

## FIBRA PLUS REPORTA LA ENTREGA DE TORRE PREMIER Y UN CRECIMIENTO MAYOR AL 100% EN INGRESOS POR RENTAS

Ciudad de México, México a 25 de julio de 2019. – 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 del 2019. 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 el trimestre se entregó el inmueble de oficinas Torre Premier en su primera fase, ubicado en Villahermosa, Tabasco, primer activo en funcionamiento del fideicomiso en la zona sureste de México. El edificio cuenta con espacios en renta para oficinas y un pequeño componente comercial, que contribuye a mejorar el atractivo de la propiedad y la experiencia del usuario, a la vez que incrementa la diversificación por uso de las rentas.
- ➔ Al 30 de junio de 2019, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 16 inmuebles con un ABR de 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 11 proyectos se encuentran en desarrollo (169,645 m<sup>2</sup>) y 5 en operación (110,694 m<sup>2</sup>).
- ➔ La tasa de ocupación de los proyectos en operación fue de 94.1% al finalizar el 2T19.
- ➔ La administración estima que los trabajos de obra en el centro comercial Salina Cruz, en Oaxaca, y de Héredit Acueducto, en Jalisco, concluirán durante el 4T19; lo que se traducirá en la incorporación de 20,213 m<sup>2</sup> al portafolio en operación en los próximos meses.
- ➔ En el trimestre, se continuó trabajando fuertemente en el desarrollo de los inmuebles de la cartera, acumulando un avance de obra físico global del 33.7% al cierre del 2T19.

#### FINANCIERA

- ➔ En el 2T19, se registró un crecimiento superior al 100.0% anual por concepto de rentas, sumando Ps.26.2 millones, resultado de contar con el doble de inmuebles en operación. En los primeros 6 meses de 2019, las rentas totales ascendieron a Ps.52.9 millones (+>100.0% AsA).
- ➔ El ION del 2T19 sumó Ps.25.4 millones, un aumento de más del 100.0% vs. los Ps.11.4 millones del 2T18. El margen ION se situó en 97.2%.
- ➔ La Utilidad Neta Consolidada pasó de Ps.13.6 millones en el 2T18 a Ps.11.3 millones este trimestre, debido al efecto combinado de menores ingresos por intereses y mayores gastos financieros, en seguimiento al uso de una porción del efectivo en caja para el avance del portafolio en desarrollo, y al pago de intereses por las disposiciones realizadas de la línea de crédito con Bancomext. No obstante, en el acumulado, la Utilidad Neta Consolidada registró un crecimiento de 11.3% AsA, totalizando Ps.32.7 millones.
- ➔ La cuenta de propiedades de inversión alcanzó, al cierre del periodo, los Ps.6,749 millones, experimentando un alza anual de 50.7%, y representando el 93.0% de los activos totales, en línea con el avance de obra registrado durante el trimestre.
- ➔ La razón de apalancamiento pasó de 0.07 veces en el 1T19 a 0.08 veces en el 2T19, en seguimiento a la disposición adicional de USD 5 millones de la línea de crédito autorizada con Bancomext.
- ➔ El NAV fue de Ps.6,837 millones al cierre del 1S19, presentando un crecimiento de 25.9% vs. los Ps.5,429 millones del mismo periodo del año anterior.
- ➔ El patrimonio de Fibra Plus se incrementó 24.5% en comparación con los Ps.5,415 millones del 2T18, cerrando en Ps.6,743 millones en el 2T19, debido principalmente a las emisiones de CBFIs que se llevaron a cabo en los UDM, para la realización de ciertas contraprestaciones, por adquisición y realización de proyectos.





## CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T19

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica para discutir los Resultados del Segundo Trimestre de 2019.**

<p><b>PARTICIPANTES:</b>                  Gustavo Tomé <i>Presidente del Comité Técnico</i>                  Rodrigo González <i>Director General</i>                  Jorge Rivera <i>Director de Finanzas</i></p>	<p><b>FECHA:</b>                  Viernes 26 de Julio de 2019</p> <p><b>HORA:</b>                  10:00 a.m. (Hora del Centro, México)                  11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)</p>
<p><b>NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. / INTERNACIONAL:</b> 1 (334) 323 - 7224  <b>MÉXICO:</b> 001 (334) 323 - 7224</p>	<p><b>CÓDIGO DE ACCESO:</b>                  PLUS</p>

---

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

**CONTACTO:**  
 Armelia Reyes *Investor Relations*      +52 (55) 7588 0283  
[investor@fibraplus.mx](mailto:investor@fibraplus.mx)

### SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

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  
2T19

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.....	14
Eventos Relevantes del Trimestre.....	16
Conferencia de Resultados.....	17
Estados Financieros.....	18
Anexos.....	24

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



## FIBRA PLUS REPORTA LA ENTREGA DE TORRE PREMIER Y UN CRECIMIENTO MAYOR AL 100% EN INGRESOS POR RENTAS

*Ciudad de México, México a 25 de julio de 2019. – 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 del 2019. 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 el trimestre se entregó el inmueble de oficinas Torre Premier en su primera fase, ubicado en Villahermosa, Tabasco, primer activo en funcionamiento del fideicomiso en la zona sureste de México. El edificio cuenta con espacios en renta para oficinas y un pequeño componente comercial, que contribuye a mejorar el atractivo de la propiedad y la experiencia del usuario, a la vez que incrementa la diversificación por uso de las rentas.
- Al 30 de junio de 2019, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 16 inmuebles con un ABR de 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 11 proyectos se encuentran en desarrollo (169,645 m<sup>2</sup>) y 5 en operación (110,694 m<sup>2</sup>).
- La tasa de ocupación de los proyectos en operación fue de 94.1% al finalizar el 2T19.
- La administración estima que los trabajos de obra en el centro comercial Salina Cruz, en Oaxaca, y de Héredit Acueducto, en Jalisco, concluirán durante el 4T19; lo que se traducirá en la incorporación de 20,213 m<sup>2</sup> al portafolio en operación en los próximos meses.
- En el trimestre, se continuó trabajando fuertemente en el desarrollo de los inmuebles de la cartera, acumulando un avance de obra físico global del 33.7% al cierre del 2T19.

#### FINANCIERA

- En el 2T19, se registró un crecimiento superior al 100.0% anual por concepto de rentas, sumando Ps.26.2 millones, resultado de contar con el doble de inmuebles en operación. En los primeros 6 meses de 2019, las rentas totales ascendieron a Ps.52.9 millones (+>100.0% AsA).
- El ION del 2T19 sumó Ps.25.4 millones, un aumento de más del 100.0% vs. los Ps.11.4 millones del 2T18. El margen ION se situó en 97.2%.
- La Utilidad Neta Consolidada pasó de Ps.13.6 millones en el 2T18 a Ps.11.3 millones este trimestre, debido al efecto combinado de menores ingresos por intereses y mayores gastos financieros, en seguimiento al uso de una porción del efectivo en caja para el avance del portafolio en desarrollo, y al pago de intereses por las disposiciones realizadas de la línea de crédito con Bancomext. No obstante, en el acumulado, la Utilidad Neta Consolidada registró un crecimiento de 11.3% AsA, totalizando Ps.32.7 millones.
- La cuenta de propiedades de inversión alcanzó, al cierre del periodo, los Ps.6,749 millones, experimentando un alza anual de 50.7%, y representando el 93.0% de los activos totales, en línea con el avance de obra registrado durante el trimestre.
- La razón de apalancamiento pasó de 0.07 veces en el 1T19 a 0.08 veces en el 2T19, en seguimiento a la disposición adicional de USD 5 millones de la línea de crédito autorizada con Bancomext.
- El NAV fue de Ps.6,837 millones al cierre del 1S19, presentando un crecimiento de 25.9% vs. los Ps.5,429 millones del mismo periodo del año anterior.
- El patrimonio de Fibra Plus se incrementó 24.5% en comparación con los Ps.5,415 millones del 2T18, cerrando en Ps.6,743 millones en el 2T19, debido principalmente a las emisiones de CBFIs que se llevaron a cabo en los UDM, para la realización de ciertas contraprestaciones, por adquisición y realización de proyectos.

## MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Me complace poner a su disposición los resultados alcanzados durante el 2T19, en donde celebrando nuestro tercer aniversario, logramos movernos a paso firme en la maduración de nuestros proyectos, destacando la entrega en abril del 2019 de la primera etapa del complejo de oficinas Torre Premier, donde ya los primeros clientes del área comercial se encuentran haciendo las adecuaciones correspondientes de sus locales, además de que contamos ya con diversas cartas de intención en el espacio de oficinas. Esperamos que el activo genere flujo para la compañía durante algunos meses antes de cerrar el año.

Torre Premier, ubicada en Villahermosa, Tabasco, representa nuestro primer activo en funcionamiento en la zona sureste del país, y nos posiciona estratégicamente para aprovechar la derrama económica proveniente del inicio de la construcción de la refinería de Dos Bocas (Tabasco), la que anticipamos generará una demanda por espacios corporativos, ante la necesidad del desarrollo de actividades profesionales relacionadas con su desarrollo y puesta en marcha. Torre Premier cuenta con un ABR potencial de 9,459 m<sup>2</sup>, y su adición representa un crecimiento secuencial de 5.4% en el ABR del portafolio en operación. La primera etapa entregada en este segundo trimestre del año fue por un ABR total de 5,631 m<sup>2</sup>, el cual cuenta con un pequeño espacio para uso comercial. La segunda etapa de este inmueble agregará 3,828 m<sup>2</sup> al segmento de oficinas.

Asimismo, en este positivo contexto, destacan los avances del complejo mixto Héredit Acueducto, en el cual nos encontramos ya edificando la doble altura del área comercial, por encima del nivel banqueta. Esperamos la entrega del activo tanto en su uso comercial como de oficinas, durante la segunda mitad del 2019.

De esta manera, el portafolio de proyectos del fideicomiso, al 30 de junio de 2019, se encontraba integrado por 11 proyectos en desarrollo (169,645 m<sup>2</sup>) y 5 en operación (110,694 m<sup>2</sup>), con un avance de obra global de 33.7%.

Ahondando en los resultados del trimestre, los ingresos por rentas totalizaron Ps.26.2 millones, registrando un crecimiento anual superior al 100.0%, impulsado principalmente por el portafolio industrial, compuesto por los activos Baja California y Sonora (el más representativo del portafolio en términos de ABR y contribución a ingresos). La Utilidad Neta y el ION, por su parte, ascendieron a Ps.11.3 y Ps.25.4 millones, respectivamente.

Al 30 de junio de 2019, el rubro de propiedades de inversión sumaba Ps.6,749 millones, registrando un alza de 50.7% vs. los Ps.4,479 millones del 2T18, en seguimiento a los avances alcanzados en nuestros proyectos, así como a las acrecientes adquisiciones que hemos ejecutado en los UDM. Por lo que, el activo total alcanzó los Ps.7,267 millones (+33.5% AsA) al cierre del 2T19.

Con relación a la deuda total del fideicomiso, ésta se incrementó Ps.79.3 millones, es decir 25.3% respecto a lo registrado al cierre de 2018, en línea con el aprovechamiento de oportunidades de financiamiento óptimas para impulsar el desarrollo del portafolio. Sin embargo, el nivel de apalancamiento de Fibra Plus continúa siendo uno de los más bajos de la industria, ubicándose en tan sólo 0.08 veces.

Por su parte, el patrimonio del fideicomiso aumentó en Ps.1,329 millones en su comparativo anual, finalizando el trimestre en Ps.6,743 millones, derivado principalmente de la emisión de CBFIs para la contraprestación parcial del complejo Sonora y la aportación del componente de oficinas de Espacio Condesa. Cabe mencionar que, si bien el efectivo disponible actualmente es suficiente para cubrir el desarrollo continuo de los proyectos, la administración evalúa constantemente nuevas estrategias de fondeo que permitan acelerar el avance de obra, o bien, aprovechar oportunidades de inversión.

Finalmente, quiero reiterar nuestro compromiso de seguir trabajando con ahínco hacia la obtención de positivos resultados y una alta rentabilidad, en beneficio de nuestros inversionistas y grupos de interés, a través de la ejecución de nuestro innovador modelo de negocio, fundamentado en una completa y transversal integración vertical de la cadena de valor.

*Rodrigo González Zerbi*  
Director General de Fibra Plus



<b>OPERATIVOS</b>	<b>2T19</b>	<b>2T18</b>	<b>Δ%</b>
Número de proyectos	16	14	14.3%
ABR total (m <sup>2</sup> )	280,339	185,679	51.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	169,645	140,383	20.8%
ABR activo <sup>1</sup>	112,547	83,285	35.1%
ABR en planeación <sup>2</sup>	57,098	57,098	00.0%
<b>ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>110,694</b>	<b>45,296</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>ABR en comercialización<sup>6</sup> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>11,549</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tasa de ocupación <sup>3</sup>	94.1%	98.8%	(470 pb)
<b>DE BALANCE<sup>4</sup></b>			
Activos Totales	7,266,615	5,445,065	33.5%
Propiedades de Inversión	6,749,384	4,478,940	50.7%
Patrimonio	6,743,442	5,414,520	24.5%
NAV (Net Asset Value)	6,837,180	5,429,399	25.9%
NAV / CBFi (Ps.)	18.33	17.82	2.9%
Apalancamiento (PT / CC)	0.08	0.01	>100.0%
<b>FINANCIEROS<sup>4</sup></b>			
Ingresos (rentas)	26,160	11,986	>100%
ION <sup>5</sup>	25,436	11,375	>100%
Margen ION <sup>5</sup>	97.2%	94.9%	230 pb
Utilidad Neta Consolidada	11,291	13,581	(16.9%)
Utilidad Neta Consolidada por CBFi (Ps.)	0.030	0.045	(32.1%)
CBFi's en circulación	373,023,131	304,670,171	22.4%

<sup>1</sup>ABR activo: Proyectos que se encuentran en ejecución.

<sup>2</sup>ABR en planeación: Proyectos que se encuentran en el diseño del proyecto.

<sup>3</sup>Correspondiente al portafolio en operación.

<sup>4</sup>Cifras en miles de pesos, excepto CBFi's en circulación.

<sup>5</sup>Excluye los ingresos por valor razonable de propiedades de inversión.

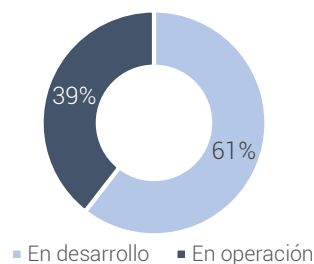
<sup>6</sup>Incluye únicamente el ABR del portafolio en operación que se encuentra desocupado.



### Cartera actual

Al 2T19, el portafolio está integrado por 16 proyectos, contando con un ABR conjunto de 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 11 activos están en desarrollo (169,645 m<sup>2</sup>) y 5 en operación (110,694 m<sup>2</sup>).

Estatus del ABR al 2T19



### Portafolio en desarrollo

Portafolio en desarrollo	Segmento	Inicio de operaciones <sup>1</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	1S20	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Salina Cruz	Comercial	2S19	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Héredit Acueducto	Oficinas	2S19	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	2S19	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	2S20	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Manzanillo <sup>2</sup>	Comercial	1S21	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite <sup>2</sup>	Comercial	2S21	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite <sup>2</sup>	Oficinas	2S21	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen <sup>2</sup>	Oficinas	1S21	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	3.78%
Bora	Vivienda	2S21	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
<b>Total de portafolio en desarrollo</b>				<b>169,645</b>	<b>60.51%</b>

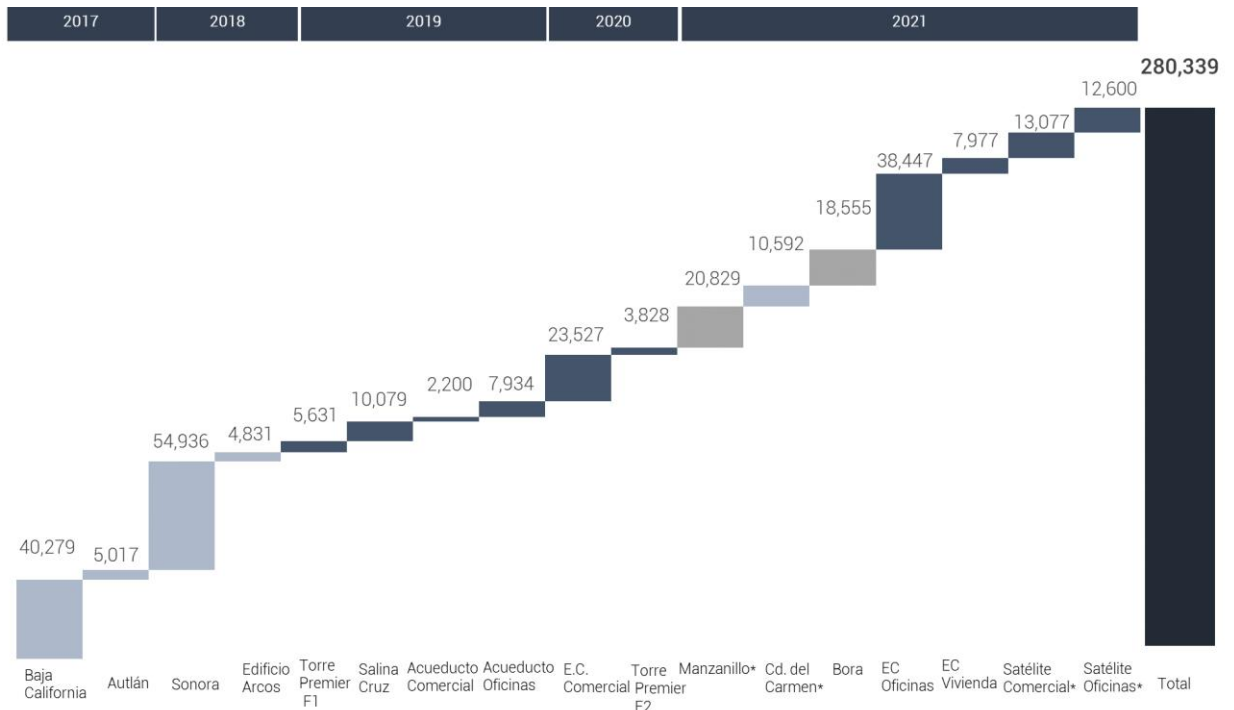
<sup>1</sup>Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

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

**Incorporación de ABR**

Durante el 2S19, esperamos concluir la obra de tres proyectos: Salina Cruz, en Oaxaca, y el complejo de usos mixtos Héredit Acueducto en su uso Comercial y Oficinas, en Jalisco; por lo que estaremos agregando al portafolio operativo un ABR aproximado de 20,213 m<sup>2</sup> adicionales. En periodos posteriores, se estima adicionar más de 27,000 m<sup>2</sup> de los proyectos comerciales Espacio Condesa, en CDMX y la segunda fase de Torre Premier.

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



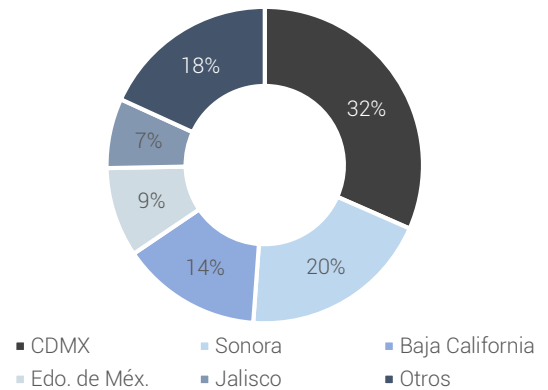
\*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, pueden mostrar una mayor variación en su tiempo de entrega, ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo.

El cronograma anterior refleja la perspectiva actual de la administración sobre la entrega de los proyectos del portafolio en desarrollo, pudiendo presentar variaciones en el inicio de su operación de alrededor +/- 6 meses. Consideramos que los últimos proyectos en ser concluidos serán el complejo de usos mixtos Satélite y Espacio Condesa Oficinas y Vivienda en Renta.

Diversificación Geográfica

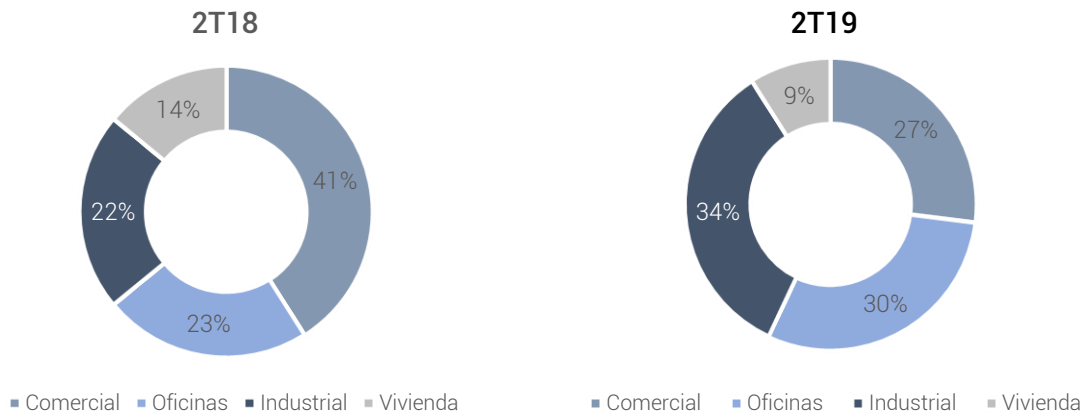


Al 2T19 (% del ABR total)



La concentración actual de los proyectos tiene un mayor peso en los ubicados en el Valle de México, con una posición del 32% del ABR en la CDMX y 9% en el Estado de México, seguido de la región norte del país, contando con 20% en Sonora y 14% en Baja California. La distribución geográfica de Fibra Plus obedece a la política de selección de zonas de alto impacto comercial, considerando la mejor ubicación de los activos, de acuerdo con su mercado objetivo. Con el fin de maximizar los beneficios y reducir los riesgos inherentes a la plaza, Fibra Plus buscará no concentrar más del 50% del ABR total en ningún estado de la República.

Diversificación de Cartera



La distribución por segmentos de la cartera de activos, al 30 de junio de 2019, incluye una participación del 34% del giro industrial, seguido de 30% en espacios de oficinas, 27% espacio comercial y 9% para vivienda. Esta distribución atiende a la demanda potencial identificada en cada tipo de espacio en sus respectivas plazas, de acuerdo con lo analizado por el Comité Técnico.

Fibra Plus no cuenta con una política establecida para limitar la concentración de cada determinado segmento en la mezcla de la cartera, ni desecha la posibilidad de explorar nuevos segmentos en el futuro, en seguimiento a la flexibilidad de su modelo de negocios.

**Portafolio en operación**

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% 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%
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
<b>Total portafolio en operación</b>				<b>110,694</b>	<b>39.49%</b>

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

Desde el 2T18, se han sumado al portafolio en operación 65,398 m<sup>2</sup> que incluyen la remodelación de Torre Arcos, el proyecto Sonora y la recién incorporada Torre Premier en su primera fase, pasando de 2 inmuebles a 5 en este año. Torre Premier representa nuestro primer activo en funciones en la región sureste de México (activo integrado por espacios de oficina con un pequeño componente comercial). Para el 4T19, estaríamos terminando la obra del centro comercial Salina Cruz, por lo que estimamos añadida su flujo operativo en el 1S20.

La tasa de ocupación al 2T19 es de 94.1%; esto sin considerar el recién agregado Torre Premier en su primera fase. Es importante mencionar que aún seguimos trabajando para alcanzar la plena ocupación de Torre Premier, Torre Arcos y Autlán; por lo que confiamos en continuar avanzando en este indicador a un ritmo estable, en función de los constantes esfuerzos de la administración por consolidar una ocupación máxima de los inmuebles del fideicomiso.

## ESTADO DE RESULTADOS

### Ingresos

Durante este trimestre, las rentas totales ascendieron a Ps.26.2 millones, superando en más del 100.0% las generadas durante el segundo trimestre de 2018, debido a la incorporación de 2 activos que agregaron flujo operativo en los últimos doce meses, principalmente el portafolio Sonora. Destacamos que los activos industriales representaron el 94.5% del ingreso del trimestre. Por su parte, en los últimos 6 meses, las rentas recibidas ascienden a Ps.52.9 millones (+>100.0%).

### Gastos

Los gastos durante los meses de abril a junio pasaron de Ps.13.7 millones durante el 2T18 a Ps.19.8 millones al cierre del periodo, en línea con la tendencia de crecimiento experimentada en la cartera operativa. El gasto representó el 75.7% de los ingresos totales, compuesto en su mayoría por gastos administrativos, entre los que se incluye la plantilla laboral y diversos egresos de tipo corporativo. De manera acumulada, los gastos aumentaron en 34.0% AsA, totalizando Ps.33.2 millones, significando el 62.8% de las rentas totales del semestre.

Estas cifras se encuentran en línea con el presupuesto autorizado por el Comité Técnico para el ejercicio 2019. Anticipando que, con la maduración de los proyectos en desarrollo, el flujo de efectivo irá en aumento, haciendo que los gastos representen un cada vez menor porcentaje de los ingresos, gracias a la consolidación de una mayor escala.

### Utilidad operativa

En seguimiento a los ingresos y gastos del periodo, la utilidad operativa sumó Ps.6.4 millones, comparándose positivamente contra la pérdida incurrida durante el mismo periodo del año anterior. En el acumulado del 2019, la utilidad operativa alcanzó los Ps.19.7 millones.

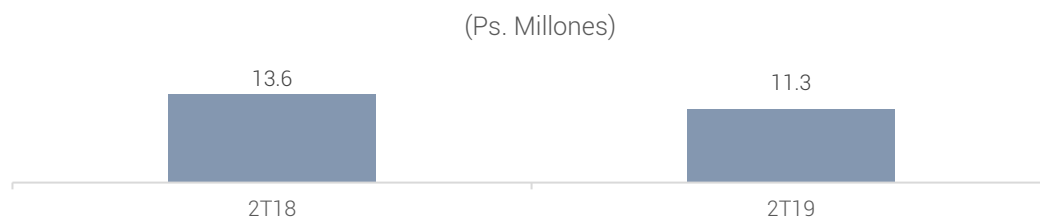
### Resultado Integral de Financiamiento

Ps. Miles	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Intereses a favor	3,562	15,981	(77.7%)	8,043	23,235	(65.4%)
Otros ingresos	99	1,709	(94.2%)	99	1,716	(94.2%)
Gastos financieros	(4,158)	(2,401)	73.2%	(7,265)	(2,423)	>100.0%
Ganancia (pérdida) cambiaria	5,435	(42)	(>100.0%)	12,137	7,610	59.5%
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>4,938</b>	<b>15,247</b>	<b>(67.6%)</b>	<b>13,014</b>	<b>30,138</b>	<b>(56.8%)</b>

El Resultado Integral de Financiamiento del trimestre registró una ganancia de Ps.4.9 millones, disminuyendo vs. los Ps.15.2 millones del segundo trimestre de 2018, lo cual deriva del efecto combinado de mayores gastos financieros e intereses a cargo, provenientes del crédito contratado con Bancomext, y una disminución en los intereses a favor, ya que en 2018 una gran parte de los recursos líquidos estaban invertidos en valores gubernamentales, previo a ser destinados al desarrollo de las propiedades de inversión.

En el acumulado del año, el RIF pasó de Ps.30.1 millones de enero a junio 2018, a Ps.13.0 millones este semestre, lo que representó una disminución de 56.8% anual, pues para el cierre de junio de 2018, no se había dispuesto de financiamiento alguno para efectos del desarrollo de la cartera.

## Utilidad neta



La Utilidad Neta del segundo trimestre de 2019 ascendió a Ps.11.3 millones, por debajo de los Ps.13.6 millones reportados al 2T18, en seguimiento a mayores gastos operativos y a un menor resultado financiero. Por su parte, por la primera mitad del año, la utilidad neta fue de Ps.32.7 millones, contando con un margen neto de 61.7%.

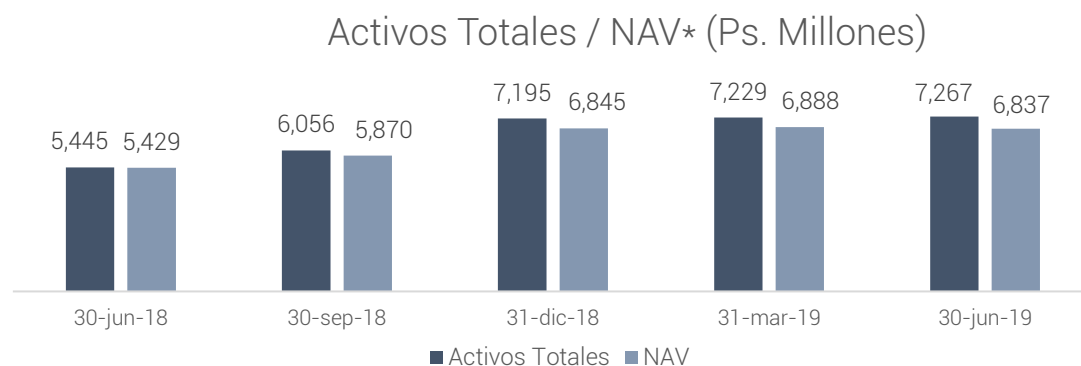
## CBFIs en Circulación

	Jun 19	Jun 18	Δ%
CBFIs en circulación	373,023,131	304,670,171	22.4%

Al 30 de junio de 2019, se encontraban en circulación un total de 373,023,131 CBFIs en el mercado, un alza de 22.4% respecto a los 304,670,171 títulos, al cierre del 2T18, relacionado con: i) el pago mediante CBFIs del 55.0% de la contraprestación pactada por el activo Sonora, durante el 3T18; y, ii) la contraprestación por el desarrollo del componente de oficinas de Espacio Condesa, pagada 100% mediante títulos del fideicomiso, el cuarto trimestre del 2018.

**Activos**

Los activos totales al 30 de junio de 2019 sumaron Ps.7,267 millones, presentando un crecimiento de 33.5% en comparación con los Ps.5,445 millones, al cierre del mismo periodo del 2018. Mientras que, el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés), registró un alza de 25.9% de manera anual, totalizando Ps.6,837 millones al cierre del 2T19, Ps.1,408 millones por encima del NAV del 2T18.



\*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.

El activo de corto plazo fue de Ps.486.4 millones, retrocediendo 48.9% respecto a los Ps.951.5 millones del 2T18, debido a la reducción continua en la cuenta de inversiones temporales, relacionado con la aplicación de recursos al avance obra.

En tanto que el activo de largo plazo, que representó el 93.3% de los activos totales al finalizar el periodo, aumentó 50.9%, vs. Ps.4,494 millones al cierre del 1S18, ascendiendo a Ps.6,780 millones este semestre; relacionado directamente con el avance anual de 50.7% en la cuenta de propiedades de inversión, que agrupa las incorporaciones realizadas en los UDM, así como la finalización de activos de la cartera, misma que totaliza Ps.6,749 millones.

**Pasivo**

Al 30 de junio 2019, el pasivo total fue de Ps.523.2 millones (+>100.0% vs. 2T18), con una estructura de 27.3% y 72.7% de pasivo circulante y no circulante, respectivamente. El pasivo está compuesto esencialmente por el préstamo bancario con Bancomext, acreedores diversos, derechos de arrendamiento y cuentas por pagar por concepto de impuestos.

Ps. Miles	2T19	2T18	Δ%
Cuentas por pagar	93,540	18,258	>100.0 %

## Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	2T19	4T18	Δ%
Deuda Bancaria	392,632	313,371	25.3%

La deuda total del fideicomiso está representada exclusivamente por la línea de crédito contratada con Bancomext, por Ps.392.6 millones al cierre del 2T19, un aumento de 25.3% vs. el 4T18, originado por la disposición adicional realizada en el trimestre por 5 millones de dólares de la línea de crédito autorizada. La deuda mantiene una proporción de 3.5% a corto plazo y 96.5% a largo plazo, así como una razón de apalancamiento de tan solo 0.08 veces.

## Capital



El total de capital al concluir el primer semestre de 2019 fue de Ps.6,743 millones, un alza de 24.5% respecto los Ps.5,415 millones al 1S18, como resultado de adquisiciones y realización de proyectos en los UDM, y su respectiva contraprestación, implicando la emisión de CBFIs; así como por el registro de la plusvalía incremental en las valuaciones de las propiedades.



- El 24 de abril de 2019, se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria Anual de Tenedores, acordando entre otras cosas la aprobación de los estados financieros correspondientes al ejercicio 2018, la renuncia del señor Abraham Hernández como miembro del Comité Técnico y la ratificación de los demás miembros actuales del Comité Técnico, así como de los funcionarios encargados de la administración del fideicomiso.
- El pasado 30 de abril de 2019 se dispuso de USD 1 millón adicionales de la línea de crédito con Bancomext. El 17 de mayo de 2019 se sumaron otros USD 4 millones, de tal forma que al cierre de este trimestre el monto total dispuesto de esta línea es de USD 21 millones.
- Durante el trimestre, Fibra Plus concluyó con la primera fase del proyecto Torre Premier, Tabasco, agregando un inmueble más al portafolio en operación; avanzando además en el desarrollo y próxima finalización del centro comercial Salina Cruz y el complejo de usos mixtos Héredit Acueducto.

**Activo Torre Premier**

## 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.

## CONFERENCIA DE RESULTADOS



**FIBRA+PLUS**

### CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T19

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica para discutir los Resultados del Segundo Trimestre de 2019.**

<b>PARTICIPANTES:</b> Gustavo Tomé Rodrigo González Jorge Rivera	Presidente del Comité Técnico Director General Director de Finanzas	<b>FECHA:</b> Viernes 26 de Julio de 2019
<b>NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. / INTERNACIONAL:</b> <b>MÉXICO:</b>	1 (334) 323 - 7224 001 (334) 323 - 7224	<b>HORA:</b> 10:00 a.m. (Hora del Centro, México) 11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)
<b>GRABACIÓN:</b> Disponible 60 min. después de la conferencia en: <a href="http://www.fibraplus.mx">www.fibraplus.mx</a>		<b>CÓDIGO DE ACCESO:</b> PLUS
<b>CONTACTO:</b> Armelia Reyes Investor Relations		+52 (55) 7588 0283 <a href="mailto:investor@fibraplus.mx">investor@fibraplus.mx</a>

**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 2019**
**(En miles de pesos)**

	Jun 19	Jun 18	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	1,226	16,984	(92.8%)
Inversiones Temporales	346,391	808,386	(57.2%)
Efectivo Restringido	5,179	-	-
Clientes	1,888	720	>100.0%
Deudores Diversos	2,633	1,177	>100.0%
Pagos Anticipados	2,241	1,931	16.1%
Impuestos por recuperar	122,177	120,250	1.6%
Anticipo a Proveedores	4,693	2,044	>100.0%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>486,428</b>	<b>951,491</b>	<b>(48.9%)</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	6,749,384	4,478,940	50.7%
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,889	1,758	64.3%
Equipo de Transporte	239	179	33.5%
Equipo de Cómputo	1,548	1,274	21.5%
Adaptaciones y Mejoras	2,347	2,347	0.0%
Depreciación y Amortización	(1,567)	(720)	>100.0%
Depósitos en Garantía	23,087	9,795	>100.0%
Otros Activos no Circulantes	2,261	-	-
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>6,780,188</b>	<b>4,493,573</b>	<b>50.9%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>7,266,615</b>	<b>5,445,065</b>	<b>33.5%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a corto plazo</b>	13,572	-	-
Acreedores Diversos	93,540	18,258	>100.0%
Contribuciones de seguridad social por pagar	228	249	(8.4%)
Impuestos trasladados	453	236	91.9%
Impuestos por Pagar	72	285	(74.7%)
Impuestos retenidos por pagar	544	890	(38.9%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	14	-	-
Rentas Cobradas por Anticipado	3,884	1,966	97.6%
Derechos de Arrendamiento	23,840	6,482	>100.0%
Depósitos en Garantía Recibidos	5,637	1,982	>100.0%
Anticipo de Clientes	34	100	(66.0%)
Honorarios del Consejo por pagar	37	30	23.3%
Sueldos y Salarios por pagar	-	67	(>100.0%)
Otros Pasivos Circulantes	871	-	-
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>142,725</b>	<b>30,545</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a largo plazo</b>	<b>379,060</b>	-	-
Otros Pasivos no Circulantes	1,390	-	-
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>380,449</b>	-	-
<b>Total del Pasivo</b>	<b>523,174</b>	<b>30,545</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	6,063,890	5,060,174	19.8%
Resultados Acumulados	598,999	277,779	>100.0%
Interés minoritario	48,226	47,192	2.2%
Fondo de recompra CBFIS	(386)	(7)	>100.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	32,713	29,383	11.3%
<b>Total del Capital</b>	<b>6,743,442</b>	<b>5,414,520</b>	<b>24.5%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>7,266,615</b>	<b>5,445,065</b>	<b>33.5%</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Posición Financiera Consolidado al 30 de junio de 2019**
**(En pesos por CBF1)**

	Jun 19	Jun 18	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	0.003	0.056	(94.6%)
Inversiones Temporales	0.929	2.653	(65.0%)
Efectivo Restringido	0.014	-	-
Clientes	0.005	0.002	>100.0%
Deudores Diversos	0.007	0.004	75.0%
Pagos Anticipados	0.006	0.006	0.0%
Impuestos por recuperar	0.328	0.395	(17.0%)
Anticipo a Proveedores	0.013	0.007	85.7%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>1.304</b>	<b>3.123</b>	<b>(58.2%)</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	18.094	14.701	23.1%
-Mobiliario y Equipo de Oficina	0.008	0.006	33.3%
Equipo de Transporte	0.001	0.001	0.0%
Equipo de Cómputo	0.004	0.004	0.0%
Adaptaciones y Mejoras	0.006	0.008	(25.0%)
Depreciación y Amortización	(0.004)	(0.002)	100.0%
Depósitos en Garantía	0.062	0.032	93.8%
Otros Activos no Circulantes	0.006	0.032	(81.3%)
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>18.176</b>	<b>14.749</b>	<b>23.2%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>19.480</b>	<b>17.872</b>	<b>9.0%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a corto plazo</b>	0.036	-	-
Acreedores Diversos	0.251	0.060	>100.0%
Contribuciones de seguridad social por pagar	0.001	0.001	0.0%
Impuestos trasladados	0.001	0.001	0.0%
Impuestos por Pagar	0.000	0.001	(100.0%)
Impuestos retenidos por pagar	0.001	0.003	(66.7%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	0.000	-	-
Rentas Cobradas por Anticipado	0.010	0.006	66.7%
Derechos de Arrendamiento	0.064	0.021	>100.0%
Depósitos en Garantía Recibidos	0.015	0.007	>100.0%
Anticipo de Clientes	0.000	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	0.000	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	0.002	-	-
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>0.383</b>	<b>0.100</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a largo plazo</b>	1.016	-	-
Otros Pasivos no Circulantes	0.004	-	-
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>1.020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1.403</b>	<b>0.100</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	16.256	16.609	(2.1%)
Resultados Acumulados	1.606	0.912	76.1%
Interés minoritario	0.129	0.155	(16.8%)
Fondo de recompra CBFIS	(0.001)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.088	0.096	(8.3%)
<b>Total del Capital</b>	<b>18.078</b>	<b>17.772</b>	<b>1.7%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>19.480</b>	<b>17.872</b>	<b>9.0%</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018**
**(En Miles de pesos)**

	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Ingresos por rentas	26,161	11,986	>100.0%	52,948	24,049	>100.0%
<b>Total de ingresos</b>	<b>26,161</b>	<b>11,986</b>	<b>&gt;100.0%</b>	<b>52,948</b>	<b>24,049</b>	<b>&gt;100.0%</b>
Gastos operativos	725	611	18.7%	1,621	1,317	23.1%
Gastos de administración	19,084	13,041	46.3%	31,628	23,488	34.7%
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>19,809</b>	<b>13,652</b>	<b>45.1%</b>	<b>33,249</b>	<b>24,805</b>	<b>34.0%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>6,352</b>	<b>(1,666)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>	<b>19,699</b>	<b>(756)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
Gastos financieros	(4,158)	(2,401)	73.2%	(7,265)	(2,423)	>100.0%
Intereses a favor	3,562	15,981	(77.7%)	8,043	23,235	(65.4%)
Otros ingresos	99	1,709	(94.2)	99	1,716	(94.2%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	5,435	(42)	(>100.0%)	12,137	7,610	59.5%
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>4,938</b>	<b>15,247</b>	<b>(67.6%)</b>	<b>13,014</b>	<b>30,138</b>	<b>(56.8%)</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	11,291	13,581	(16.9%)	32,713	29,382	11.3%
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>11,291</b>	<b>13,581</b>	<b>(16.9%)</b>	<b>32,713</b>	<b>29,382</b>	<b>11.3%</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2019 y 2018**
**(Cifras en pesos por CBF)**

	2T19	2T18	Δ%	6M19	6M18	Δ%
Ingresos por rentas	0.070	0.039	78.3%	0.142	0.079	79.8%
<b>Total de ingresos</b>	<b>0.070</b>	<b>0.039</b>	<b>78.3%</b>	<b>0.142</b>	<b>0.079</b>	<b>79.8%</b>
Gastos operativos	0.002	0.002	(3.1%)	0.004	0.004	(0.5%)
Gastos de administración	0.051	0.043	19.5%	0.085	0.077	10.0%
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>0.053</b>	<b>0.045</b>	<b>18.5%</b>	<b>0.089</b>	<b>0.081</b>	<b>9.5%</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>0.017</b>	<b>(0.005)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>	<b>0.053</b>	<b>(0.002)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
Gastos financieros	(0.011)	(0.008)	41.4%	(0.019)	(0.008)	>100.0%
Intereses a favor	0.010	0.052	(81.8%)	0.022	0.076	(71.7%)
Otros ingresos	0.000	0.006	(95.3)	0.000	0.006	(95.3%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.015	0.000	(>100.0%)	0.033	0.025	30.3%
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>0.013</b>	<b>0.050</b>	<b>(73.5%)</b>	<b>0.035</b>	<b>0.099</b>	<b>(64.7%)</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.030	0.045	(32.1%)	0.088	0.096	(9.1%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>0.030</b>	<b>0.045</b>	<b>(32.1%)</b>	<b>0.088</b>	<b>0.096</b>	<b>(9.1%)</b>

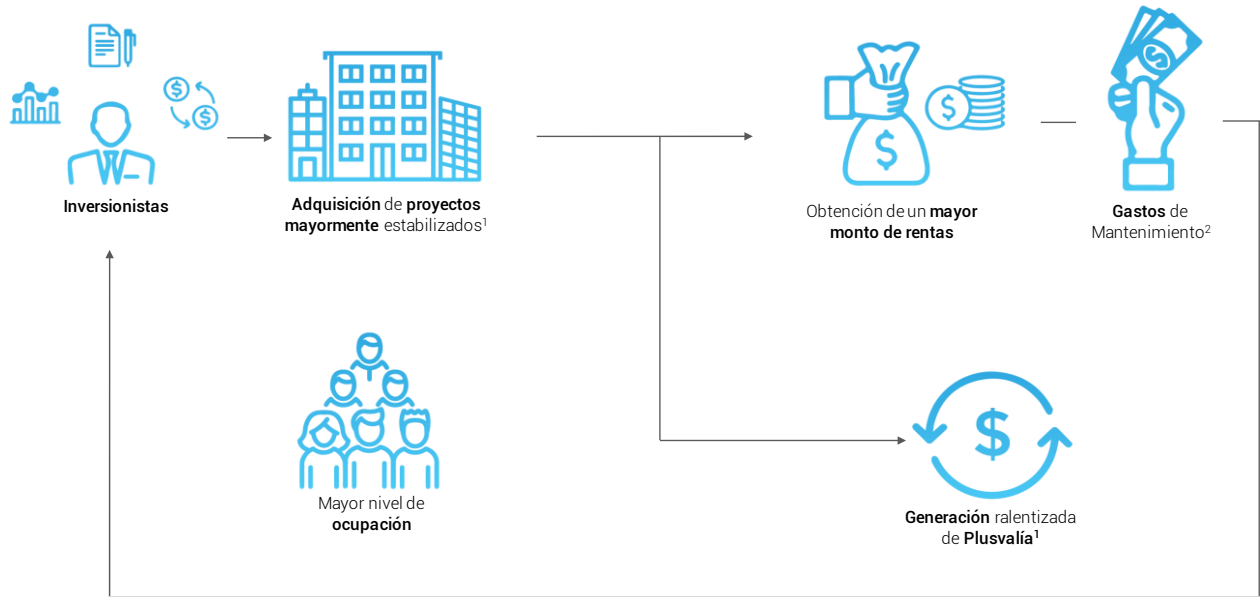
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de junio de 2019**
**(En miles de pesos)**

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2017	4,317,304	277,778		47,192	4,642,274
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	1,688,649			1,034	1,689,683
Provisión compensación de largo plazo	57,937				57,937
Recompra CBFIs			(213)		(213)
Utilidad neta e integral del período consolidada		320,707			320,707
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>6,063,890</b>	<b>598,485</b>	<b>(213)</b>	<b>48,226</b>	<b>6,710,388</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					-
Provisión compensación de largo plazo					-
Recompra CBFIs			(174)		(174)
Utilidad neta e integral del período consolidada		32,714			32,714
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>6,063,890</b>	<b>631,199</b>	<b>(387)</b>	<b>48,226</b>	<b>6,742,928</b>

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 30 de junio de 2019 y 2018**
**(En miles de pesos)**

	Jun 19	Jun 18	Δ%
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período consolidada	32,714	29,382	11.3%
Depreciación	341	391	(12.8%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	(8,043)	(23,234)	(65.4%)
Gastos financieros	7,265	2,423	>100.0%
<b>Total</b>	<b>32,277</b>	<b>8,962</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	2,283	(2,962)	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	28,039	18,511	51.5%
Depósitos en garantía	(322)	(9,529)	(96.6%)
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(50,936)	(114,185)	(55.4%)
Impuestos por pagar	(437)	(615)	(28.9%)
Otras cuentas por pagar	8,036	7,497	7.2%
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>18,940</b>	<b>(92,321)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor efectivamente cobrados	8,043	23,234	(65.4%)
Adquisición de mobiliario y equipo	5,456	(211)	(>100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(295,665)	(292,432)	1.11%
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(282,166)</b>	<b>(269,409)</b>	<b>4.7%</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	743,761	(>100.0%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(7,265)	(2,423)	>100.0%
Préstamos Bancarios recibidos	-	-	-
Préstamos Bancarios pagados	79,261	-	-
Recompra de CBFI's	-	(6)	>100.0%
Gastos de emisión	-	(891)	>100.0%
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>71,996</b>	<b>740,441</b>	<b>(90.3%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>			
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(191,230)	378,711	(>100.0%)
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>544,026</b>	<b>446,659</b>	<b>21.8%</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>352,796</b>	<b>825,370</b>	<b>(57.3%)</b>

FIBRA TRADICIONAL



<sup>1</sup>Esto conlleva a un mayor monto pagado al momento de la compra, derivado de la plusvalía que ha obtenido el inmueble desde su construcción. Por lo anterior, el incremento de la plusvalía del inmueble en los años posteriores suele desacelerarse.  
<sup>2</sup>Al ser propiedades con una antigüedad promedio más alta, requieren de mayores cuidados.

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS



<sup>1</sup>Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.  
<sup>2</sup>Se captura un monto incremental de plusvalía, en seguimiento al desarrollo inmobiliario que se lleva a cabo en el terreno adquirido.  
<sup>3</sup>Los gastos por concepto de mantenimiento son mínimos dado la baja antigüedad promedio del portafolio.



**TORRE ARCOS**

OFICINAS



Ubicación: Guadalajara, Jalisco

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

Inversión: Ps.87 millones

Inicio de operaciones: 2S18

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

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

**ESPACIO CONDESA**

COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Cuauhtémoc, Ciudad de México

ABR proyectado (Comercial): 23,527 m<sup>2</sup>

ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m<sup>2</sup>

Inicio de operaciones estimado (Comercial): 1S20

Inicio de operaciones estimado (Oficinas): 2S21

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.



Ubicación: Cuajimalpa, CDMX  
ABR proyectado: 18,555 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado: 2S21

Se trata de un proyecto icónico de vivienda que estará ubicado en la delegación Cuajimalpa, en una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El proyecto estará situado en medio de los grandes corredores corporativos y principales centros de actividad económica, lo que facilitará la comercialización del proyecto. La majestuosa torre será una creación emblemática del despacho de arquitectos Zaha Hadid ganador del premio Pritzker, el máximo galardón a la arquitectura mundial.

**HÉREDIT ACUEDUCTO**  
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco  
ABR proyectado (comercial): 2,200 m<sup>2</sup>  
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado (comercial): 2S19  
Inicio de operaciones estimado (oficinas): 2S19

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 2019. 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: Tlalnequante, Estado de México  
ABR proyectado (comercial): 13,077 m<sup>2</sup>  
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado (comercial): 2S21  
Inicio de operaciones estimado (oficinas): 2S21

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.

**ESPACIO CONDESA**  
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX  
ABR proyectado: 7,977 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado: 2S21

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 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones: 1S19  
ABR Fase II: 3,828 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado (Fase II): 2S20

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 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones estimado: 1S21

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.



Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca  
 ABR proyectado: 10,079 m<sup>2</sup>  
 Inicio de operaciones estimado: 2S19

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 m<sup>2</sup>  
 Inicio de operaciones estimado: 1S21

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 m<sup>2</sup>  
 Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

caracteriza por contar con una industria manufacturera madura. El activo cuenta con una alta capacidad de generación de flujo en USD y cuenta con 5 inquilinos principales con contratos de largo plazo. Los inquilinos son empresas internacionales de calidad y con varios años de historia en su ocupación. El

## FIBRA+PLUS

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 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

### SONORA

INDUSTRIAL



Ubicación: Nogales, Sonora

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

Fecha de adquisición: agosto 2018

Se trata de 13 naves industriales ubicadas en Nogales, Sonora. Es un Portafolio estabilizado al 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.