

FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO DE 39% EN INGRESOS POR RENTAS Y LA PRÓXIMA ENTREGA DE TRES PROYECTOS DE LA CARTERA INICIAL

Ciudad de México, México a 24 de octubre 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 tercer 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

- Como resultado del buen avance de obra alcanzado en el complejo mixto Héredit Acueducto, durante el trimestre la administración arrancó con el proceso de comercialización de dicho proyecto; a la par de mantener los esfuerzos de promoción del centro comercial Salina Cruz, los cuales se estiman sean finalizados en los próximos 3 meses, significando la incorporación de 20,213 m² de ABR al portafolio en operación.
- Durante el trimestre continuaron los trabajos de obra en el componente comercial de Espacio Condesa, primera fase del magno proyecto, ubicado en la Ciudad de México, que también contempla espacios de vivienda y oficinas, anticipando la entrega de los más de 20,000 m² de ABR con los que cuenta esta primera fase tan pronto como la segunda mitad de 2020.
- El portafolio de Fibra Plus, al cierre del 3T19, se encontraba integrado por 16 inmuebles (ABR de 280,339 m²), de los cuales 11 proyectos estaban en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).
- Al cierre del 3T, la tasa de ocupación de los proyectos en operación se ubicó en 94.1%, sin considerar Torre Premier, que aún está en proceso de estabilización.

FINANCIERA

- Los ingresos por rentas del 3T19 ascendieron a Ps.26.6 millones, aumentando 39.4% AsA, impulsados por la contribución del proyecto industrial Sonora (aunque este inmueble fue incorporado en el 3T18, sólo estuvo bajo la administración del Fideicomiso a finales de dicho periodo). En el acumulado del año, los ingresos por rentas crecieron 84.4% AsA, totalizando Ps.79.6 millones.
- Durante el 3T19, el ION registró un alza anual de 52.9%, sumando Ps.26.6 millones, mientras que, en el acumulado, el ION alcanzó los Ps.77.9 millones (+94.2% AsA).
- En el 3T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps.3.8 millones, vs. Ps.18.5 millones del 3T18. En el acumulado del año, la utilidad neta consolidada totalizó Ps.36.5 millones, disminuyendo 23.7% contra los 9M18, atribuido principalmente a una menor generación de intereses a favor y el efecto virtual por pérdida cambiaria proveniente de la deuda contratada en dólares.
- El rubro de propiedades de inversión pasó de Ps.5,271 millones en el 3T18 a Ps.6,915 millones en el 3T19, representando un incremento de 31.2%, resultado de la aportación de Espacio Condesa Oficinas a la cartera durante el último trimestre del año anterior.
- Al 30 de septiembre de 2019, la razón de apalancamiento se situó en 0.07 veces en el 3T19, 0.01 veces más que en el 3T18, debido a la disposición adicional de USD 5 millones de la línea de crédito autorizada con Bancomext, que se llevó a cabo el trimestre pasado.
- Al cierre del 3T19, el NAV presentó un alza de 15.4%, al pasar de Ps.5,870 millones en el 3T18 a Ps.6,772 millones.
- El patrimonio de Fibra Plus ascendió a Ps.6,747 millones en el 3T19, un incremento de 17.8% AsA, principalmente en seguimiento con la emisión de CBFIs realizada a principios de año, para el cumplimiento de ciertas contraprestaciones por la ya mencionada ampliación del proyecto Espacio Condesa.





CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA PLUS 3T19

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

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé
Rodrigo González
Jorge Rivera

Presidente del Comité Técnico
Director General
Director de Finanzas

FECHA:

Viernes 25 de octubre de 2019

HORA:

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

**NÚMERO DE MARCACIÓN
EE. UU. / INTERNACIONAL:
MÉXICO:**

1 (334) 323 - 7224
001 (334) 323 - 7224

CÓDIGO DE ACCESO:

PLUS

GRABACIÓN:

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

CONTACTO:

Armelia Reyes
Investor Relations

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

El presente comunicado de prensa puede incluir proyecciones u otro tipo de estimaciones a futuro relacionadas con Fibra Plus, que incluyen expectativas o consideraciones de Fibra Plus 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, 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., que desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. El fideicomitente de este fideicomiso es NFD SA de CV.

El fundamento principal es la democratización del acceso a los ingresos relacionados con el desarrollo de bienes inmuebles destinados al arrendamiento que genera máximas plusvalías por medio de integración vertical en cada parte del proceso de generación de valor.

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.

The background of the cover features a complex, multi-layered wireframe structure of a building, rendered in shades of blue and white. The structure is composed of numerous rectangular frames, creating a sense of depth and architectural complexity. The overall design is modern and technical, with a dark blue background and a prominent white diagonal line cutting across the scene.

FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL
3T19

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.....	164
Estados Financieros.....	165
Anexos.....	231

Información sobre Estimados y Riesgos Asociados

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

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



FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO DE 39% EN INGRESOS POR RENTAS Y LA PRÓXIMA ENTREGA DE TRES PROYECTOS DE LA CARTERA INICIAL

Ciudad de México, México a 24 de octubre 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 tercer 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

- ➔ Como resultado del buen avance de obra alcanzado en el complejo mixto Héredit Acueducto, durante el trimestre la administración arrancó con el proceso de comercialización de dicho proyecto; a la par de mantener los esfuerzos de promoción del centro comercial Salina Cruz, los cuales se estiman sean finalizados en los próximos 3 meses, significando la incorporación de 20,213 m² de ABR al portafolio en operación.
- ➔ Durante el trimestre continuaron los trabajos de obra en el componente comercial de Espacio Condesa, primera fase del magno proyecto, ubicado en la Ciudad de México, que también contempla espacios de vivienda y oficinas, anticipando la entrega de los más de 20,000 m² de ABR con los que cuenta esta primera fase tan pronto como la segunda mitad de 2020.
- ➔ El portafolio de Fibra Plus, al cierre del 3T19, se encontraba integrado por 16 inmuebles (ABR de 280,339 m²), de los cuales 11 proyectos estaban en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).
- ➔ Al cierre del 3T, la tasa de ocupación de los proyectos en operación se ubicó en 94.1%, sin considerar Torre Premier, que aún está en proceso de estabilización.

FINANCIERA

- ➔ Los ingresos por rentas del 3T19 ascendieron a Ps.26.6 millones, aumentando 39.4% AsA, impulsados por la contribución del proyecto industrial Sonora (aunque este inmueble fue incorporado en el 3T18, sólo estuvo bajo la administración del Fideicomiso a finales de dicho periodo). En el acumulado del año, los ingresos por rentas crecieron 84.4% AsA, totalizando Ps.79.6 millones.
- ➔ Durante el 3T19, el ION registró un alza anual de 52.9%, sumando Ps.26.6 millones, mientras que, en el acumulado, el ION alcanzó los Ps.77.9 millones (+94.2% AsA).
- ➔ En el 3T19, la utilidad neta consolidada fue de Ps.3.8 millones, vs. Ps.18.5 millones del 3T18. En el acumulado del año, la utilidad neta consolidada totalizó Ps.36.5 millones, disminuyendo 23.7% contra los 9M18, atribuido principalmente a una menor generación de intereses a favor y el efecto virtual por pérdida cambiaria proveniente de la deuda contratada en dólares.
- ➔ El rubro de propiedades de inversión pasó de Ps.5,271 millones en el 3T18 a Ps.6,915 millones en el 3T19, representando un incremento de 31.2%, resultado de la aportación de Espacio Condesa Oficinas a la cartera durante el último trimestre del año anterior.
- ➔ Al 30 de septiembre de 2019, la razón de apalancamiento se situó en 0.07 veces en el 3T19, 0.01 veces más que en el 3T18, debido a la disposición adicional de USD 5 millones de la línea de crédito autorizada con Bancomext, que se llevó a cabo el trimestre pasado.
- ➔ Al cierre del 3T19, el NAV presentó un alza de 15.4%, al pasar de Ps.5,870 millones en el 3T18 a Ps.6,772 millones.
- ➔ El patrimonio de Fibra Plus ascendió a Ps.6,747 millones en el 3T19, un incremento de 17.8% AsA, principalmente en seguimiento con la emisión de CBFIs realizada a principios de año, para el cumplimiento de ciertas contraprestaciones por la ya mencionada ampliación del proyecto Espacio Condesa.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Es un placer poder compartirles los resultados obtenidos del penúltimo trimestre del año, donde, en sintonía con nuestras metas, avanzamos en el desarrollo del portafolio; destacando el progreso alcanzado en Héredit Acueducto, en Jalisco, Salina Cruz, en Oaxaca, y Espacio Condesa (segmento comercial), en la Ciudad de México, los cuales se encaminan, junto con Torre Premier, en Tabasco, a ser importantes catalizadores de los resultados durante los siguientes trimestres.

En este respecto, este 3T19 arrancamos con el proceso de comercialización de Héredit Acueducto, con el apoyo de uno de los *brokers* más destacados del mercado. Mientras que, en Salina Cruz y Torre Premier, seguimos progresando en las negociaciones con diversos arrendatarios potenciales, de manera diligente y eficaz, de tal forma que nos complace comunicar un avance de contratos firmados de más del 55% en Salina Cruz, así como un porcentaje importante de contratos en proceso de firma. En la Torre Premier nos encontramos en negociaciones por casi el 100% del edificio, presentando ya algunos contratos firmados en el área comercial.

Por su parte, continuamos avanzando ágilmente en el desarrollo del componente comercial de Espacio Condesa, aprovechando las sinergias generadas por la incorporación del segmento de oficinas de este icónico proyecto, pues nos permitió consolidar casi la totalidad del inmueble bajo un mismo propietario.

En resumen, al cierre del periodo, la cartera de proyectos del Fideicomiso se encontraba integrada por 16 proyectos (280,339 m²), de los cuales 11 se ubican en distintas fases de desarrollo (169,645 m²). En tanto, la cartera en operación (110,694 m²) presentó una tasa de ocupación promedio de 94.1%, excluyendo Torre Premier, que continúa en estabilización.

Adentrándonos en los resultados, los ingresos por rentas pasaron de Ps.19.1 millones en el 3T18 a Ps.26.6 millones este trimestre, un incremento de 39.4%. Por su parte, la Utilidad Neta y el ION, totalizaron Ps.3.8 millones y Ps.26.6 millones, respectivamente. Durante estos nueve meses del año, las rentas totalizaron Ps.79.6 millones (+84.4% AsA), la Utilidad Neta, Ps.36.5 millones (-23.7% AsA) y el ION, Ps.77.9 millones (+94.2% AsA).

En lo referente al Balance, el valor de los activos totales alcanzó Ps.7,212 millones (+19.1% AsA), de los cuales Ps.6,915 millones, es decir 95.9%, correspondió a propiedades de inversión, que presentaron un alza de 6.9% vs. los Ps.6,466 millones registrados al cierre de 2018; resultado de la obra ejecutada en lo que va del año.

Por otra parte, en el trimestre se recuperaron Ps.50.2 millones de IVA a favor, abonando con ello a que los niveles de liquidez se mantengan sanos.

Por otro lado, el pasivo circulante presentó una disminución considerable, pasando de Ps.208.4 millones a Ps.80.9 millones (-61.2% AsA), explicado principalmente por el pago de la última contraprestación pactada con el aportante del Activo Sonora.

Al 30 de septiembre de 2019, la estructura financiera de Fibra Plus estaba compuesta principalmente por capital, el cual ascendió a Ps.6,747 millones (93.5% del activo), mientras que la deuda de Ps.396.8 millones contratada con Bancomext representó solamente 5.5% del activo. Por lo que, el nivel de apalancamiento se mantiene en niveles mínimos, de tan sólo 0.7 veces.

En este respecto, aún, cuando consideramos que la mezcla de capital actual es adecuada para el desarrollo del portafolio, nos mantenemos alerta monitoreando constantemente la consecución de atractivas opciones de fondeo, para una mayor agilidad y capacidad operativa, así como para la exploración de acrecientes proyectos.

Para concluir, quisiera ratificar que, hacia el cierre del año, seguiremos esforzándonos por cumplir con la agenda establecida, conforme a la pauta marcada por nuestro plan de negocios; persiguiendo constantemente la maximización de la rentabilidad durante cada fase de vida de nuestros inmuebles, a través de una estructura verticalmente integrada y un alto nivel de transparencia.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	3T19	3T18	Δ%
Número de proyectos	16	15	6.7%
ABR total (m ²)	280,339	240,615	16.5%
ABR en desarrollo (m ²)	169,645	134,559	26.1%
ABR activo ¹	112,547	77,461	45.3%
ABR en planeación ²	57,098	57,098	00.0%
ABR en operación (m²)	110,694	106,056	4.4%
ABR en comercialización⁶ (m²)	11,734	5,824	>100%
Tasa de ocupación ³	94.1%	94.5%	(40 pb)
DE BALANCE⁴			
Activos Totales	7,212,342	6,056,087	19.1%
Propiedades de Inversión	6,914,947	5,271,422	31.2%
Patrimonio	6,746,687	5,728,317	17.8%
NAV (Net Asset Value)	6,771,928	5,870,332	15.4%
NAV / CBFi (Ps.)	18.15	18.08	0.4%
Apalancamiento (PT / CC)	0.07	0.06	20.6%
FINANCIEROS⁴			
Ingresos (rentas)	26,643	19,111	39.4%
ION ⁵	26,605	17,396	52.9%
Margen ION ⁵	99.9%	91.0%	890 pb
Utilidad Neta Consolidada	3,773	18,456	(79.6%)
Utilidad Neta Consolidada por CBFi (Ps.)	0.010	0.057	(82.2%)
CBFi's en circulación	373,023,131	324,700,964	14.9%

¹ABR activo: Proyectos que se encuentran en ejecución.

²ABR en planeación: Proyectos que se encuentran en el diseño del proyecto.

³Correspondiente al portafolio en operación, excluyendo a la Torre Premier, que se encuentra en la etapa de comercialización.

⁴Cifras en miles de pesos, excepto CBFi's en circulación.

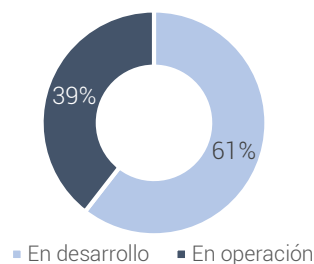
⁵Excluye los ingresos por valor razonable de propiedades de inversión.

⁶Incluye únicamente el ABR del portafolio en operación que se encuentra desocupado.

Cartera actual

Al 30 de septiembre de 2019, el portafolio estaba compuesto por 16 proyectos, con un ABR conjunto de 280,339 m², de los cuales 11 activos están en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).

Estatus del ABR al 3T19



Portafolio en desarrollo

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ¹	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S20	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 ²	Comercial	1S21	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite ²	Comercial	2S21	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite ²	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen ²	Oficinas	Por definir	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%
Total de portafolio en desarrollo				169,645	60.51%

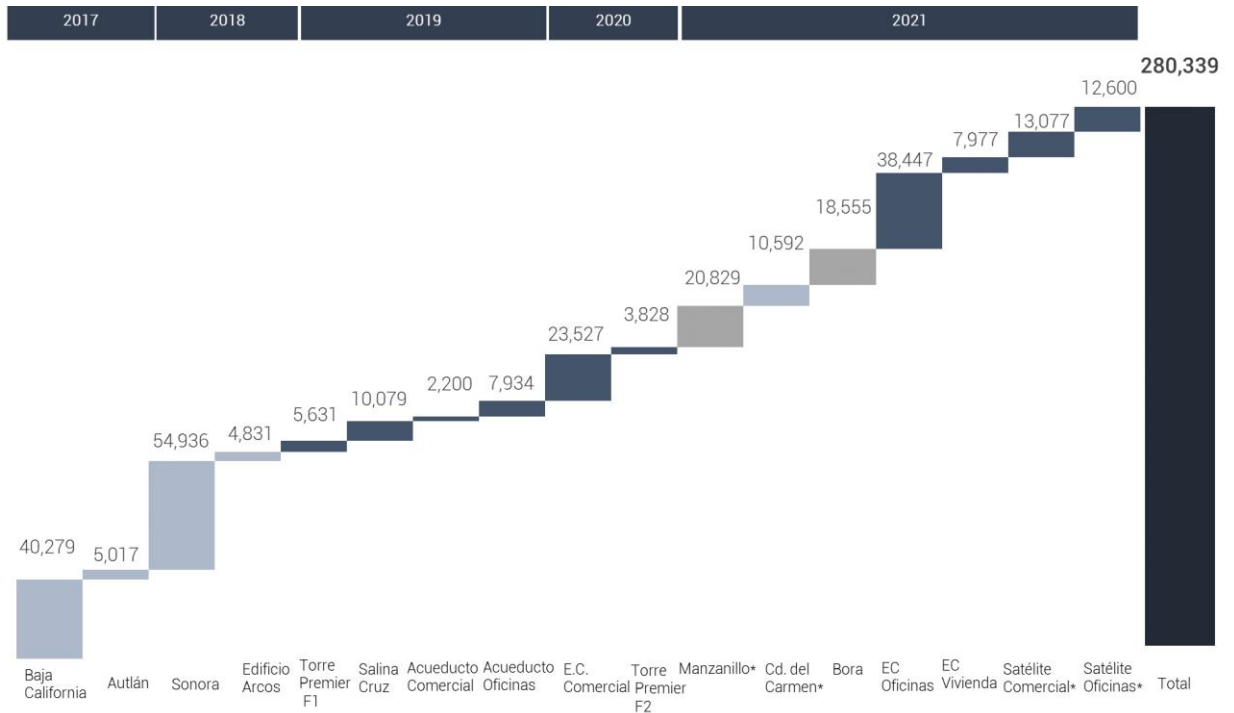
¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

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

Incorporación de ABR

Durante el 4T19, esperamos finalizar el desarrollo de los proyectos: Salina Cruz, en Oaxaca, y el complejo de usos mixtos Héredit Acueducto, en Jalisco (tanto su segmento Comercial, como el de Oficinas); por lo que, se estaría incorporando al portafolio operativo un ABR de ~20,213 m². Se espera que, durante la segunda mitad de 2020, se adicione 23,527 m² de ABR con la culminación del proyecto comercial Espacio Condesa, en CDMX, y 3,828 m² correspondientes a la segunda fase del proyecto de oficinas Torre Premier, en Tabasco.

Incorporación a detalle del ABR, m²



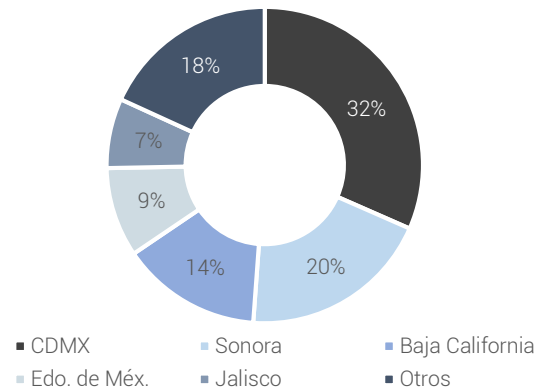
*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite y Ciudad del Carmen, pueden mostrar una mayor variación en su tiempo de entrega, ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo.

La gráfica anterior muestra la perspectiva actual de la administración sobre la incorporación en el tiempo y en ABR de los 11 proyectos en desarrollo (ésta puede presentar variaciones en el inicio de su operación de alrededor +/- 6 meses). Se espera que los últimos proyectos en ser concluidos sean los complejos de usos mixtos Satélite, Bora, y Espacio Condesa, en su componente de Oficinas y Vivienda en Renta.

Diversificación Geográfica

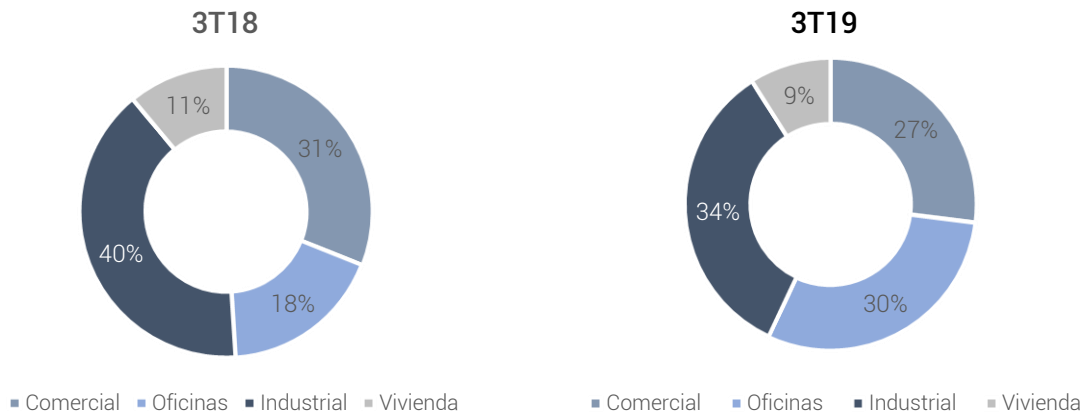


Al 3T19 (% del ABR total)



En pro de maximizar los beneficios y reducir los riesgos subyacentes a cada plaza, Fibra Plus selecciona zonas cuyas características se encuentren alineadas a las particularidades de cada proyecto (segmento, mercado objetivo, etc.), pero procurando no concentrar más del 50% del ABR total en ningún estado del país. En este respecto, al cierre del 3T19, los proyectos del Fideicomiso se encontraban ubicados principalmente en la Ciudad de México (32% del ABR total), Sonora (20% del ABR total), Baja California (14% del ABR total) y Estado de México (9% del ABR total).

Diversificación de Cartera



Al cierre del 3T19, los proyectos del sector industrial representaban 34% del ABR total, seguido por el segmento de oficinas y comercial, con un 30% y 27%, respectivamente; el 9% restante correspondía al segmento de vivienda en renta. Esta distribución deriva de la demanda potencial y oportunidades acrecientes de inversión identificadas en cada tipo de espacio en sus respectivas plazas, en línea con lo analizado por el Comité Técnico.

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

Portafolio en operación

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	1.79%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	14.37%
Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936	19.60%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831*	1.72%
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
Total portafolio en operación				110,694	39.49%

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

Al 30 de septiembre de 2019, el portafolio en operación contaba con 5 inmuebles, 1 más en comparación que el 3T18, gracias a la reciente adición de la primera fase de Torre Premier, del segmento de oficinas. Se estima que para finales del 4T19 se incorporen el complejo de usos mixtos Héredit Acueducto y el centro comercial Salina Cruz.

De esta manera y sin considerar a la recién agregada Torre Premier en su primera fase, la tasa de ocupación del 3T19 fue de 94.1%. En este sentido, Fibra Plus se encuentra avanzando en la comercialización de Héredit Acueducto y Salina Cruz, que se incorporarán en los siguientes 3 meses, así como de Torre Premier, con el objetivo de incentivar su plena ocupación.

ESTADO DE RESULTADOS

Ps. Miles	Resumen					
	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Ingresos	26,643	19,111	39.4%	79,590	43,160	84.4%
Gastos de operación	16,639	15,075	10.4%	49,888	39,879	25.1%
Utilidad de operación	10,003	4,036	>100.0%	29,702	3,281	>100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	(6,230)	14,419	(>100.0%)	6,784	44,558	(84.8%)
Utilidad neta consolidada	3,773	18,456	(79.6%)	36,486	47,838	(23.7%)

Ingresos

Los ingresos por rentas del 3T19 se incrementaron 39.4% respecto a los Ps.19.1 millones del 3T18, totalizando Ps.26.6 millones, favorecidos por la contribución del portafolio industrial Sonora, que no estuvo bajo la administración del Fideicomiso durante todo el 3T18; y, en menor medida, por la aportación de Torre Arcos, la cual comenzó a captar rentas a principios de 2019. En el acumulado del año, los ingresos por rentas alcanzaron los Ps.79.6 millones, significando un alza anual de 84.4%.

Gastos

Durante el 3T19, los gastos registraron un incremento de 10.4% AsA, sumando Ps.16.6 millones, en seguimiento al mayor número de activos en operación del Fideicomiso. Los gastos se encontraban integrados principalmente por gastos de tipo administrativo, los cuales incluyen la consolidación de una mayor plantilla laboral y diversos egresos de tipo corporativo, como rentas, mantenimiento de oficinas y honorarios de asesores externos. La proporción de gastos a ingresos por rentas del 3T19 fue de 62.5%. En los primeros nueve meses de 2019, los gastos totalizaron Ps.49.9 millones (+25.1% AsA), representando 62.7% de los ingresos por rentas.

Conforme el flujo de efectivo vaya en aumento con la incorporación de más proyectos al portafolio en operación, los gastos representarán un, cada vez, menor porcentaje de los ingresos.

Utilidad operativa

En el 3T19, la utilidad operativa ascendió a Ps.10.0 millones, creciendo más del 100.0% respecto a los Ps.4.0 millones del 3T18, gracias a que el crecimiento en ingresos fue mayor al de los gastos. La utilidad operativa de los primeros nueve meses del año sumó Ps.29.7 millones (>100.0%).

Resultado Integral de Financiamiento

Durante el 3T19, el Resultado Integral de Financiamiento registró una pérdida de Ps.6.2 millones, comparado con la ganancia de Ps.14.4 millones del 3T18, debido a: i) menores intereses a favor que se registraron en el periodo, en sintonía con el uso gradual del efectivo que se encontraba invertido en instrumentos gubernamentales de corto plazo, para el desarrollo de proyectos; ii) un aumento en los gastos financieros, dadas las disposiciones adicionales del crédito contratado con Bancomext que se llevaron a cabo en los UDM; y, iii) una pérdida cambiaria de Ps.5.1 millones, como resultado de la depreciación del peso contra el dólar, que representa el principal efecto tras este resultado, pero que no significa una salida de efectivo.

En los 9M19, el RIF totalizó Ps.6.8 millones, vs. Ps.44.6 millones del mismo periodo de 2018, representando un retroceso anual de 84.8%, derivado principalmente de la disminución en intereses a favor y del incremento en intereses pagados en lo que va del año.

Utilidad neta

La utilidad neta pasó de Ps.18.5 millones en el 3T18 a Ps.3.8 millones este trimestre, como consecuencia de un menor Resultado Integral de Financiamiento, que derivó de los factores previamente mencionados. En el acumulado del año, la utilidad neta sumó Ps.36.5 millones.

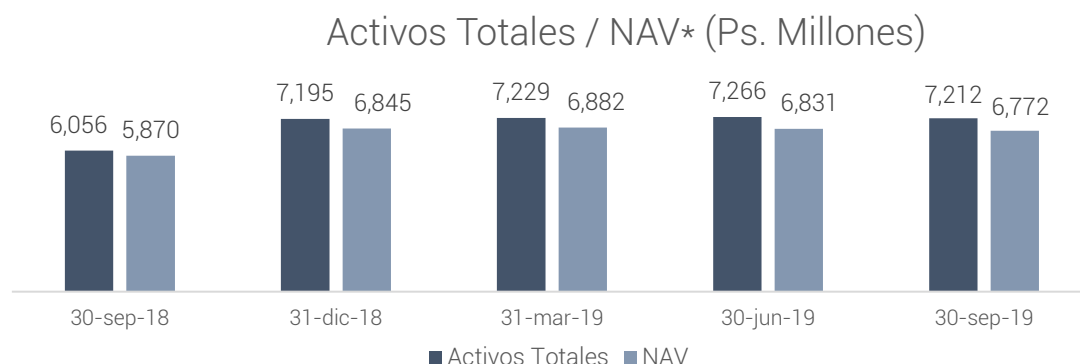
CBFIs en Circulación

	Sep 19	Sep 18	Δ%
CBFIs en circulación	373,023,131	324,700,964	14.9%

Al cierre del 3T19, se encontraban en circulación un total de 373,023,131 CBFIs en el mercado, 14.9% más que los 324,700,964 títulos en circulación del mismo periodo de 2018, en seguimiento preponderantemente del pago al 100% en CBFIs, que se empleó para concretar la adquisición del componente de oficinas de Espacio Condesa, a principios de año.

Activos

Al finalizar el 3T19, los activos totales incrementaron 19.1% respecto a los Ps.6,056 millones del 3T18, alcanzando Ps.7,212 millones. Por su parte, el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés), pasó de Ps.5,870 millones en el 3T18 a Ps.6,772 millones este trimestre, representando un aumento de 15.4% (+Ps.902 millones).



*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.

Al 30 de septiembre de 2019, el activo de corto plazo sumó Ps.266.9 millones, 64.7% menos que los Ps.755.9 millones del mismo periodo de 2018, en seguimiento a la disposición continua de efectivo en inversiones temporales, para impulsar el avance de obra.

Por su parte el activo de largo plazo totalizó Ps.6,945 millones al cierre del 3T19 (96.3% del activo total), significando un alza de 31.0% AsA, en línea con el crecimiento anual de 31.2% en la cuenta de propiedades de inversión, que totalizó Ps.6,915 millones, la cual incluye la incorporación del componente de oficinas de Espacio Condesa y el sólido avance de obra físico global de los activos en desarrollo durante los UDM.

Pasivo

El pasivo total ascendió a Ps.465.7 millones en el 3T19, representando un aumento anual del 42.1%, debido principalmente a las disposiciones complementarias del crédito con Bancomext que se han realizado en los UDM. Es importante mencionar que sólo el 17.4% del pasivo es a corto plazo, mientras que el 82.6% restante es a largo plazo.

El pasivo circulante presentó una disminución considerable, pasando de Ps.208.4 millones a Ps.80.9 millones (-61.2% AsA), explicado principalmente por el pago de la última contraprestación pactada con el aportante del Activo Sonora.

La disminución anual de 83.8% que se registró en el saldo de cuentas por pagar obedece a un pago pendiente que se tenía con el aportante del Activo Sonora.

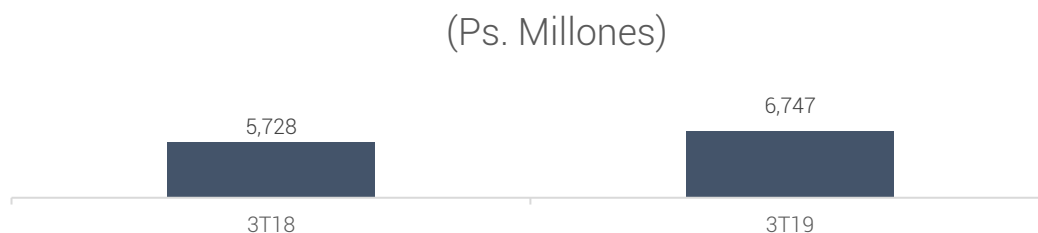
Ps. Miles	3T19	3T18	Δ%
Cuentas por pagar	29,143	179,743	(83.8%)

Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	3T19	3T18	Δ%
Deuda Bancaria	396,847	123,669	>100.0%

Al 30 de septiembre de 2019, la deuda total del fideicomiso fue de Ps.396.8 millones, Ps.273.2 millones más que lo registrado en el mismo periodo de 2018, debido mayormente a las disposiciones adicionales que se llevaron a cabo durante los UDM, para vigorizar el desarrollo de proyectos. A pesar de este incremento en la deuda, sólo el 3.5% de la misma se encuentra a corto plazo, y la razón de apalancamiento permanece en niveles mínimos de 0.07 veces.

Capital



Al 30 de septiembre de 2019, el capital totalizó Ps.6,747 millones, incrementándose 17.8% contra Ps.5,728 millones al 3T18, derivado principalmente de la incorporación del componente de oficinas de Espacio Condesa, el cual fue pagado 100% a través de la emisión de CBFIs, así como el aumento en el valor de ciertos proyectos, a causa de los ajustes provenientes de avalúos.

- ➔ En agosto de 2019, se logró una recuperación de IVA de aproximadamente Ps.50.2 millones, quedando un IVA por recuperar al cierre del periodo de Ps.97.0 millones. Adicionalmente, se concluyó con la contraprestación pactada con el aportante del Activo Sonora, mediante un pago de Ps.56.4 millones más IVA.

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 3T19**

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

PARTICIPANTES:

Gustavo Tomé
Rodrigo González
Jorge Rivera

Presidente del Comité Técnico
Director General
Director de Finanzas

FECHA:

Viernes 25 de octubre de 2019

HORA:

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

**NÚMERO DE MARCACIÓN
EE. UU. / INTERNACIONAL:
MÉXICO:**

1 (334) 323 - 7224
001 (334) 323 - 7224

CÓDIGO DE ACCESO:

PLUS

GRABACIÓN:

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

CONTACTO:

Armelia Reyes
Investor Relations

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

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

	Sep 19	Sep 18	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	3,488	2,645	31.9%
Inversiones Temporales	147,961	499,467	(70.4%)
Efectivo Restringido	5,305	-	-
Clientes	2,411	4,991	(51.7%)
Deudores Diversos	3,281	12,784	(74.3%)
Pagos Anticipados	2,733	2,605	4.9%
Impuestos por recuperar	97,073	220,467	(56.0%)
Anticipo a Proveedores	4,610	12,919	(64.3%)
Total del Activo Circulante	266,862	755,879	(64.7%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	6,914,947	5,271,422	31.2%
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,889	2,155	34.1%
Equipo de Transporte	239	179	33.5%
Equipo de Cómputo	1,727	1,306	32.2%
Adaptaciones y Mejoras	2,347	2,347	0.0%
Depreciación y Amortización	(1,802)	(907)	98.7%
Depósitos en Garantía	23,087	23,706	(2.6%)
Otros Activos no Circulantes	2,045	-	-
Total del Activo No Circulante	6,945,479	5,300,208	31.0%
Total Del Activo	7,212,342	6,056,087	19.1%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	13,937	4,303	>100.0%
Acreedores Diversos	29,143	179,743	(83.8%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	(17)	73	(>100.0%)
Impuestos trasladados	518	882	(41.3%)
Impuestos por Pagar	37	472	(92.2%)
Impuestos retenidos por pagar	489	971	(49.6%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	14	-	-
Rentas Cobradas por Anticipado	4,269	2,483	71.9%
Derechos de Arrendamiento	26,443	15,725	68.2%
Depósitos en Garantía Recibidos	5,757	3,752	53.4%
Anticipo de Clientes	58	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	51	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	166	-	-
Total del Pasivo Circulante	80,866	208,403	(61.2%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	382,910	119,367	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	1,879	-	-
Total del Pasivo No Circulante	384,789	119,367	>100.0%
Total del Pasivo	465,654	327,770	42.1%
CAPITAL			
Patrimonio	6,063,890	5,355,659	13.2%
Resultados Acumulados	598,486	277,779	>100.0%
Interés minoritario	48,226	47,192	2.2%
Fondo de recompra CBFIS	(401)	(151)	>100.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	36,486	47,838	(23.7%)
Total del Capital	6,746,687	5,728,317	17.8%
Total del Pasivo y Capital	7,212,342	6,056,087	19.1%

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

	Sep 19	Sep 18	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.009	0.008	14.8%
Inversiones Temporales	0.397	1.538	(74.2%)
Efectivo Restringido	0.014	-	-
Clientes	0.006	0.015	(58.0%)
Deudores Diversos	0.009	0.039	(77.7%)
Pagos Anticipados	0.007	0.008	(8.7%)
Impuestos por recuperar	0.260	0.679	(61.7%)
Anticipo a Proveedores	0.012	0.040	(68.9%)
Total del Activo Circulante	0.715	2.328	(69.3%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	18.538	16.235	14.2%
Mobiliario y Equipo de Oficina	0.008	0.007	16.7%
Equipo de Transporte	0.001	0.001	16.2%
Equipo de Cómputo	0.005	0.004	15.1%
Adaptaciones y Mejoras	0.006	0.007	(13.0%)
Depreciación y Amortización	(0.005)	(0.003)	72.9%
Depósitos en Garantía	0.062	0.073	(15.2%)
Otros Activos no Circulantes	0.005	-	-
Total del Activo No Circulante	18.619	16.323	14.1%
Total Del Activo	19.335	18.651	3.7%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.037	0.013	>100.0%
Acreedores Diversos	0.078	0.554	(85.9%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	0.000	0.000	(>100.0%)
Impuestos trasladados	0.001	0.003	(48.9%)
Impuestos por Pagar	0.000	0.001	(93.2%)
Impuestos retenidos por pagar	0.001	0.003	(56.2%)
Participación de los Trabajadores en las utilidades	0.000	-	-
Rentas Cobradas por Anticipado	0.011	0.008	49.7%
Derechos de Arrendamiento	0.071	0.048	46.4%
Depósitos en Garantía Recibidos	0.015	0.012	33.6%
Anticipo de Clientes	0.000	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	0.000	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	0.000	-	-
Total del Pasivo Circulante	0.217	0.642	(66.2%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	1.027	0.368	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	0.005	-	-
Total del Pasivo No Circulante	1.032	0.368	>100.0%
Total del Pasivo	1.248	1.009	23.7%
CAPITAL			
Patrimonio	16,256	16,494	(1.4%)
Resultados Acumulados	1.604	0.855	87.5%
Interés minoritario	0.129	0.145	(11.0%)
Fondo de recompra CBFIS	(0.001)	0.000	>100.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.098	0.147	(33.6%)
Total del Capital	18.087	17.642	2.5%
Total del Pasivo y Capital	19.335	18.651	3.7%

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

	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Ingresos por rentas	26,643	19,111	39.4%	79,590	43,160	84.4%
Total de ingresos	26,643	19,111	39.4%	79,590	43,160	84.4%
Gastos operativos	38	1,716	(97.8%)	1,658	3,032	(45.3%)
Gastos de administración	16,602	13,359	24.3%	48,230	36,847	30.9%
Total de gastos de operación	16,639	15,075	10.4%	49,888	39,879	25.1%
Utilidad de operación	10,003	4,036	>100.0%	29,702	3,281	>100.0%
Gastos financieros	(3,340)	(725)	>100.0%	(10,605)	(3,148)	>100.0%
Intereses a favor	1,651	12,148	(86.4%)	9,694	35,382	(72.6%)
Otros ingresos	573	499	14.8%	672	2,215	(69.7%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(5,114)	2,497	(>100.0%)	7,023	10,109	(30.5%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(6,230)	14,419	(>100.0%)	6,784	44,558	(84.8%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	3,773	18,456	(79.6%)	36,486	47,838	(23.7%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	3,773	18,456	(79.6%)	36,486	47,838	(23.7%)

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

	3T19	3T18	Δ%	9M19	9M18	Δ%
Ingresos por rentas	0.071	0.059	21.4%	0.213	0.133	60.5%
Total de ingresos	0.071	0.059	21.4%	0.213	0.133	60.5%
Gastos operativos	0.000	0.005	(98.1%)	0.004	0.009	(52.4%)
Gastos de administración	0.045	0.041	8.2%	0.129	0.113	13.9%
Total de gastos de operación	0.045	0.046	(3.9%)	0.134	0.123	8.9%
Utilidad de operación	0.027	0.013	>100.0%	0.080	0.010	>100.0%
Gastos financieros	(0.009)	(0.002)	>100.0%	(0.028)	(0.010)	>100.0%
Intereses a favor	0.004	0.037	(88.2%)	0.026	0.109	(76.2%)
Otros ingresos	0.002	0.002	0.0%	0.002	0.007	(73.6%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.014)	0.008	(>100.0%)	0.019	0.031	(39.5%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(0.017)	0.045	(>100.0%)	0.018	0.137	(86.7%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.010	0.057	(82.2%)	0.098	0.147	(33.6%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta consolidada	0.010	0.057	(82.2%)	0.098	0.147	(33.6%)

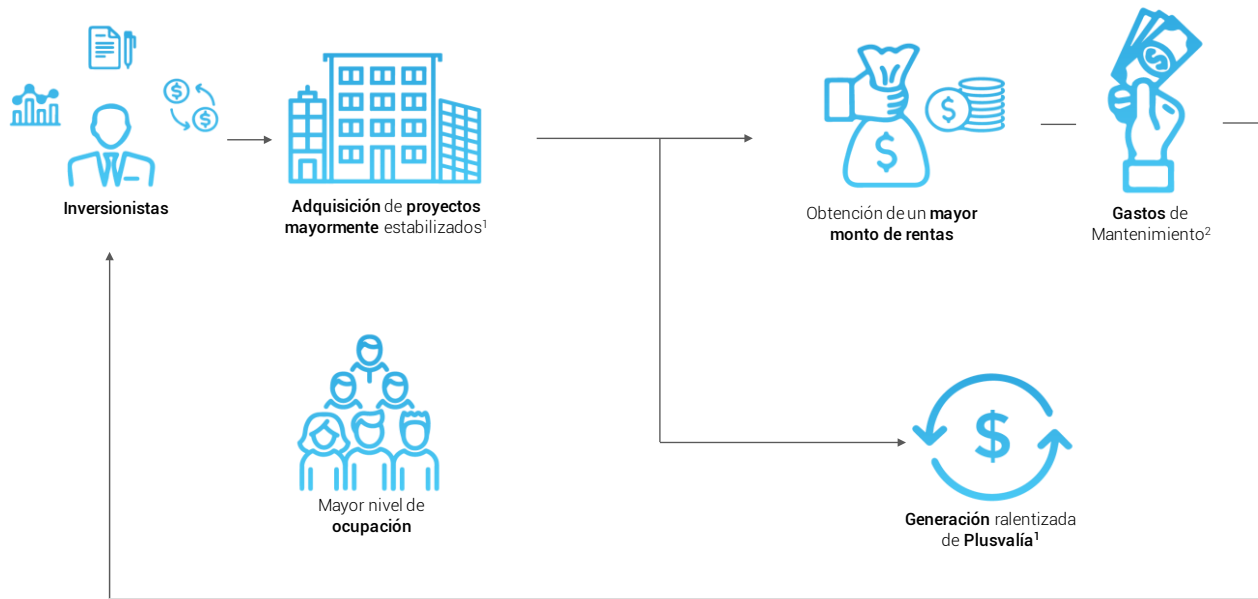
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de septiembre de 2019
(En miles de pesos)

	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
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6,063,890	598,486	(213)	48,226	6,710,389
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					-
Provisión compensación de largo plazo					-
Recompra CBFIs			(188)		(188)
Utilidad neta e integral del período consolidada		36,486			36,486
Saldos al 30 de septiembre de 2019	6,063,890	634,972	(401)	48,226	6,746,687

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

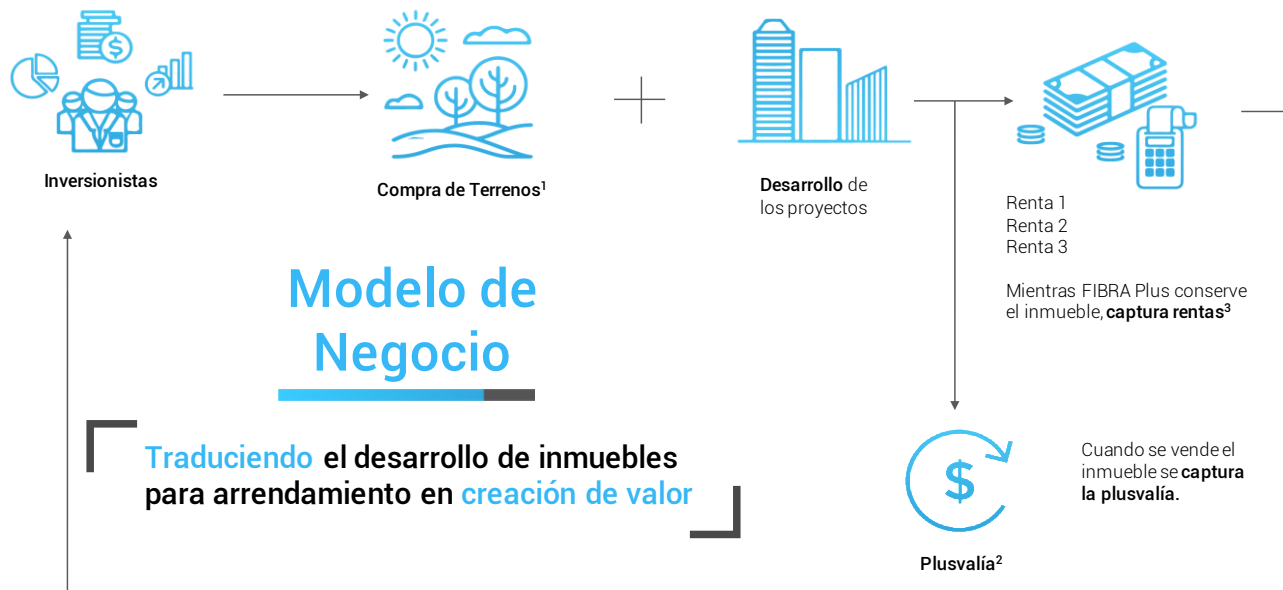
	Sep 19	Sep 18	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	36,486	47,838	(23.7%)
Depreciación	692	578	19.7%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Intereses a favor	(9,694)	(35,382)	(72.6%)
Gastos financieros	10,605	3,148	>100.0%
Total	38,089	16,182	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	702	30,389	(97.7%)
Impuestos por recuperar	52,627	81,705	(35.6%)
Depósitos en garantía	(322)	23,440	(>100.0%)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(115,333)	(79,876)	44.4%
Impuestos por pagar	(705)	299	(>100.0%)
Otras cuentas por pagar	11,186	18,830	(40.6%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(13,755)	90,969	(>100.0%)
Actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	9,694	35,382	(72.6%)
Adquisición de mobiliario y equipo	975	(641)	(>100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(456,868)	(933,497)	(51.1%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(446,199)	(898,756)	(50.4%)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	743,761	(>100.0%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(10,605)	(3,148)	>100.0%
Préstamos Bancarios recibidos	-	123,669	(>100.0%)
Préstamos Bancarios pagados	83,475	-	-
Recompra de CBFI's	(118)	(151)	24.5%
Gastos de emisión	-	(891)	(>100.0%)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	72,682	863,240	(91.6%)
Efectivo y efectivo restringido:			
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(387,272)	55,453	(>100.0%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	544,026	446,659	21.8%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	156,754	502,112	(68.8%)

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.

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS



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

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.

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 m²

ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m²

Inicio de operaciones estimado (Comercial): 2S20

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.



BORA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuajimalpa, CDMX
ABR proyectado: 18,555 m²
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 Pristker, el máximo galardón a la arquitectura mundial.

**HÉREDIT ACUEDUCTO**
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR proyectado (comercial): 2,200 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²
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: Tlalnepantla, Estado de México
ABR proyectado (comercial): 13,077 m²
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m²
Inicio de operaciones estimado (comercial): 2S21
Inicio de operaciones estimado (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.

ESPACIO CONDESA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX
ABR proyectado: 7,977 m²
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 m²
Inicio de operaciones: 1S19
ABR Fase II: 3,828 m²
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 m²
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.

SALINA CRUZ
COMERCIAL

Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca
 ABR proyectado: 10,079 m²
 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 m²
 Inicio de operaciones estimado: 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

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 m²

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

SONORA

INDUSTRIAL



Ubicación: Nogales, Sonora

ABR: 54,936 m²

Fecha de adquisición: agosto 2018

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

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