

A wireframe illustration of a modern building structure, composed of a grid of white lines on a blue background. The structure is viewed from a low angle, looking up. A large white 'X' shape is overlaid on the wireframe, extending from the top left to the bottom right and from the top right to the bottom left. The background is a gradient of blue, with a white diagonal line running from the top left to the bottom right.

FIBRA+PLUS
REPORTE TRIMESTRAL
4T20

Traduciendo el
desarrollo de inmuebles
en alta creación de valor

FIBRA+PLUS

Modelo de Negocios

Administración
100% Interna

Compra de
Terrenos



Plusvalía
Incremental

Desarrollo
de proyectos

Generación
de Rentas

TABLA DE CONTENIDO

Información Destacada	3
Mensaje del Director	4
Principales Indicadores	5
Desempeño Operativo	6
Desempeño Financiero	10
Estado de Posición Financiera.....	11
Eventos Destacados del Trimestre	13
Conferencia de Resultados	14
Estados Financieros.....	15
Anexos	21

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

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

FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO ANUAL DEL 12.9% EN SUS INGRESOS Y DE MÁS DE 100% EN LA UTILIDAD NETA EN EL 2020, ASÍ COMO UNA TASA DE OCUPACIÓN SUPERIOR AL 94%

Ciudad de México, México a 22 de febrero de 2021. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre de 2020 y ejercicio completo 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

- ➔ Durante este periodo se acordó con diversos inquilinos el diferimiento de sus rentas, permitiendo que la cobranza se mantuviera por encima del 81.9% (se estima recuperar prácticamente el 100% del monto diferido con los pagos futuros). Asimismo, durante 2020 Fibra Plus fue capaz de: i) incrementar sus ingresos y utilidad neta en 12.9% y >100%, respectivamente; ii) obtener un crédito por Ps.300 millones con Bancrea y recuperar Ps.107.9 millones de IVA (para beneficio de su liquidez); y, iii) comenzar la transición hacia una Empresa Socialmente Responsable.
- ➔ El Fideicomiso presentó avances importantes en la edificación de Espacio Condesa Comercial, cuyo avance de obra supera el 70%, mientras que el área firmada asciende a 67%, con un 12% adicional en proceso de firma (perfilándose, junto con Héredit Acueducto, a ser culminados hacia finales del 1S21); así como en la comercialización de Torre Premier, Salina Cruz, Espacio Condesa y Héredit Acueducto (los primeros dos están en estabilización).
- ➔ Fibra Plus sigue cumpliendo a plenitud con todos los protocolos sanitarios establecidos por las autoridades de salud de cada estado en el que se ubican sus inmuebles y oficinas (destacando que parte del equipo se mantiene laborando vía remota), procurando con ello el bienestar de colaboradores, arrendatarios, visitantes y demás grupos de interés.
- ➔ La cartera de proyectos de Fibra Plus estaba compuesta, al 31 de diciembre de 2020, por 16 proyectos que totalizaban un ABR de 280,339 m². De estos inmuebles, 4 se encontraban en la etapa de operación (105,063 m²), 2 en estabilización (15,710 m²), 6 en desarrollo (102,468 m²) y 4 en etapa de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m²).
- ➔ La tasa de ocupación de los proyectos en operación se ubicó en 94.1% (sin considerar a Torre Premier y Salina Cruz que aún están en estabilización).

FINANCIERA*

- ➔ Durante el 4T20, los ingresos por rentas se mantuvieron constantes y crecieron 10.1% AsA, ascendiendo a Ps.29.9 millones, debido principalmente al incremento del tipo de cambio registrado en el 4T20, vs. el 4T19, ya que, más del 90% de los ingresos se encuentran denominados en dólares. Por el ejercicio completo, los ingresos por rentas sumaron Ps.120.5 millones, implicando un crecimiento de 12.9% con respecto a los Ps.106.7 millones registrados en 2019.
- ➔ La utilidad de operación aumentó más de 100% AsA, alcanzando Ps.13.9 millones, gracias al efecto combinado de un estricto control de gastos (que disminuyeron 22.0% AsA) y un mayor nivel de ingresos (+10.1% AsA). Por el ejercicio 2020, la utilidad de operación sumó Ps.56.5 millones (+55.2% AsA), favorecida por los ahorros obtenidos en gastos (-9.0% AsA) y el incremento en ingresos (+12.9% AsA). En el 4T20, el margen de operación fue de 46.6% (+22.0 pp. AsA) y en el 2020 de 46.9% (+12.8 pp. AsA).
- ➔ El ION totalizó Ps.26.5 millones en el 4T20 y Ps.112.0 millones en el 2020, aumentando +9.7% AsA en ambos periodos. El margen ION del 4T20 se situó en 88.7% (-0.3 pp. AsA) y el de 2020 en 92.9% (-2.7 pp. AsA).
- ➔ La utilidad neta ascendió a Ps.102.3 millones en el 4T20, comparándose positivamente contra la pérdida neta de Ps.31.7 millones registrada en el mismo periodo de 2019. Durante el 2020, la utilidad neta fue de Ps.133.3 millones, un incremento anual mayor al 100%, impulsado principalmente por el reconocimiento de Ps.146.0 millones derivados de la plusvalía de las propiedades de inversión.
- ➔ Como parte del programa de construcción y desarrollo de los proyectos, durante el 4T20, Fibra Plus dispuso de Ps.98.0 millones adicionales de la línea de crédito preaprobada con Bancrea, y de Ps.66.1 millones más del préstamo preautorizado con BanBajío.
- ➔ **El endeudamiento del Fideicomiso (PT/AT) se mantuvo como uno de los más bajos de la industria (13.99%).**

MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Es un placer presentarles los resultados del 4T y ejercicio completo 2020. Durante el último trimestre del año, nuestras actividades de edificación continuaron recuperando la tracción perdida por los efectos de la contingencia sanitaria, permitiéndonos alcanzar significativos avances de obra en Espacio Condesa Comercial y el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto. Ambos activos se perfilan para ser importantes catalizadores de nuestros resultados, por lo que iniciamos entusiasmados este nuevo año, a pesar de los retos.

En este sentido, y recapitulando los logros más importantes del año, al cierre de 2020 el avance de obra del componente comercial de Espacio Condesa superó el 70% y prácticamente el 79% de su ABR se encontraba arrendado (67% ya estaba firmado y un 12% adicional se encontraba en proceso de firma). Asimismo, en beneficio de su liquidez, Fibra Plus: i) mantuvo su cobranza por encima del 81.9%, gracias a los acuerdos de diferimiento de rentas alcanzados con diversos inquilinos (mismas que se esperan recuperar casi en su totalidad con los pagos futuros); ii) obtuvo una línea de crédito por hasta Ps.300 millones con Bancrea; y, iii) recuperó Ps.107.9 millones de IVA. Adicionalmente, el Fideicomiso inició su transición hacia una Empresa Socialmente Responsable.

En cuanto a nuestras propiedades en operación, estas continuaron abiertas bajo estrictos protocolos sanitarios y acatando a plenitud las indicaciones particulares de cada estado en donde se encuentran, por lo que la tasa de ocupación permaneció estable en 94.1%. Cabe recalcar que, si bien prácticamente todos nuestros inquilinos han reanudado sus actividades (favoreciendo nuestra liquidez), mantenemos una estrecha comunicación con cada uno de ellos, en pro de tomar las medidas que sean necesarias para estimular relaciones de largo plazo.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, la cartera proyectos de Fibra Plus estaba compuesta por 4 proyectos en operación (105,063 m²), 2 en estabilización (15,710 m²), 6 en desarrollo (102,468 m²) y 4 en planeación de proyecto y búsqueda de fuente de financiamiento (57,098 m²).

Pasando a los resultados del trimestre, durante el 4T20 los ingresos aumentaron 10.1% AsA, sumando Ps.29.9 millones, incentivados por la mayor contribución de nuestros inmuebles industriales, cuyas rentas dolarizadas se vieron beneficiadas por un mayor tipo de cambio. Favorecido con lo anterior, el ION del 4T20 creció 9.7%, totalizando Ps.26.5 millones.

Por el ejercicio 2020, los ingresos ascendieron a Ps.120.5 millones, representando un incremento de 12.9% contra los Ps.106.7 millones de 2019. Y, el ION pasó de Ps.102.1 millones en 2019 a Ps.112.0 millones (+9.7% AsA) en 2020.

En lo que a la utilidad neta se refiere, esta ascendió a Ps.102.3 millones en el 4T20, comparándose favorablemente contra la pérdida neta registrada en el 4T19. Por el ejercicio 2020, la utilidad neta sumó Ps.133.3 millones, aumentando desde los Ps.4.7 millones de 2019, lo cual confirma nuestra tesis de inversión y el proceso de desarrollo de nuestro plan de negocios.

Con relación a nuestra Situación Financiera, las propiedades de inversión sumaron Ps.7,718 millones al cierre de 2020, aumentando 8.0% AsA y representando un 96.3% del activo total, mientras que, el pasivo total del Fideicomiso se situó en Ps.1,121 millones, al finalizar el 2020, esto como resultado de las disposiciones de deuda bancaria realizadas según nuestro plan de inversión para continuar el avance de obra de nuestros proyectos y la revaluación de la deuda en dólares.

No obstante, es relevante mencionar que, el nivel de endeudamiento del Fideicomiso (PT/AT) se mantuvo como uno de los más bajos de la industria, ubicándose en 13.99%, lo que nos permitirá ampliar nuestras posibilidades de inversión para afrontar de mejor manera los retos de la actual coyuntura.

Para concluir, quisiera reconocer el firme compromiso mostrado por nuestros inversionistas y colaboradores, así como agradecer la confianza que proveedores, acreedores y demás grupos de interés han depositado en nosotros durante este retador ciclo. Y, aunque se continúan vislumbrando grandes desafíos para 2021, confiamos en que con la experiencia de nuestro equipo, el invaluable y decidido apoyo de nuestros inversionistas y bajo nivel de endeudamiento, en conjunto con la capacidad que nos brinda nuestro diferenciado modelo de negocios para desarrollar, reconvertir y rotar activos, podremos avanzar a paso firme, así como capitalizar las oportunidades acrecientes de inversión que pudieran surgir.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	4T20	4T19	Δ%	2020
Número de proyectos	16	16	0.0%	16
ABR total (m ²)	280,339	280,339	0.0%	280,339
ABR en desarrollo (m²)	102,468	108,719	(5.7%)	102,468
ABR en planeación¹ (m²)	57,098	60,926	(6.3%)	57,098
ABR en estabilización (m²)	15,710	5,631	>100.0%	15,710
ABR en operación (m²)	105,063	105,063	0.0%	105,063
ABR en comercialización² (m²)	6,199	6,199	0.0%	6,199
Tasa de ocupación ³	94.1%	94.1%	0.0 pb	94.1%
DE BALANCE⁴				
Activos Totales	8,013,273	7,532,226	6.4%	8,013,273
Propiedades de Inversión	7,718,390	7,148,315	8.0%	7,718,390
Patrimonio	6,891,883	6,749,879	2.1%	6,891,883
Patrimonio / CBFi (Ps.)	18.45	18.10	2.0%	18.45
NAV (Net Asset Value)	6,979,294	6,849,801	1.9%	6,979,294
NAV / CBFi (Ps.)	18.68	18.36	1.8%	18.68
Endeudamiento (PT / AT)	13.99%	10.39%	360 pb	13.99%
FINANCIEROS⁴				
Ingresos (rentas)	29,873	27,135	10.1%	120,519
ION ⁵	26,501	24,151	9.7%	111,990
Margen ION ⁵	88.7%	89.0%	(30 pb)	92.9%
Utilidad Neta Consolidada	102,254	(31,737)	>100.0%	133,251
CBFI's en circulación	373,526,198	373,023,131	0.1%	373,526,198

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

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

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

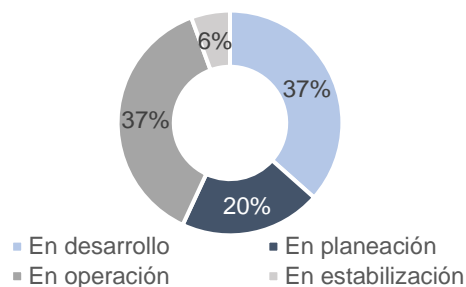
⁴Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.

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

Cartera actual

Al 31 de diciembre de 2020, la cartera de proyectos estaba compuesta por 16 proyectos, que totalizaban un ABR de 280,339 m². De estos inmuebles, 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 (15,710 m²).

Estatus del ABR al 4T20



Portafolio en desarrollo

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	1S21	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	1S21	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	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	2S22	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	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, 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 desarrollo				159,566	56.91%

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

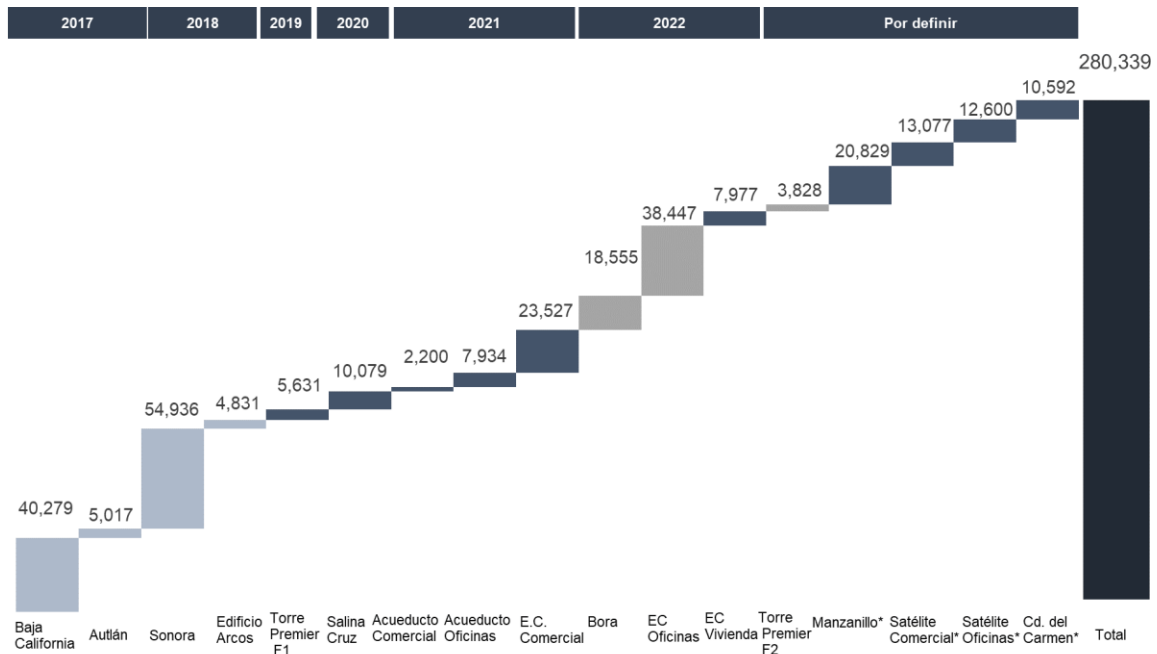
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

Incorporación de ABR

Se espera que hacia finales de la primera mitad de 2021 sea entregado el proyecto Héredit Acueducto y el componente comercial de Espacio Condesa (dependiendo de que el comportamiento de la pandemia lo permita), con lo que tendremos un ABR en operación y estabilización 27.9% mayor al cierre de 2021 y con la capacidad de generar ingresos, a partir de 2022, 109.7% mayor al actual. De esta manera, estas son las únicas entregas programadas para 2021 y se estima que los componentes de vivienda y oficina de Espacio Condesa, así como el proyecto Bora, sean finalizados durante 2022.

Incorporación a detalle del ABR, m²



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

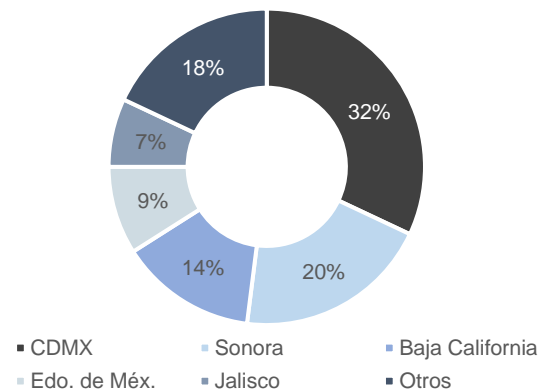
Esta gráfica muestra la perspectiva actual de la administración sobre la incorporación en el tiempo del ABR de los proyectos en desarrollo, al menos hasta 2022, dado que los inmuebles Torre Premier (F2), Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Manzanillo y Ciudad del Carmen aún no tienen una fecha de entrega definida. Sin embargo, se proyecta que el desarrollo de Ciudad del Carmen sea el último en ser incorporado al portafolio en operación.

Cabe destacar que, aunque no se esperan retrasos importantes en el calendario de entregas de los proyectos en desarrollo, este se encuentra sujeto a la duración y estabilidad de la contingencia sanitaria, pues un incremento considerable en el ritmo de contagios podría derivar en la implementación de medidas de confinamiento que afecten las actividades de obra.

Diversificación Geográfica

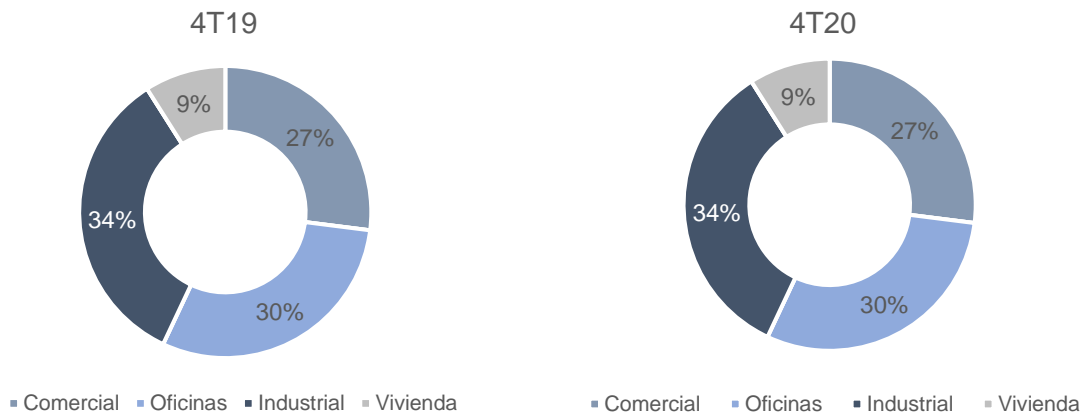


Al 4T20 (% del ABR total)



Al cierre de 2020, Fibra Plus mantenía una concentración menor al 40% del ABR esperado en las plazas que tiene presencia, buscando con ello capitalizar el dinamismo de las distintas industrias a través de todo el territorio nacional y a su vez mitigar el riesgo inherente a una elevada concentración geográfica. De esta manera, al finalizar el 4T20, los proyectos del Fideicomiso se concentraban principalmente en la Ciudad de México (32% del ABR total), Sonora (20% del ABR total), y Baja California (14% del ABR total).

Diversificación de Cartera



Al 31 de diciembre de 2020, 34% del ABR total de la cartera de proyectos correspondía a inmuebles del sector industrial, 30% al segmento de oficinas, 27% al sector comercial y el 9% restante al segmento de vivienda, manteniéndose sin cambios vs. el 4T19.

Cabe destacar que, Fibra Plus no cuenta con políticas que limiten la concentración por segmento en su cartera de proyectos y constantemente se encuentra en búsqueda de acrecientes oportunidades de inversión, como lo fue el portafolio industrial (Baja California y Sonora), por lo que no descarta la posibilidad de incrementar su participación en alguna de estas industrias o incluso incursionar en algún nuevo sector, en caso de presentarse una atractiva oportunidad de inversión.

Portafolio en operación y estabilización

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

Como resultado de la finalización de Salina Cruz durante el 2T20, el ABR del portafolio en operación y estabilización pasó de 110,694 m² al cierre de 2019 a 120,773 m² al finalizar el 2020, representando un crecimiento de 9.1%.

Al 31 de diciembre de 2020, la ocupación se ubicó en 94.1%, excluyendo a las propiedades en proceso de estabilización.

ESTADO DE RESULTADOS

Resumen						
Ps. Miles	4T20	4T19	Δ%	12M20	12M19	Δ%
Ingresos	29,873	27,136	10.1%	120,519	106,726	12.9%
Gastos de operación	15,967	20,462	(22.0%)	64,046	70,350	(9.0%)
Utilidad de operación	13,906	6,674	>100.0%	56,473	36,376	55.2%
Resultado Integral de Financiamiento	74,198	5,596	>100.0%	(69,257)	12,380	(>100.0%)
Compensación de L.P. (<i>Promote</i>)	-	(34,500)	(100.0%)	-	(34,500)	(100.0%)
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	14,150	(9,507)	>100.0%	146,035	(9,507)	>100.0%
Utilidad neta consolidada	102,254	(31,737)	>100.0%	133,251	4,749	>100.0%

Ingresos

Al cierre del 4T20, los ingresos sumaron Ps.29.9 millones, representando un incremento de 10.1% respecto al mismo trimestre del año anterior, favorecido principalmente por un mayor tipo de cambio. Por el ejercicio 2020, los ingresos alcanzaron Ps.120.5 millones, 12.9% más que los Ps.106.7 millones registrados en 2019.

Gastos

Los gastos de operación pasaron de Ps.20.5 millones en el 4T19 a Ps.16.0 millones en el 4T20, significando una disminución de 22.0%, debido al estricto control de gastos desplegado por Fibra Plus en respuesta a la pandemia que se atraviesa y en estricto apego a sus protocolos de trabajo. En el 2020, los gastos de operación totalizaron Ps.64.0 millones, 9.0% menos que los Ps.70.4 millones del 2019. De esta manera, la proporción de gastos a ingresos del 4T20 fue de 53.4% (-22.0 pp. AsA), mientras que por el ejercicio 2020 se ubicó en 53.1% (-12.8 pp. AsA).

Es importante mencionar que la administración interna del Fideicomiso brinda una alta capacidad para aumentar o reducir el uso de los recursos conforme sea requerido.

Utilidad operativa

Durante el 4T20, la utilidad de operación creció más de 100% vs. el 4T19, totalizando Ps.13.9 millones, gracias al efecto combinado de mayores ingresos y menores gastos. Por el ejercicio 2020, la utilidad de operación ascendió a los Ps.56.5 millones, representando un alza de 55.2% AsA. El margen de operación se situó en 46.6% en el 4T20 (+22.0 pp. AsA) y en 46.9% por el ejercicio 2020 (+12.8 pp. AsA).

Resultado Integral de Financiamiento

En el 4T20, el RIF fue positivo sumando Ps.74.2 millones, debido principalmente a una ganancia cambiaria de Ps.82.8 millones y gastos por intereses de Ps.11.5 millones.

El RIF del 2020 fue negativo por Ps.69.3 millones, debido principalmente a una pérdida cambiaria (por los créditos en moneda extranjera) y a un mayor monto de gastos por intereses, producto de las disposiciones de crédito realizadas durante el año (Ps.47.2 millones, vs. Ps.18.9 millones).

Utilidad neta

La utilidad neta del 2020 sumó Ps.133.3 millones, representando un incremento superior al 100% respecto a los Ps.4.7 millones obtenidos en el 2019, en razón del reconocimiento de los Ps.146.0 millones derivados de la plusvalía de las propiedades de inversión (activos que producen renta en dólares), lo cual sobre compensó la cifra negativa registrada en el RIF.

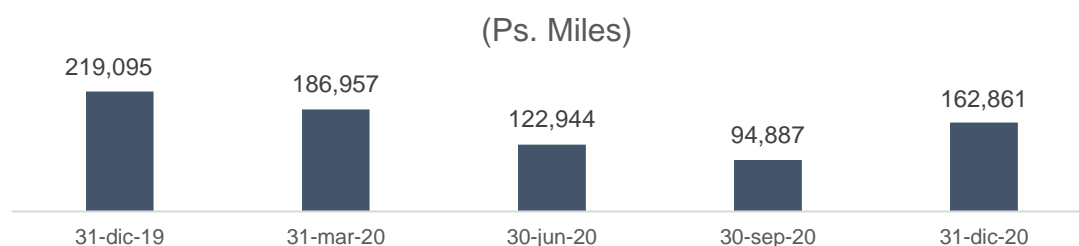
CBFIs en Circulación

	Dic 20	Dic 19	Δ%
CBFIs en circulación	373,526,198	373,023,131	0.1%

Al 31 de diciembre 2020, se encontraban en circulación un total de 373,526,198 CBFIs, una ligera alza de 0.1% en comparación con los registrados en el mismo periodo de 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

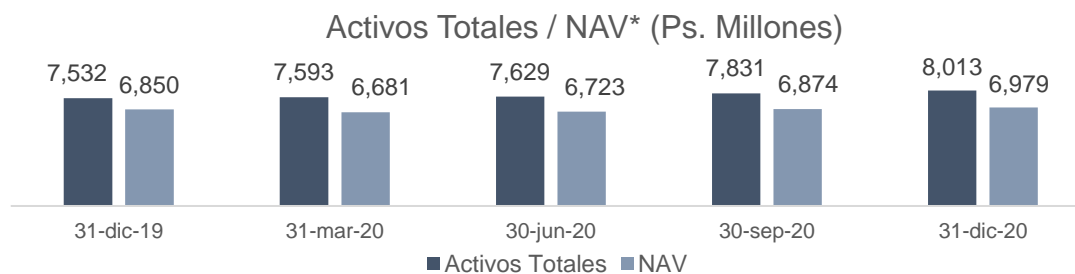
Efectivo y equivalentes de efectivo



Como resultado de las iniciativas implementadas para preservar la liquidez, al 31 de diciembre de 2020, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a Ps.162.9 millones, aumentando 71.6% en comparación con el trimestre anterior y 32.5% respecto a lo registrado en el 2T20.

Activos

Los activos totales ascendieron a Ps.8,013 millones al 31 de diciembre de 2020, aumentando 6.4% contra los Ps.7,532 millones registrados al cierre de 2019, favorecidos por el incremento de 8.0% obtenido en propiedades de inversión, que alcanzaron los Ps.7,718 millones, principalmente por el avance de obra registrado en el portafolio en desarrollo durante 2020. Asimismo, el NAV pasó de Ps.6,850 millones al finalizar el 2019 a Ps.6,979 millones al cierre de 2020, creciendo 1.9%.



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

FIBRA+PLUS

Al 31 de diciembre de 2020, el activo estaba compuesto por Ps.258 millones de activos de corto plazo (3.2% del total), y Ps.7,756 millones de activos de largo plazo (96.8% del total), los cuales se encuentran integrados principalmente por las propiedades de inversión.

Pasivo

El pasivo totalizó Ps.1,121 millones al finalizar el 4T20. Al cierre de 2020, la estructura del pasivo estaba integrada por un 25.0% de pasivo circulante y 75.0% de pasivo no circulante.

Durante el 4T20, las cuentas por pagar fueron de Ps.78.0 millones, 19.1% menos que lo registrado en el mismo periodo del año anterior.

Ps. Miles	4T20	4T19	Δ%
Cuentas por pagar	78,020	96,406	(19.1%)

Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	4T20	4T19	Δ PT/AT (pp.)
Deuda Bancaria	974,700	639,639	3.6 pp.

Al 31 de diciembre de 2020, la deuda bancaria alcanzó los Ps.974.7 millones, comparándose contra los Ps.639.6 millones del mismo periodo de 2019, como resultado de las disposiciones llevadas a cabo con BanBajío y Bancrea durante 2020, así como por la revaluación de la deuda dolarizada. En este sentido, durante el 4T20, dispusimos de Ps.66.1 millones con BanBajío y Ps.98 millones con Bancrea, para impulsar las actividades de desarrollo del Fideicomiso.

Es importante mencionar que el nivel de endeudamiento de Fibra Plus se mantuvo como uno de los más bajos de la industria, situándose en 13.99%. Además, los ingresos dolarizados del Fideicomiso (provenientes de sus activos industriales) son superiores al servicio de la deuda en dólares.

Capital



Al finalizar el 2020, el capital contable totalizó Ps.6,892 millones, creciendo 2.1% AsA, en seguimiento a la utilidad neta registrada durante el año.

- Durante el 4T20, Fibra Plus continuó avanzando en el desarrollo del componente comercial de Espacio Condesa y del inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto.

Activo Héredit Acueducto



SOBRE EVENTOS FUTUROS

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



FIBRA+PLUS



CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 4T20

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

PARTICIPANTES: Gustavo Tomé Rodrigo González Alejandro Blasco	Presidente del Comité Técnico Director General Director de Finanzas	FECHA: Martes 23 de febrero de 2021
NÚMERO DE MARCACIÓN		HORA: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México) 11:00 a.m. (Hora de Nueva York)
EE. UU.: +1 (877) 407 - 8035		CÓDIGO DE ACCESO: PLUS
MÉXICO INTERNACIONAL: 001 (201) 689 - 8035		

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 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Dic-20	Dic-19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	5,882	2,716	>100.0%
Inversiones Temporales	156,979	216,379	(27.5%)
Clientes	11,456	1,196	>100.0%
Impuestos por Recuperar	67,711	117,334	(42.3%)
Otros Activos Circulantes	15,729	11,343	38.7%
Total del Activo Circulante	257,757	348,967	(26.1%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,718,390	7,148,315	8.0%
Otros Activos Fijos Netos	5,033	4,697	7.1%
Otros Activos no Circulantes	32,094	30,247	6.1%
Total del Activo No Circulante	7,755,516	7,183,258	8.0%
Total Del Activo	8,013,273	7,532,226	6.4%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	78,020	96,406	(19.1%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	3,659	2,486	47.2%
Otros Pasivos Circulantes	4,607	3,195	44.2%
Préstamos Bancarios a corto plazo	189,905	21,079	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	276,190	123,167	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	784,795	618,560	26.9%
Otros Pasivos no Circulantes	60,405	40,620	48.7%
Total del Pasivo No Circulante	845,200	659,180	28.2%
Total del Pasivo	1,121,390	782,346	43.3%
CAPITAL			
Patrimonio	6,104,051	6,098,390	0.1%
Resultados Acumulados	603,232	598,486	0.8%
Interés minoritario	52,562	51,262	2.5%
Fondo de recompra CBFIS	(1,047)	(2,840)	(63.1%)
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	133,251	4,749	>100.0%
Total del Capital	6,891,883	6,749,879	2.1%
Total del Pasivo y Capital	8,013,273	7,532,226	6.4%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En pesos por CBFI)

	Dic-20	Dic-19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.016	0.007	>100.0%
Inversiones Temporales	0.420	0.580	(27.5%)
Clientes	0.031	0.003	>100.0%
Impuestos por Recuperar	0.181	0.315	(42.4%)
Otros Activos Circulantes	0.042	0.030	38.5%
Total del Activo Circulante	0.690	0.936	(26.2%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	20.664	19.163	7.8%
Otros Activos Fijos Netos	0.013	0.013	7.0%
Otros Activos no Circulantes	0.086	0.081	6.0%
Total del Activo No Circulante	20.763	19.257	7.8%
Total Del Activo	21.453	20.192	6.2%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	0.209	0.258	(19.2%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	0.010	0.007	47.0%
Otros Pasivos Circulantes	0.012	0.009	44.0%
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.508	0.057	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	0.739	0.330	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2.101	1.658	26.7%
Otros Pasivos no Circulantes	0.162	0.109	48.5%
Total del Pasivo No Circulante	2.263	1.767	28.0%
Total del Pasivo	3.002	2.097	43.1%
CAPITAL			
Patrimonio	16.342	16.349	0.0%
Resultados Acumulados	1.615	1.604	0.7%
Interés minoritario	0.141	0.137	2.4%
Fondo de recompra CBFIS	(0.003)	(0.008)	(63.2%)
Prima en recolocación de CBFIS	(0.000)	(0.000)	(0.1%)
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.357	0.013	>100.0%
Total del Capital	18.451	18.095	2.0%
Total del Pasivo y Capital	21.453	20.192	6.2%

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 octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En Miles de pesos)

	4T20	4T19	Δ%	12M20	12M19	Δ%
Ingresos por rentas	29,873	27,135	10.1%	120,519	106,726	12.9%
Total de ingresos	29,873	27,135	10.1%	120,519	106,726	12.9%
Gastos operativos	3,372	2,985	13.0%	8,529	4,643	83.7%
Gastos de administración FP Management	7,971	11,289	(29.4%)	29,781	36,363	(18.1%)
Gastos de administración	4,624	6,187	(25.3%)	25,736	29,343	(12.3%)
Total de gastos de operación	15,967	20,461	(22.0%)	64,046	70,350	(9.0%)
Utilidad de operación	13,906	6,674	>100.0%	56,473	36,376	55.2%
Gastos financieros	(11,515)	(8,299)	38.8%	(47,200)	(18,904)	>100.0%
Intereses a favor	2,953	434	>100.0%	7,501	10,799	(30.5%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	82,759	13,461	>100.0%	(29,557)	20,485	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	74,198	5,596	>100.0%	(69,257)	12,380	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	88,104	12,270	>100.0%	(12,784)	48,756	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>), provisión no pagada	-	(34,500)	(100.0%)	-	(34,500)	(100.0%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	14,150	(9,507)	>100.0%	146,035	(9,507)	>100.0%
Utilidad neta consolidada	102,254	(31,737)	>100.0%	133,251	4,749	>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 octubre al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras en pesos por CBFI)

	4T20	4T19	Δ%	12M20	12M19	Δ%
Ingresos por rentas	0.080	0.073	9.9%	0.322	0.286	12.9%
Total de ingresos	0.080	0.073	9.9%	0.322	0.286	12.9%
Gastos operativos	0.009	0.008	12.8%	0.023	0.012	83.4%
Gastos de administración FP Management	0.021	0.030	(29.5%)	0.080	0.097	(18.2%)
Gastos de administración	0.012	0.017	(25.4%)	0.069	0.079	(12.4%)
Total de gastos de operación	0.043	0.055	(22.1%)	0.171	0.189	(9.1%)
Utilidad de operación	0.037	0.018	>100.0%	0.151	0.098	55.0%
Gastos financieros	(0.031)	(0.022)	38.6%	(0.126)	(0.051)	>100.0%
Intereses a favor	0.008	0.001	>100.0%	0.020	0.029	(30.6%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.222	0.036	>100.0%	(0.079)	0.055	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	0.199	0.015	>100.0%	(0.185)	0.033	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.236	0.033	>100.0%	(0.034)	0.131	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>), provisión no pagada	-	(0.092)	(100.0%)	-	(0.092)	(100.0%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	0.038	(0.025)	>100.0%	0.391	(0.025)	>100.0%
Utilidad neta consolidada	0.274	(0.085)	>100.0%	0.357	0.013	>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 31 de diciembre 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	5,661			1,300	6,961
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			1,792		1,792
Utilidad neta e integral del período consolidada		133,251			133,251
Saldos al 31 de diciembre de 2020	6,104,051	736,485	(1,214)	52,562	6,891,883

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

 (Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
 Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Dic-20	Dic-19	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	133,252	4,749	>100.0%
Depreciación	(653)	1,506	(>100.0%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(146,036)	9,507	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (Promote)	-	34,500	(100.0%)
Intereses a favor	7,501	(10,057)	(>100.0%)
Gastos financieros	48,745	18,904	>100.0%
Total	42,809	59,109	(27.6%)
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(14,646)	1,200	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	49,622	32,366	53.3%
Depósitos en garantía	(5,489)	(322)	>100.0%
Otros activos no financieros no circulantes	3,642	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(18,386)	(44,631)	(58.8%)
Impuestos por pagar	1,310	324	>100.0%
Otras cuentas por pagar	1,305	13,781	(90.5%)
Derechos de arrendamiento	19,687	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	67	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	79,920	61,827	29.3%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	(7,501)	10,057	(>100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	990	(1,085)	(>100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(424,712)	(694,757)	(38.9%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(431,222)	(685,786)	(37.1%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	5,661	(647)	(>100.0%)
Préstamos obtenidos	-	-	-
Pagos de préstamos	335,061	326,268	2.7%
Gastos financieros efectivamente pagados	(48,747)	(18,765)	>100.0%
Gastos de emisión	1,300	(2,794)	(>100.0%)
Recompra de CBFI's	1,794	-	-
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	295,068	304,062	(3.0%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(56,234)	(319,897)	(82.4%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	219,095	544,082	(59.7%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	162,861	224,185	(27.4%)

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS

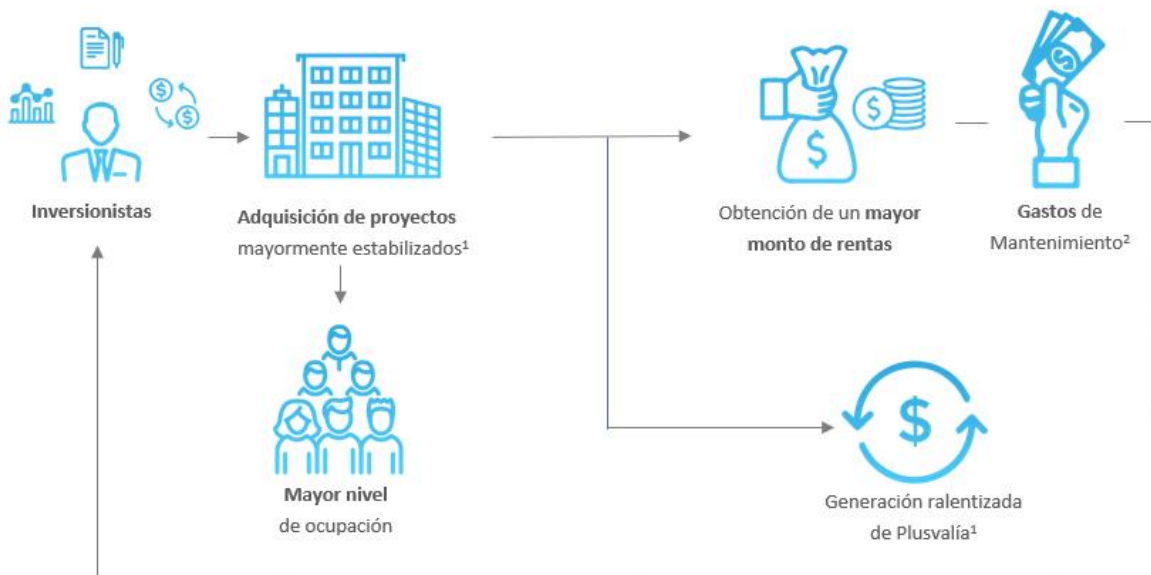


¹Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.

²Se captura un monto incremental de plusvalía, en seguimiento al desarrollo inmobiliario que se lleva 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): 2S21
 Terminación de obra (Oficinas): 2S22

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): 1S21
 Terminación de obra (oficinas): 1S21

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

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

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

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

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX
ABR proyectado: 7,977 m²
Terminación de obra: 2S22

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 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-ancas 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.



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.