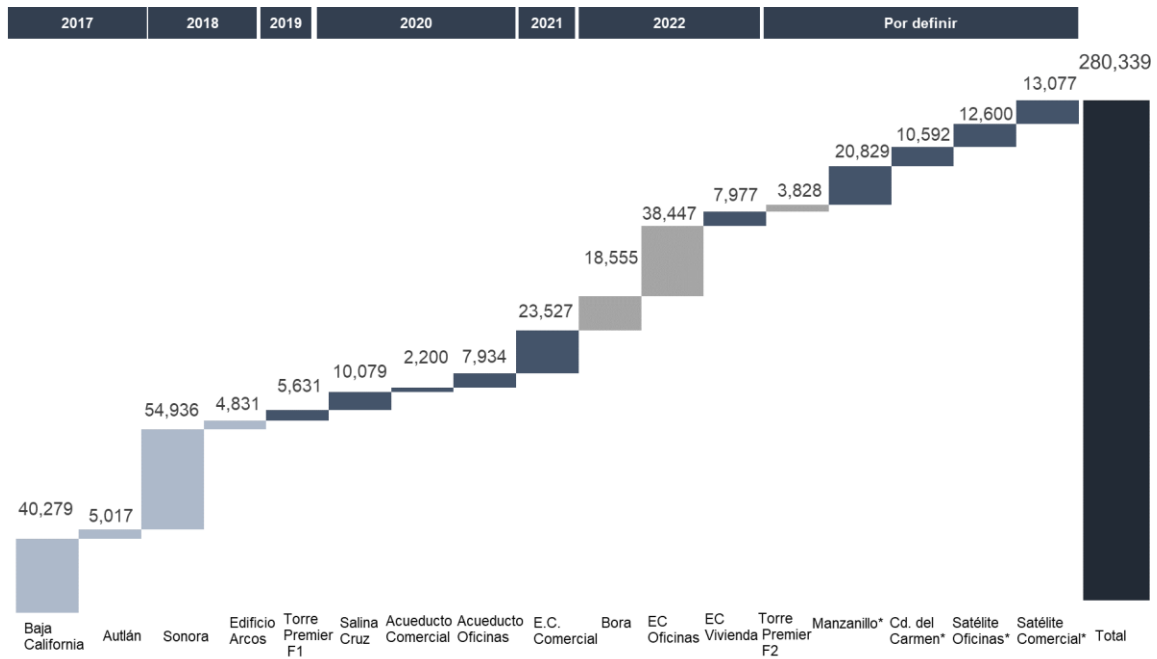
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

Incorporación de ABR

A pesar de que durante la primera mitad del trimestre los trabajos de construcción tuvieron que ser cesados totalmente por motivo de las medidas de confinamiento establecidas en el país; hacia junio, el sector de la construcción fue catalogado como "esencial" para la recuperación económica, lo que permitió que se retomaran los desarrollos de manera escalonada; por lo que no se esperan retrasos significativos en las fechas de entrega estipuladas con anterioridad, especialmente en Héredit Acueducto y Espacio Condesa, dado su alto nivel de avance al cierre del trimestre.

Incorporación a detalle del ABR, m²



*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, no cuentan con una fecha de entrega definida ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo.

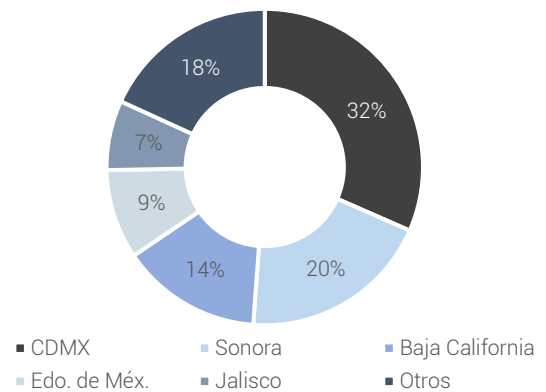
La gráfica anterior desglosa la incorporación esperada del ABR de los proyectos en desarrollo en el horizonte de tiempo contemplado a la fecha; sin embargo, el calendario de entregas podría sufrir ajustes en función de la duración de la contingencia sanitaria y el efecto que ésta tenga sobre la operación, principalmente en las actividades de obra, y el cual es difícil de cuantificar con precisión al momento.

En cuanto a los activos Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Manzanillo y Ciudad del Carmen, aún, no se encuentra definida una fecha meta para su entrega, pero se estima que el componente comercial de Vidarte Satélite sea el último inmueble en ser incorporado a la cartera operativa.

Diversificación Geográfica

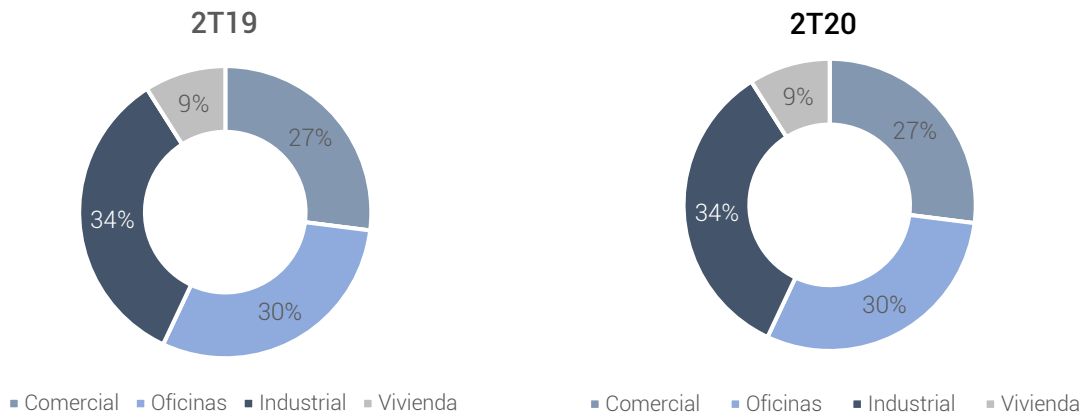


Al 2T20 (% del ABR total)



Al cierre de este trimestre, la mayor concentración de ABR se encontraba en la CDMX con un 32%, correspondiente principalmente a los tres segmentos de Espacio Condesa, seguido por Sonora y Baja California con un 20% y un 14%, respectivamente. En este sentido, Fibra Plus pretende no exceder su participación en más del 50% del ABR total en ninguna entidad de la República, con el fin de diversificar el riesgo por plaza.

Diversificación de Cartera



La distribución por segmentos de la cartera de activos, al 30 de junio de 2020, incluye una participación del 27% del sector comercial, 30% en espacios de oficinas, 34% en el segmento industrial y 9% para vivienda, manteniéndose prácticamente, inalterada contra el 2T19.

Cabe destacar que el porcentaje actual de participación en cada segmento podría variar de forma significativa en trimestres posteriores, ya que la Administración no mantiene una política de participación mínima o máxima en cada sector particular; más bien, acopla su participación a la demanda percibida, con un alto enfoque de flexibilidad y capitalización de oportunidades, pudiendo incluso incursionar en algún nuevo segmento hacia el futuro.

Portafolio en operación y estabilización

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	1.79%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	14.37%
Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936	19.60%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831*	1.72%
Portafolio en estabilización	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
Salina Cruz	Comercial	1S20	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Total portafolio en operación y estabilización				120,773	43.09%

* Calculado bajo la metodología BOMA, que mide las áreas rentables de los espacios de oficina considerando los indivisos, es decir los m² de áreas comunes.

Al 2T20, el portafolio en operación y estabilización contaba con un ABR de 120,773 m², correspondiente a un total de 6 inmuebles, es decir 10,079 m² más que en el 2T19, debido a la finalización de Salina Cruz este trimestre.

Del espacio en operación y estabilización, 16,082 m² se encuentran en comercialización, compuesto por 6,304 m² del portafolio en operación que se encuentra desocupado y por 9,778 m² correspondientes a las partes sin ocupar en Torre Premier y Salina Cruz (inmueble recién finalizado), que se encuentran en estabilización.

La ocupación actual del portafolio operativo es de 94.0% (sin considerar a Torre Premier y Salina Cruz).

ESTADO DE RESULTADOS

Resumen						
Ps. Miles	2T20	2T19	Δ%	6M20	6M19	Δ%
Ingresos	32,471	26,161	24.1%	59,790	52,948	12.9%
Gastos de operación	15,261	19,809	(23.0%)	31,957	33,249	(3.9%)
Utilidad de operación	17,210	6,352	>100.0%	27,833	19,699	41.3%
Resultado Integral de Financiamiento	5,863	4,938	18.7%	(150,565)	13,014	(>100.0%)
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	23,073	11,291	>100.0%	(122,732)	32,713	(>100.0%)

Ingresos

Las rentas del trimestre sumaron Ps.32.5 millones, un crecimiento de 24.1% contra la cantidad reportada en el mismo trimestre de 2019, impulsado por la apreciación del dólar frente al peso, pues las rentas de los activos industriales (94% de los ingresos) se encuentran principalmente en dólares. En los 6M20, las rentas ascendieron a Ps.59.8 millones, 12.9% por arriba de los Ps.52.9 millones registrados en los 6M19.

Gastos

Los gastos de operación totalizaron Ps.15.3 millones en el 2T20, una reducción de 23.0% respecto a los gastos reconocidos en el 2T19, lo que aunado a un mayor nivel de ingresos propició una reducción de 28.7 pp. en la proporción de gastos a ingresos, la cual pasó de 75.7% en el 2T19 a 47.0% este trimestre. En el acumulado del año, los gastos fueron de Ps.32.0 millones (-3.9% AsA), con una proporción de 53.4% de las rentas totales (-9.3 pp. AsA).

Es importante mencionar que, las disminuciones registradas en el gasto obedecen a los beneficios inherentes a la administración interna del Fideicomiso, lo que proporciona una alta capacidad en materia de control en el uso de los recursos y que los resultados de operación obtenidos al cierre del 1S20 se ubican por arriba de los presupuestados para el periodo.

Utilidad operativa

La utilidad de operación del 2T20 creció Ps.10.9 millones AsA, totalizando Ps.17.2 millones (con un margen de 53.0%, +28.7 pp. AsA), impulsada por el efecto combinado de una mayor captación de rentas y una reducción de gastos. En el 1S20, la utilidad de operación aumentó Ps.8.1 millones respecto a los Ps.19.7 millones del 2T19, sumando Ps.27.8 millones (con un margen de 46.6%, +9.3 pp. AsA).

Resultado Integral de Financiamiento

El RIF totalizó Ps.5.9 millones en el segundo trimestre del año, comparándose positivamente respecto a los Ps.4.9 millones del mismo trimestre del año anterior, ya que una mayor ganancia cambiaria (Ps.16.2 millones en el 2T20 vs. Ps.5.4 millones en el 2T19), sobre compensó el incremento neto de Ps.9.8 millones en gastos por intereses.

Por otro lado, el RIF pasó de una cifra positiva de Ps.13.0 millones en los 6M19 a Ps.150.6 millones negativos en los 6M20, debido principalmente al registro de una pérdida cambiaria por Ps.132.1 millones

FIBRA+PLUS

(efecto sin salida de efectivo), como consecuencia de efectos de valuación en la posición de pasivos en dólares.

Utilidad neta

La utilidad neta sumó Ps.23.1 millones en el 2T20, un aumento superior al 100% vs. los Ps.11.3 millones en el 2T19, beneficiado por los efectos comentados previamente. Durante el 1S20, se registró una pérdida neta de Ps.122.7 millones, debido a la pérdida cambiaria del periodo.

CBFIs en Circulación

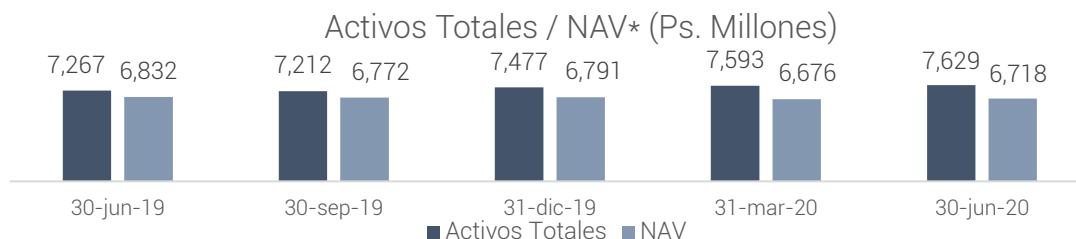
	Jun 20	Jun 19	Δ%
CBFIs en circulación	373,766,700	373,023,131	0.2%

Los CBFIs en circulación, al 30 de junio de 2020, totalizaban 373,766,700, 0.2% más que lo reportado al 30 de junio de 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Activos

Los activos totales ascendieron a Ps.7,629 millones este trimestre, lo que significa un crecimiento de Ps.362 millones respecto a los Ps.7,267 millones al 30 de junio de 2019. y de los cuales Ps.123 millones corresponden a la caja del fideicomiso (efectivo y equivalentes de efectivo no restringido), que se espera se mantenga estable, gracias a los controles de liquidez establecidos. El NAV sumó Ps.6,718 millones al finalizar el 2T20.



*El NAV (*Net Asset Value*) se compone por la suma de Propiedades de Inversión, Efectivo e Inversiones temporales e Impuestos (IVA) por recuperar menos deuda.

La composición del activo corresponde a un 3.0% de circulante y un 97.0% de no circulante; esta proporción se debe a que en el activo no circulante se contabiliza el valor de las propiedades de inversión (cartera total), el cual asciende a Ps.7,368 millones al cierre del 2T20 (+9.2% AsA).

Pasivo

El Pasivo total reportó un crecimiento de Ps.470 millones comparado con el saldo reportado al 2T19, al totalizar Ps.994 millones este trimestre; este monto mantiene una proporción de 12.1% de corto plazo y 87.9% de largo plazo; compuesto principalmente por la deuda bancaria dispuesta (85.7% del total).

Al 30 de junio de 2020, las cuentas por pagar totalizaron Ps.90.5 millones, 3.3% menos que en el 2T19. Por su parte, el aumento secuencial de Ps.16.3 millones registrado en este rubro obedece al aplazamiento de pagos que se logró concretar en el trimestre, favoreciendo el nivel de flujo de efectivo del Fideicomiso.

Ps. Miles	2T20	2T19	Δ%
Cuentas por pagar	90,481	93,540	(3.3%)

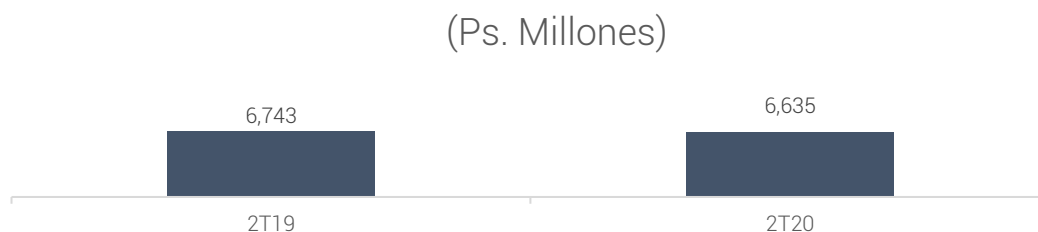
Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	2T20	2T19	Δ%
Deuda Bancaria	851,439	392,632	>100.0%

La Deuda bancaria total pasó de Ps.392.6 millones en el 2T19 a Ps.851.4 millones en el 2T20, lo que significa un crecimiento superior al 100%, derivado de los créditos dispuestos con Bancomext y BanBajío en los últimos doce meses, así como a la revaluación de la deuda dolarizada.

Cabe destacar que sólo el 2.1% o Ps.17.6 millones vencerá durante los próximos 12 meses y que la razón de apalancamiento, al 2T20, se mantiene como una de las más bajas de la industria, ubicándose en tan sólo 0.15 veces.

Capital



Al 30 de junio de 2020, el Capital contable totalizó Ps.6,635 millones, una disminución de 1.6% o Ps.108 millones respecto al saldo de Ps.6,743 millones registrado la misma fecha del año anterior, consecuencia de la pérdida neta registrada durante la primera mitad del año.

- A principios de junio, se retomó el ritmo de las obras en todos los proyectos que integran el portafolio en edificación, por lo que no se estima un aplazamiento significativo en las fechas de entrega de los activos en construcción, especialmente para Héredit Acueducto, en Jalisco y Espacio Condesa (comercial), en CDMX. Asimismo, durante el trimestre, las obras en Salina Cruz, Oaxaca, fueron finalizadas, por lo que el activo ya fue entregado para adecuaciones de los inquilinos y el avance de comercialización continúa, con cerca del 58% del ABR firmado.
- Durante junio, los activos en operación regresaron a su actividad con las más altas medidas de seguridad e higiene recomendadas, en seguimiento al compromiso que Fibra Plus mantiene con sus inquilinos y personal operativo.

Activo Salina Cruz



SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T20

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Segundo Trimestre de 2020**.

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé
Rodrigo González
Alejandro Blasco

Presidente del Comité Técnico
Director General
Director de Finanzas

FECHA:

Martes 28 de julio de 2020

HORA:

10:00 a.m. (Hora del Centro, México)
11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)

CÓDIGO DE ACCESO:

67952628#

WEBCAST:

<http://webcast.investorcloud.net/fplus/index.html>

NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. | INTERNACIONAL: MÉXICO:

1 (334) 323 - 9871
001 (334) 323 - 9871

GRABACIÓN:

Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.fibraplus.mx

CONTACTO:

Armelia Reyes
Investor Relations

+52 (55) 7588 0283
investor@fibraplus.mx

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	Jun 20	Jun 19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	11,390	1,226	>100.0%
Inversiones Temporales	111,554	346,391	(67.8%)
Efectivo Restringido	-	-	-
Clientes	6,785	1,888	>100.0%
Deudores Diversos	2,521	2,633	(4.3%)
Pagos Anticipados	10,625	2,241	>100.0%
Impuestos por recuperar	79,274	122,177	(35.1%)
Anticipo a Proveedores	3,496	4,693	(25.5%)
Total del Activo Circulante	225,645	481,249	(53.1%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,367,619	6,749,384	9.2%
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,930	2,889	1.4%
Equipo de Transporte	799	239	>100.0%
Equipo de Cómputo	1,861	1,548	20.2%
Adaptaciones y Mejoras	2,347	2,347	-
Depreciación y Amortización	(3,526)	(1,567)	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	31,359	30,526	2.7%
Total del Activo No Circulante	7,403,390	6,785,366	9.1%
Total Del Activo	7,629,035	7,266,615	5.0%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	17,583	13,572	29.6%
Acreedores Diversos	90,481	93,540	(3.3%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	61	228	(73.4%)
Impuestos trasladados	1,624	453	>100.0%
Impuestos por Pagar	106	72	47.3%
Impuestos retenidos por pagar	421	544	(22.5%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	68	14	>100.0%
Anticipo de Clientes	76	34	>100.0%
Honorarios del Consejo por pagar	5,580	37	>100.0%
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	4,178	871	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	120,177	109,364	9.9%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	833,856	379,060	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	39,558	34,751	13.8%
Total del Pasivo No Circulante	873,414	413,811	>100.0%
Total del Pasivo	993,591	523,174	89.9%
CAPITAL			
Patrimonio	6,106,917	6,063,890	0.7%
Resultados Acumulados	603,234	598,999	0.7%
Interés minoritario	51,262	48,226	6.3%
Fondo de recompra CBFIS	(3,070)	(386)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(122,732)	32,713	(>100.0%)
Total del Capital	6,635,444	6,743,442	(1.6%)
Total del Pasivo y Capital	7,629,035	7,266,615	5.0%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2020 y 2019
(En pesos por CBFi)

	Jun-20	Jun-19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.030	0.003	>100.0%
Inversiones Temporales	0.298	0.929	(67.9%)
Efectivo Restringido	-	-	-
Clientes	0.018	0.005	>100.0%
Deudores Diversos	0.007	0.007	(4.5%)
Pagos Anticipados	0.028	0.006	>100.0%
Impuestos por recuperar	0.212	0.328	(35.2%)
Anticipo a Proveedores	0.009	0.013	(25.7%)
Total del Activo Circulante	0.604	1.290	(53.2%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	19.712	18.094	8.9%
Mobiliario y Equipo de Oficina	0.008	0.008	1.2%
Equipo de Transporte	0.002	0.001	>100.0%
Equipo de Cómputo	0.005	0.004	19.9%
Adaptaciones y Mejoras	0.006	0.006	(0.2%)
Depreciación y Amortización	(0.009)	(0.004)	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	0.084	0.082	2.4%
Total del Activo No Circulante	19.808	18.190	8.9%
Total Del Activo	20.411	19.480	4.8%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.047	0.036	29.3%
Acreedores Diversos	0.242	0.251	(3.5%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	0.000	0.001	(73.5%)
Impuestos trasladados	0.004	0.001	>100.0%
Impuestos por Pagar	0.000	0.000	47.0%
Impuestos retenidos por pagar	0.001	0.001	(22.7%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	0.000	0.000	>100.0%
Anticipo de Clientes	0.000	0.000	>100.0%
Honorarios del Consejo por pagar	0.015	0.000	>100.0%
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	0.011	0.002	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	0.322	0.293	9.7%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2.231	1.016	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	0.106	0.093	13.6%
Total del Pasivo No Circulante	2.337	1.109	>100.0%
Total del Pasivo	2.658	1.403	89.5%
CAPITAL			
Patrimonio	16.339	16.256	0.5%
Resultados Acumulados	1.614	1.606	0.5%
Interés minoritario	0.137	0.129	6.1%
Fondo de recompra CBFIS	(0.008)	(0.001)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(0.000)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(0.328)	0.088	(>100.0%)
Total del Capital	17.753	18.078	(1.8%)
Total del Pasivo y Capital	20.411	19.480	4.8%

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019
(En Miles de pesos)

	2T20	2T19	Δ%	6M20	6M19	Δ%
Ingresos por rentas	32,471	26,161	24.1%	59,790	52,948	12.9%
Total de ingresos	32,471	26,161	24.1%	59,790	52,948	12.9%
Gastos operativos	1,921	725	>100.0%	3,150	1,621	94.4%
Gastos de administración FP Management	6,675	11,125	(40.0%)	14,760	18,181	(18.8%)
Gastos de administración	6,665	7,960	(16.3%)	14,047	13,448	4.5%
Total de gastos de operación	15,261	19,809	(23.0%)	31,957	33,249	(3.9%)
Utilidad de operación	17,210	6,352	>100.0%	27,833	19,699	41.3%
Gastos financieros	(12,719)	(4,158)	>100.0%	(22,567)	(7,265)	>100.0%
Intereses a favor	2,408	3,661	(34.2%)	4,093	8,142	(49.7%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	16,173	5,435	>100.0%	(132,092)	12,137	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	5,863	4,938	18.7%	(150,565)	13,014	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	23,073	11,291	>100.0%	(122,732)	32,713	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	-	-	-	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	23,073	11,291	>100.0%	(122,732)	32,713	(>100.0%)

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2020 y 2019
(Cifras en pesos por CBF)

	2T20	2T19	Δ%	6M20	6M19	Δ%
Ingresos por rentas	0.087	0.070	23.9%	0.160	0.142	12.7%
Total de ingresos	0.087	0.070	23.9%	0.160	0.142	12.7%
Gastos operativos	0.005	0.002	>100.0%	0.008	0.004	94.0%
Gastos de administración FP Management	0.018	0.030	(40.1%)	0.039	0.049	(19.0%)
Gastos de administración	0.018	0.021	(16.4%)	0.038	0.036	4.2%
Total de gastos de operación	0.041	0.053	(23.1%)	0.086	0.089	(4.1%)
Utilidad de operación	0.046	0.017	>100.0%	0.074	0.053	41.0%
Gastos financieros	(0.034)	(0.011)	>100.0%	(0.060)	(0.019)	>100.0%
Intereses a favor	0.006	0.010	(34.4%)	0.011	0.022	(49.8%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.043	0.015	>100.0%	(0.353)	0.033	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	0.016	0.013	18.5%	(0.403)	0.035	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.062	0.030	>100.0%	(0.328)	0.088	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	-	-	-	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	0.062	0.030	>100.0%	(0.328)	0.088	(>100.0%)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de junio de 2020
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6,063,890	598,485	(212)	48,226	6,710,388
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión				3,036	3,036
Provisión compensación de largo plazo	34,500				34,500
Recompra CBFIs			(2,794)		(2,794)
Utilidad neta e integral del período consolidada		4,749			4,749
Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,098,390	603,234	(3,006)	51,262	6,749,879
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	8,527				8,527
Provisión compensación de largo plazo					-
Recompra CBFIs			(231)		(231)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(122,732)			(122,732)
Saldos al 30 de junio de 2020	6,106,917	480,502	(3,237)	51,262	6,635,444

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	Jun-20	Jun-19	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	(122,732)	32,714	(>100.0%)
Depreciación	(909)	341	(>100.0%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Compensación de largo plazo (Promote)	-	-	-
Intereses a favor	(4,093)	(8,043)	(49.1%)
Gastos financieros	22,567	7,265	>100.0%
Total	(105,168)	32,277	(>100.0%)
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(10,888)	2,283	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	38,060	28,039	35.7%
Depósitos en garantía	-	(322)	(100.0%)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(4,507)	(50,936)	(91.2%)
Impuestos por pagar	(70)	(437)	(84.0%)
Rentas cobradas por anticipado	2,908	8,036	(63.8%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(79,664)	18,940	(>100.0%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	4,093	8,043	(49.1%)
Adquisición de mobiliario y equipo	623	5,456	(88.6%)
Adquisición de propiedades de inversión	(218,732)	(295,665)	(26.0%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(214,016)	(282,166)	(24.2%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	8,527	-	-
Préstamos obtenidos	-	-	-
Pagos de préstamos	211,800	79,261	>100.0%
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	-	-	-
Pagos de interés por arrendamientos financieros	-	-	-
Gastos financieros efectivamente pagados	(22,567)	(7,265)	>100.0%
Gastos de emisión	-	-	-
Recompra de CBFI's	(230)	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	197,530	71,996	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(96,151)	(191,230)	(49.7%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	219,095	544,026	(59.7%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	122,944	352,796	(65.2%)

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS



¹Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.

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

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

FIBRA TRADICIONAL



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

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

ESPACIO CONDESA
COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Cuauhtémoc, Ciudad de México
 ABR proyectado (Comercial): 23,527 m²
 ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m²
 Terminación de obra (Comercial): 1S21
 Terminación de obra (Oficinas): 1S22

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

y conveniencia.

BORA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuajimalpa, CDMX
 ABR proyectado: 18,555 m²
 Terminación de obra: 1S22

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



HÉREDIT ACUEDUCTO
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR proyectado (comercial): 2,200 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²
Terminación de obra (comercial): 2S20
Terminación de obra (oficinas): 2S20

Héredit Acueducto es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en una de las zonas más exclusivas y con mayor plusvalía de Guadalajara. Estratégicamente localizado en el principal corredor de negocios de la zona, consiste en dos proyectos independientes para Fibra Plus, un centro comercial y un edificio para oficinas. Se espera iniciar operaciones en el segundo semestre de 2020. Se cree que esto hace de Héredit Acueducto un

centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora.

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

VIDARTE SATÉLITE
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Tlalnepantla, Estado de México
ABR proyectado (comercial): 13,077 m²
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m²
Terminación de obra (comercial): Por definir
Terminación de obra (oficinas): Por definir

Vidarte Satélite es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Ciudad Satélite, Estado de México, dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 1,080 departamentos. El inmueble se ubica en una zona con fácil acceso y movilidad. El centro comercial contará con restaurantes, cafés y bancos, y se planea que tenga servicios complementarios a los ofrecidos por otros centros comerciales. El complejo de oficinas está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar sus operaciones. En su desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. También

FIBRA+PLUS

se tiene planeado agregar una azotea verde que fungirá como área de convivencia. El proyecto arquitectónico de Vidarte Satélite será desarrollado por Legorreta Arquitectos.

ESPACIO CONDESA VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX
ABR proyectado: 7,977 m²
Terminación de obra: 1S22

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



TORRE PREMIER OFICINAS Y COMERCIAL



Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR Fase I: 5,631 m²
Inicio de operaciones: 1S19
ABR Fase II: 3,828 m²
Terminación de obra (Fase II): Por definir

Torre Premier se trata de un edificio para oficinas ubicado en Villahermosa, Tabasco, en una zona con fácil acceso y movilidad hacia las principales avenidas de la ciudad, con cercanía al aeropuerto. La localidad cuenta con un gran crecimiento económico y se destaca como un centro de negocios de suma importancia en el sureste de México, además de ser un relevante centro administrativo para la industria petrolera de México. Las reformas regulatorias en materia energética de los últimos años han detonado una fuerte actividad petrolera, que ha propiciado que Villahermosa sea considerada una de las capitales energéticas del mundo.

MANZANILLO
COMERCIAL

Ubicación: Manzanillo, Colima
ABR proyectado: 20,829 m²
Terminación de obra: Por definir

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

SALINA CRUZ
COMERCIAL

Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca
ABR proyectado: 10,079 m²
Terminación de obra: 1S20

Este centro comercial está ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del Estado de Oaxaca. El desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no sólo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán, Tehuantepec y Huatulco.

TORRE CIUDAD DEL CARMEN
OFICINAS

Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
ABR proyectado: 10,592 m²
Terminación de obra: Por definir

Se trata de un edificio para oficinas ubicado en Ciudad del Carmen, localidad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos y de numerosos proveedores directos e indirectos en el sureste del país, así como de empresas que están en crecimiento derivado de la

FIBRA+PLUS

actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional.

PORTAFOLIO BAJA CALIFORNIA

INDUSTRIAL



Ubicación: Ensenada, Baja California

ABR: 40,279 m²

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

GALERIAS METROPOLITANAS AUTLÁN

COMERCIAL



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco

ABR: 5,017 m²

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

SONORA
INDUSTRIAL



Ubicación: Nogales, Sonora
 ABR: 54,936 m²
 Fecha de adquisición: agosto 2018

Se trata de 13 naves industriales ubicadas en Nogales, Sonora. Es un Portafolio estabilizado al 97.7% de ocupación, con 6 inquilinos. Nogales es conocida como una ciudad industrial con más de 100 edificios industriales activos, y es una de las zonas industriales de

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

TORRE ARCOS
OFICINAS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco
 ABR: 4,831 m²
 Inversión: Ps.87 millones
 Inicio de operaciones: 2S18

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

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

