

FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO DE 53.1% EN INGRESOS POR RENTAS CONTRA 2018, ASÍ COMO LA PRÓXIMA ENTREGA DE 2 PROYECTOS DE LA CARTERA INICIAL

Ciudad de México, México a 24 de febrero de 2020. — Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo 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 inauguró el complejo de oficinas Torre Premier fase I (inmueble entregado durante el 2T19), permitiendo el acceso de los arrendatarios a sus espacios y propiciando la primera generación de flujo. El edificio, caracterizado por su arquitectura única y tecnología de vanguardia, cuenta con un ABR 5,631 m².
- Al cierre del 4T19, los avances de obra en Héredit Acueducto y Plaza Metropolitana Salina Cruz se encontraban en niveles de ~84% y ~97%, respectivamente, como resultado de los esfuerzos de construcción conducidos en el trimestre, por lo que, anticipamos la entrega de las obras durante el 1S20, y una adición superior a los 20,000 m² de ABR al portafolio en operación, proveniente de estos inmuebles, durante el 2S20.
- La tasa de ocupación de los proyectos en operación se ubicó en 94.1%, excluyendo Torre Premier, que se encuentra en etapas avanzadas de comercialización.
- Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de Fibra Plus estaba integrado por 16 inmuebles (ABR de 280,339 m²), 11 en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).

FINANCIERA

- Las rentas totales por el ejercicio 2019 incrementaron 53.1% AsA, sumando Ps.106.8 millones. En el trimestre, pasaron de Ps.26.6 millones en el 4T18 a Ps.27.2 millones en el 4T19, un alza del 2.3%, impulsada por la contribución del portafolio industrial, que aportó el 93.7% del total de los ingresos.
- En 2019, el ION y la Utilidad de Operación incrementaron a Ps.85.3 millones (+33.0% AsA) y Ps.36.8 millones (>100.0% AsA), con márgenes de 79.8% y 34.5%, respectivamente. El ION y la Utilidad Operativa pasaron de Ps. 24.0 millones y Ps.9.2 millones en el 4T18 a Ps.18.6 millones y Ps.7.1 millones en el 4T19, respectivamente, derivado de un mayor volumen de gastos de tipo operativo.
- En 2019 la utilidad neta consolidada ascendió a Ps.16.7 millones.
- El activo total creció 3.9% anual, totalizando Ps.7,477 millones al final del ejercicio 2019, en seguimiento del crecimiento de 9.9% AsA registrado en el valor de las propiedades de inversión, en línea con el avance de obra.
- Al 31 de diciembre de 2019, la razón de apalancamiento se situó en 0.11 veces, nivel más bajo del sector. En tanto que el *net asset value* registró Ps.6,791 millones durante este año.
- El valor por CBFI, al cierre de 2019, fue de Ps.12.0, con 373,023,131 títulos en circulación.
- El pasado 17 de febrero, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de 'HR A+' y 'AA-/M', respectivamente, a Fibra Plus.





CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 4T19

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

<p>PARTICIPANTES: Gustavo Tomé Rodrigo González Alejandro Blasco</p>	<p>Presidente del Comité Técnico Director General Director de Finanzas</p>	<p>FECHA: Martes 25 de febrero de 2020</p>
<p>NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. INTERNACIONAL: MÉXICO:</p>	<p>1 (334) 323 - 7224 001 (334) 323 - 7224</p>	<p>HORA: 10:00 a.m. (Hora del Centro, México) 11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)</p>
		<p>CÓDIGO DE ACCESO: PLUS</p>

<p>GRABACIÓN: Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.fibraplus.mx</p>	<p>CONTACTO: Armelia Reyes Investor Relations</p> <p style="text-align: right;">+52 (55) 7588 0283 investor@fibraplus.mx</p>
--	---

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

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

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

FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL
4T19

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.....	5
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 53.1% EN INGRESOS POR RENTAS CONTRA 2018, ASÍ COMO LA PRÓXIMA ENTREGA DE 2 PROYECTOS DE LA CARTERA INICIAL

Ciudad de México, México a 24 de febrero de 2020. – Fibra Plus, (BMV: FPLUS16), el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces de México orientado al desarrollo de inmuebles (Fideicomiso F/1110 de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria), anuncia sus resultados del cuarto trimestre y ejercicio completo 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 inauguró el complejo de oficinas Torre Premier fase I (inmueble entregado durante el 2T19), permitiendo el acceso de los arrendatarios a sus espacios y propiciando la primera generación de flujo. El edificio, caracterizado por su arquitectura única y tecnología de vanguardia, cuenta con un ABR 5,631 m².
- Al cierre del 4T19, los avances de obra en Héredit Acueducto y Plaza Metropolitana Salina Cruz se encontraban en niveles de ~84% y ~97%, respectivamente, como resultado de los esfuerzos de construcción conducidos en el trimestre, por lo que, anticipamos la entrega de las obras durante el 1S20, y una adición superior a los 20,000 m² de ABR al portafolio en operación, proveniente de estos inmuebles, durante el 2S20.
- La tasa de ocupación de los proyectos en operación se ubicó en 94.1%, excluyendo Torre Premier, que se encuentra en etapas avanzadas de comercialización.
- Al 31 de diciembre de 2019, el portafolio de Fibra Plus estaba integrado por 16 inmuebles (ABR de 280,339 m²), 11 en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).

FINANCIERA

- Las rentas totales por el ejercicio 2019 incrementaron 53.1% AsA, sumando Ps.106.8 millones. En el trimestre, pasaron de Ps.26.6 millones en el 4T18 a Ps.27.2 millones en el 4T19, un alza del 2.3%, impulsada por la contribución del portafolio industrial, que aportó el 93.7% del total de los ingresos.
- En 2019, el ION y la Utilidad de Operación incrementaron a Ps.85.3 millones (+33.0% AsA) y Ps.36.8 millones (>100.0% AsA), con márgenes de 79.8% y 34.5%, respectivamente. El ION y la Utilidad Operativa pasaron de Ps. 24.0 millones y Ps.9.2 millones en el 4T18 a Ps.18.6 millones y Ps.7.1 millones en el 4T19, respectivamente, derivado de un mayor volumen de gastos de tipo operativo.
- En 2019 la utilidad neta consolidada ascendió a Ps.16.7 millones.
- El activo total creció 3.9% anual, totalizando Ps.7,477 millones al final del ejercicio 2019, en seguimiento del crecimiento de 9.9% AsA registrado en el valor de las propiedades de inversión, en línea con el avance de obra.
- Al 31 de diciembre de 2019, la razón de apalancamiento se situó en 0.11 veces, nivel más bajo del sector. En tanto que el *net asset value* registró Ps.6,791 millones durante este año.
- El valor por CBFI, al cierre de 2019, fue de Ps.12.0, con 373,023,131 títulos en circulación.
- El pasado 17 de febrero, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de 'HR A+' y 'AA-/M', respectivamente, a Fibra Plus.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Me complace compartirles los resultados obtenidos en el último trimestre y ejercicio completo 2019 de Fibra Plus. Durante el trimestre, destacó la inauguración formal de Torre Premier, así como los avances alcanzados en Plaza Metropolitana Salina Cruz y Héredit Acueducto, proyectos que serán entregados durante este semestre; con esto, nos encaminamos, con buena tracción y en tono positivo, hacia 2020, a la par de contar con un ambiente de mayor estabilidad, derivado de la ratificación del T-MEC y el surgimiento de menores tasas de interés.

En este respecto, apoyados por su arquitectura única y tecnología de vanguardia, en Torre Premier hemos registrado múltiples acercamientos con clientes potenciales; estimando que el inmueble alcance una ocupación atractiva durante el 2S20.

Por su parte, nuestros proyectos en desarrollo se desarrollaron conforme a lo planeado, destacando Héredit Acueducto y Salina Cruz, que serán entregados este primer semestre, así como el componente comercial del icónico proyecto Espacio Condesa, el cual se perfila a ser entregado hacia fin de año.

El portafolio de proyectos del Fideicomiso, al 31 de diciembre de 2019, se encontraba integrado por 11 proyectos en desarrollo (169,645 m²) y 5 en operación (110,694 m²).

Adentrándonos en los resultados del ejercicio 2019, las rentas totalizaron Ps.106.8 mills. (+53.1% AsA) y el ION en Ps.85.3 mills. (+33.0% AsA). Esta última afectada por una alta base de comparación, pues en 2018 se reconocieron Ps.335 mills. por la plusvalía de las propiedades.

Es importante mencionar que, a pesar de la reciente disposición de USD\$13.8 mills. de la línea de crédito con Bancomext, nuestro nivel de apalancamiento sigue siendo, prácticamente, nulo (0.11 veces); ubicándose como uno de los más bajos del sector FIBRAS en México, mismo que, al día de hoy, representa una oportunidad, ante la tendencia a la baja que prevalece en tasas de interés, por lo que el Fideicomiso buscará realizar este semestre contrataciones de deuda adicionales. Los recursos obtenidos de estas contrataciones nos permitirán impulsar el desarrollo de nuestros proyectos, o bien, capitalizar alguna oportunidad acreciente de inversión.

En este sentido, es un gusto anunciar que Fibra Plus recibió una calificación corporativa de 'HR A+' y 'AA-/M', por parte de HR Ratings y Verum, respectivamente. Confiamos en que estas calificaciones nos permitirán acceder a condiciones de crédito atractivas en nuestras próximas contrataciones.

Antes de finalizar, quisiera recapitular las principales fortalezas y diferenciadores de Fibra Plus hacia 2020: i) un portafolio de activos altamente diversificado y en constante crecimiento (diseñado conforme a las tendencias del mercado); ii) una estructura financiera sólida, con oportunidad para explorar opciones atractivas de financiamiento; y, iii) una administración alineada a los intereses de sus inversionistas, con un alto nivel de transparencia. Estos atributos posicionan a Fibra Plus como una alternativa de inversión disruptiva y altamente rentable en el segmento de bienes raíces en México.

Asimismo, me gustaría dar la bienvenida a Alejandro Blasco, quien, a partir de este trimestre, se desempeñará como nuestro nuevo Director de Administración y Finanzas; ya que Jorge Rivera asumirá otras funciones.

Finalmente, agradezco a nuestros asociados y colaboradores por la confianza depositada en nuestro instrumento, y aprovecho para ratificar nuestro compromiso de seguir trabajando con ahínco para impulsar el rendimiento de nuestros inversionistas durante este ejercicio que comienza.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	4T19	4T18	Δ%	2019
Número de proyectos	16	16	0.0%	16
ABR total (m ²)	280,339	279,062	0.5%	280,339
ABR en desarrollo (m ²)	169,645	173,006	(1.9%)	169,645
ABR activo ¹	108,719	115,908	(6.2%)	108,719
ABR en planeación ²	60,926	57,098	6.7%	60,926
ABR en operación (m²)	110,694	106,056	4.4%	110,694
ABR en comercialización⁶ (m²)	11,752	5,516	>100.0%	11,752
Tasa de ocupación ³	94.1%	95.6%	(150 pb)	94.1%
DE BALANCE⁴				
Activos Totales	7,476,537	7,195,376	3.9%	7,476,537
Propiedades de Inversión	7,098,711	6,460,028	9.9%	7,098,711
Patrimonio	6,758,750	6,710,389	0.7%	6,758,750
NAV (Net Asset Value)	6,791,253	6,840,383	(0.7%)	6,791,253
NAV / CBFi (Ps.)	18.21	21.07	(13.6%)	18.21
Apalancamiento (PT / CC)	0.11	0.07	46.9%	0.11
FINANCIEROS⁴				
Ingresos (rentas)	27,249	26,633	2.3%	106,839
ION ⁵	18,584	24,015	(22.6%)	85,299
Margen ION ⁵	68.2%	90.2%	(220 pb)	79.8%
Utilidad Neta Consolidada	(19,831)	272,869	(>100.0%)	16,655
Utilidad Neta Consolidada por CBFi (Ps.)	(0.053)	0.840	(>100.0%)	0.045
CBFi's en circulación	373,023,131	324,700,964	14.9%	373,023,131

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 Torre Premier, que se encuentra en la etapa de comercialización.

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

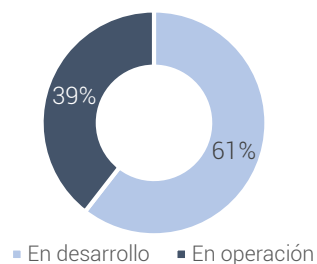
⁵Excluye los ingresos por valor razonable de propiedades de inversión.

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

Cartera actual

Al 31 de diciembre de 2019, la cartera de proyectos está integrada por 16 proyectos, totalizando un ABR 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 4T19



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	1S20	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Héredit Acueducto	Oficinas	1S20	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	1S20	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	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%

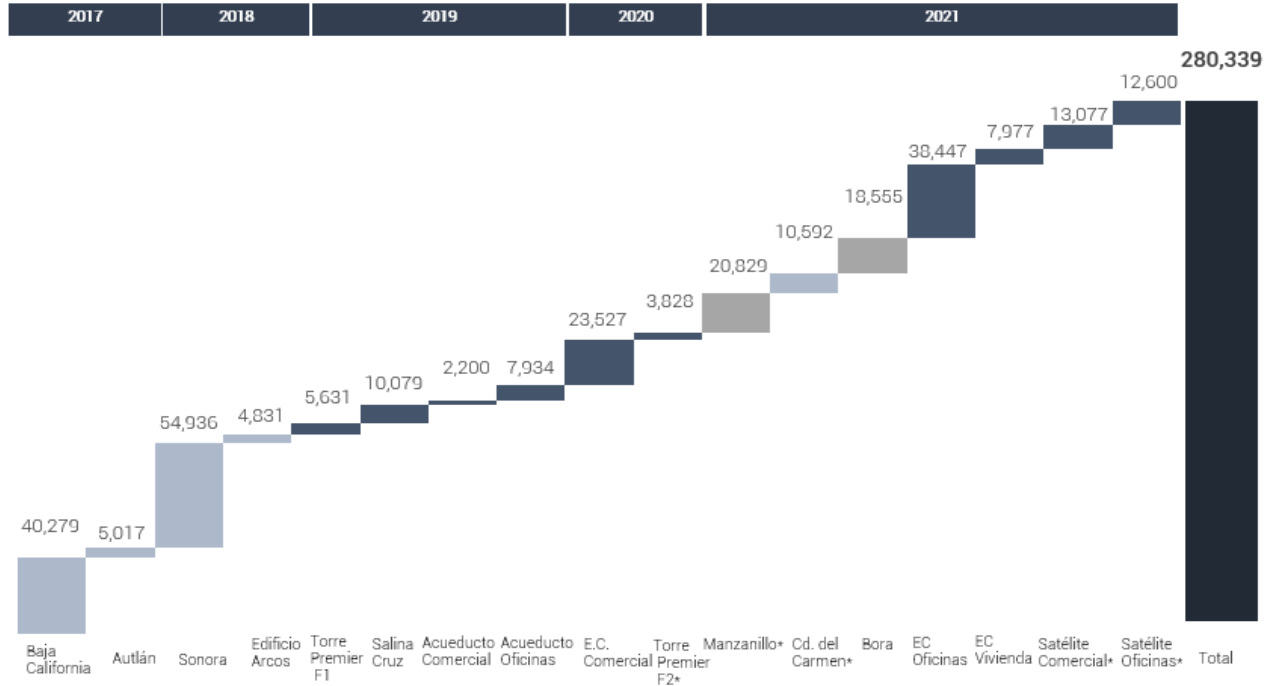
¹Pueden presentarse variaciones en el inicio de operaciones de entre (+/-) 6 meses.

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

Incorporación de ABR

Durante el 1S20, se entregarán los proyectos Héredit Acueducto, inmueble de usos mixtos y Salina Cruz, centro comercial, que en conjunto representarán ~20,213 m² adicionales al ABR de inmuebles en operación. Para el 2S20, se adicionará Espacio Condesa, en su segmento comercial, el cual se encuentra ubicado en una zona icónica de la CDMX, por lo que, se estima la entrega de un ABR de ~43,740 m² para el 2020.

Incorporación a detalle del ABR, m²



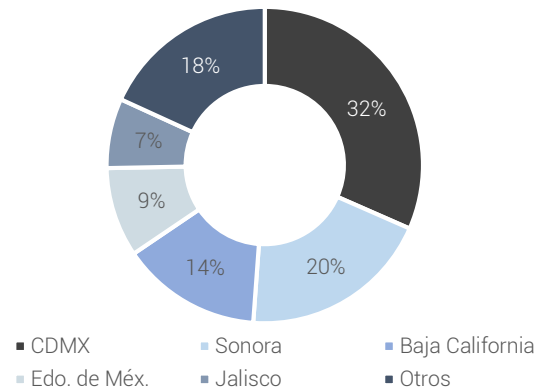
*Nota: Los activos de Manzanillo, Satélite, Ciudad del Carmen y Torre Premier Fase 2, pueden mostrar una mayor variación en su tiempo de entrega, ya que aún estamos en búsqueda de fuentes de capital o financiamiento para su desarrollo.

La gráfica anterior muestra la perspectiva actual de la administración sobre la incorporación en el tiempo del ABR de los 11 proyectos restantes en desarrollo (pueden presentar variaciones +/- 6 meses en el inicio de su operación). 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

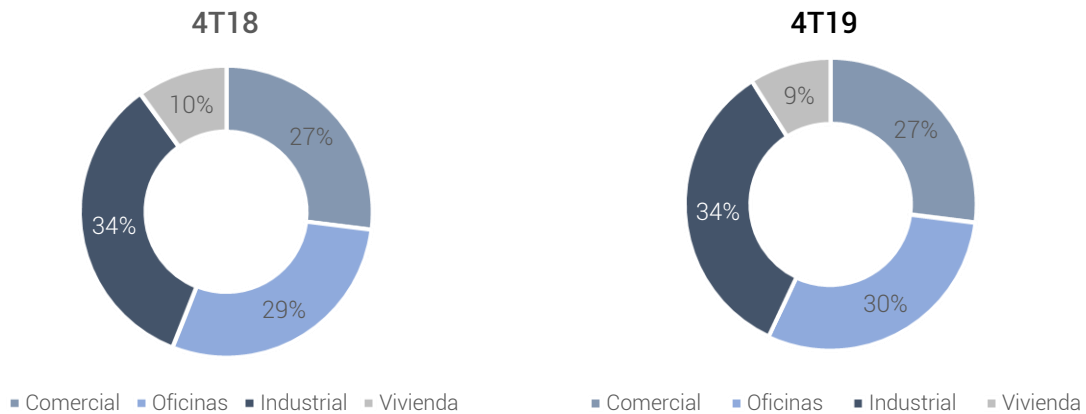


Al 4T19 (% del ABR total)



Fibra Plus mantiene la diversificación de plazas como política de operación, con el objetivo de diversificar el riesgo inherente a la concentración, y con la finalidad de aprovechar la demanda de distintos sectores en la geografía nacional. En este respecto, al 31 de diciembre de 2019, los proyectos del Fideicomiso se encontraban localizados, principalmente, en la Ciudad de México (32% del ABR total), seguido por Sonora (20% del ABR total), Baja California (14% del ABR total), Estado de México (9% del ABR total) y Jalisco (7% del ABR total).

Diversificación de Cartera



La distribución por segmentos del portafolio de Fibra Plus, al 31 de diciembre de 2019, se encontraba inclinada principalmente a proyectos del sector industrial (34% del ABR total), seguido por el de oficinas (30% del ABR total), y el comercial (27% del ABR total). Esta repartición está alineada a aquella reportada en el mismo periodo del año anterior.

Cabe aclarar que la administración no cuenta con política alguna que limite la concentración por segmento en el portafolio. Y, tampoco, descarta la posibilidad de adentrarse en nuevos segmentos que puedan representar una atractiva oportunidad de negocios en el futuro.

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 cierre del ejercicio, el portafolio en operación estaba integrado por 5 activos, 1 más que al cierre de 2018, resultado de la culminación de la Fase I de Torre Premier, durante el 1S19. En términos de ABR, el crecimiento anual registrado fue de 5,631 m² (+5.1% AsA).

La comercialización de espacios en Torre Premier continuó progresando, con negociaciones interesantes para rentar el 100% del área disponible. Y, en Salina Cruz, Héredit Acueducto, y en la parte comercial de Espacio Condesa, los avances en el desplazamiento de rentas evolucionaron con firmeza; consolidando una buena base de espacios arrendados hacia su entrega.

La ocupación actual de este portafolio es de 94.1% (Sin considerar Torre Premier).

ESTADO DE RESULTADOS

Ps. Miles	Resumen					
	4T19	4T18	Δ%	12M19	12M18	Δ%
Ingresos	27,249	26,633	2.3%	106,839	69,793	53.1%
Gastos de operación	20,137	17,398	15.7%	70,026	57,277	22.3%
Utilidad de operación	7,112	9,234	(23.0%)	36,813	12,515	>100.0%
Resultado Integral de Financiamiento	7,558	(13,041)	(>100.0%)	14,341	31,517	(54.5%)
Compensación de L.P. (Promote)	(34,500)	(57,937)	(40.5%)	(34,500)	(57,937)	(40.5%)
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	-	334,612	(>100.0%)	-	334,612	(>100.0%)
Utilidad neta consolidada	(19,831)	272,869	(>100.0%)	16,655	320,707	(94.8%)

Ingresos

Durante el 4T19, los ingresos, por rentas, ascendieron a Ps.27.2 millones, representando un alza de 2.3% respecto a los Ps.26.6 millones del 4T18, favorecidos por la sólida contribución del portafolio industrial (93.7% del total) y la primera fase de Torre Premier (que empezó a generar ingresos a mediados del periodo). Por el ejercicio 2019, los ingresos por rentas registraron un aumento de 53.1% AsA, alcanzando los Ps.106.8 millones; impulsados, principalmente, por los ingresos provenientes del portafolio Sonora, el cual cumplió su primer año completo de operación bajo la administración del Fideicomiso.

Gastos

En los últimos 3 meses del año, los gastos totales ascendieron a Ps.20.1 millones (+15.7% AsA), representando el 73.9% de las rentas totales. Estos egresos estuvieron compuestos, mayormente, por mantenimiento de los inmuebles, honorarios de asesores externos y gastos administrativos relacionados a la plantilla laboral. Durante 2019, los gastos sumaron Ps.70.0 millones, representando un 65.5% de los ingresos totales del fideicomiso, 16.5 p.p. menos que en 2018.

En este respecto, se espera que conforme el flujo de efectivo vaya en aumento con la incorporación incremental de proyectos al portafolio en operación y la estabilización de los mismos, los gastos representarán un menor porcentaje de los ingresos.

Utilidad operativa

La utilidad de operación pasó de Ps.9.2 millones en el 4T18 a Ps.7.1 millones este trimestre, derivado de mayores gastos durante el trimestre, en línea con un mayor volumen de operación. No obstante, por el ejercicio 2019, la utilidad de operación presentó un crecimiento superior al 100%, totalizando Ps.36.8 millones, vs. Ps.12.5 millones en 2018.

Resultado Integral de Financiamiento

El Resultado Integral de Financiamiento pasó de una cifra negativa de Ps.13.0 millones en el 4T18 a una ganancia de Ps.7.6 millones este trimestre, debido principalmente a una ganancia cambiaria por Ps.13.4 millones (vs. una pérdida de Ps.11.8 millones en el 4T18) y, en menor medida, a una disminución de Ps.3.5 millones en los gastos por intereses.

FIBRA+PLUS

Por el ejercicio 2019, el RIF ascendió a Ps.14.3 millones, una disminución anual de 54.5% asociada a menores ingresos por intereses, en línea con el uso del efectivo que se encontraba en inversiones temporales para los proyectos en desarrollo, y mayores gastos financieros durante el año, consecuencia del incremento en la deuda.

Utilidad neta

En el 4T19 se obtuvo una pérdida neta de Ps.19.8 millones, debido principalmente a la provisión para la compensación de largo plazo pagadera en certificados, la cual no implica una salida de efectivo, así como al incremento en los gastos de operación. Es importante mencionar que la utilidad neta de Ps.272.9 millones del 4T18, derivada en gran parte por el reconocimiento de más de Ps.334 millones por valor razonable de propiedades de inversión a finales de 2018, sentó una alta base de comparación para el trimestre comparable. Por lo anterior, la utilidad neta de 2019 totalizó Ps.16.7 millones, vs. Ps.320.7 millones de 2018.

CBFIs en Circulación

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

Al 31 de diciembre del 2019, circulaban en el mercado 373,023,131 CBFIs, 14.9% más que en el mismo periodo del año anterior, debido esencialmente a la suscripción de 45,774,648 certificados adicionales como contraprestación de la aportación al patrimonio del fideicomiso del segmento de oficinas de Espacio Condesa, a inicios del ejercicio.

Activos

Al 31 de diciembre de 2019, el valor de los activos aumentó Ps.281.2 millones (+3.9% AsA) respecto a los Ps.7,195 millones al cierre del ejercicio 2018, alcanzando Ps.7,477 millones, en seguimiento al avance de obra alcanzado durante el año. Por su parte, el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés), pasó de Ps.6,840 millones en el 4T18 a Ps.6,791 millones este trimestre.

Activos Totales / NAV* (Ps. 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.

El activo se encontraba integrado por Ps.347.6 millones de activos de corto plazo (4.6% del total), 50.9% menos que en 2018; y, Ps.7,129 millones por activos de largo plazo (95.4% del total), lo que significó un alza de 9.9%. La mayor proporción de activos de largo plazo obedece a la cuenta de propiedades de inversión, que durante el ejercicio creció en la misma proporción que el activo total, ascendiendo a Ps.7,103 millones (+9.9% AsA).

Pasivo

El pasivo total sumó Ps.717.8 millones en el 4T19 (+48.0%) respecto a los Ps.484.9 millones al cierre del ejercicio 2018. De este monto, tan sólo el 8.1% estaba representando por obligaciones de corto plazo. Por lo que, el 91.9% restante corresponde a pasivos de largo plazo.

Durante el trimestre, se realizó una disposición adicional del crédito contratado con Bancomext, por un monto de USD\$13.8 millones, el cual cuenta con una cobertura natural de tipo de cambio, generada por la porción dolarizada de rentas, correspondiente al portafolio industrial.

Las cuentas por pagar, por su parte, disminuyeron principalmente a razón del último pago realizado al aportante del activo Sonora durante el 2019.

Ps. Miles	4T19	4T18	Δ%
Cuentas por pagar	31,944	144,227	(77.9%)

Deuda

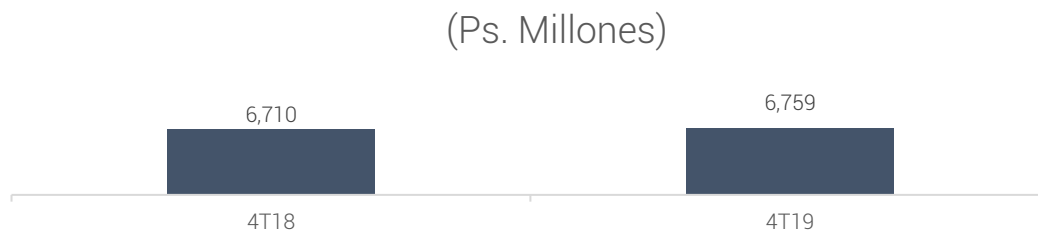
Deuda Bancaria			
Ps. Miles	4T19	4T18	Δ%
Deuda Bancaria	639,639	313,371	>100.0%

FIBRA+PLUS

Al 31 de diciembre de 2019, la deuda total del fideicomiso era Ps.639.6 millones, Ps.326.3 millones más que su comparativo anual. Este crecimiento se explica por las disposiciones de ~USD\$18.8 millones adicionales de la línea de crédito con Bancomext, ejercida durante el año. El monto fue destinado, entre otros, al pago final del aportante del activo Sonora.

De la deuda, tan sólo el 3.3% se encuentra denominada a corto plazo, y la razón de apalancamiento permanece en niveles mínimos de 0.11 veces.

Capital



Al cierre del 2019, el patrimonio total pasó de Ps.6,710 millones en 2018 a Ps.6,759 millones, un incremento de 0.7%, en seguimiento principalmente de la suscripción adicional de CBFIs realizada durante el ejercicio, por la incorporación de Espacio Condesa (oficinas).

- + Durante el trimestre, se dispuso de USD\$13.8 millones adicionales de la línea de crédito con Bancomext. de tal manera que, al 31 de diciembre de 2019, el saldo total dispuesto asciende a USD\$34.8 millones (69.5% de la línea de crédito autorizada con Bancomext).
- + El 17 de febrero de 2020, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de HR A+ y 'AA-/M' a la empresa, respectivamente.
- + El 19 de febrero de 2020, Fibra Plus anunció al público inversionista que Jorge Rivera Santamarina dejaría el cargo de Director de Administración y Finanzas. En este respecto, el Sr. Alejandro Blasco, con una amplia y destacada experiencia en la banca de desarrollo, asumirá las funciones que el Sr. Rivera venía desempeñando.

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



CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA PLUS 4T19

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

PARTICIPANTES:
 Gustavo Tomé
 Rodrigo González
 Alejandro Blasco

Presidente del Comité Técnico
 Director General
 Director de Finanzas

FECHA:
 Martes 25 de febrero de 2020

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

NÚMERO DE MARCACIÓN
EE. UU. | INTERNACIONAL: 1 (334) 323 - 7224
MÉXICO: 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](mailto:investor@fibraplus.mx)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2019
(En miles de pesos)

	Dic 19	Dic 18	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	2,082	8,585	(75.7%)
Inversiones Temporales	216,379	534,456	(59.5%)
Efectivo Restringido	5,090	985	>100.0%
Clientes	1,196	945	26.5%
Deudores Diversos	3,895	2,747	41.8%
Pagos Anticipados	3,038	2,575	18.0%
Impuestos por recuperar	108,630	149,700	(27.4%)
Anticipo a Proveedores	7,338	7,471	(1.8%)
Total del Activo Circulante	347,646	707,464	(50.9%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,098,711	6,460,028	9.9%
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,930	2,242	30.7%
Equipo de Transporte	239	179	33.2%
Equipo de Cómputo	1,798	1,462	23.0%
Adaptaciones y Mejoras	2,347	2,347	-
Depreciación y Amortización	(2,052)	(1,111)	84.8%
Depósitos en Garantía	23,087	22,765	1.4%
Otros Activos no Circulantes	1,830	-	-
Total del Activo No Circulante	7,128,890	6,487,912	9.9%
Total Del Activo	7,476,537	7,195,376	3.9%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	21,079	10,667	97.6%
Acreedores Diversos	31,944	144,227	(77.9%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	225	211	6.6%
Impuestos trasladados	633	324	95.5%
Impuestos por Pagar	136	491	(72.2%)
Impuestos retenidos por pagar	1,114	918	21.3%
Participación de los Trabajadores en las utilidades	14	38	(62.9%)
Rentas Cobradas por Anticipado	-	2,598	(100.0%)
Derechos de Arrendamiento	-	18,617	(100.0%)
Depósitos en Garantía Recibidos	-	4,192	(100.0%)
Anticipo de Clientes	63	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	3,002	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	149	-	-
Total del Pasivo Circulante	58,358	182,283	(68.0%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	618,560	302,704	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	40,869	-	-
Total del Pasivo No Circulante	659,429	302,704	>100.0%
Total del Pasivo	717,787	484,987	48.0%
CAPITAL			
Patrimonio	6,098,390	6,063,890	0.6%
Resultados Acumulados	598,486	277,779	>100.0%
Interés minoritario	48,226	48,226	-
Fondo de recompra CBFIS	(2,840)	(213)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	16,655	320,707	(94.8%)
Total del Capital	6,758,750	6,710,389	0.7%
Total del Pasivo y Capital	7,476,537	7,195,376	3.9%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2019
(En pesos por CBF1)

	Dic 19	Dic 18	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.006	0.026	(78.9%)
Inversiones Temporales	0.580	1.646	(64.8%)
Efectivo Restringido	0.014	0.003	>100.0%
Clientes	0.003	0.003	10.1%
Deudores Diversos	0.010	0.008	23.4%
Pagos Anticipados	0.008	0.008	2.7%
Impuestos por recuperar	0.291	0.461	(36.8%)
Anticipo a Proveedores	0.020	0.023	(14.5%)
Total del Activo Circulante	0.932	2.179	(57.2%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	19.030	19.895	(4.3%)
Mobiliario y Equipo de Oficina	0.008	0.007	13.8%
Equipo de Transporte	0.001	0.001	15.9%
Equipo de Cómputo	0.005	0.005	7.1%
Adaptaciones y Mejoras	0.006	0.007	(13.0%)
Depreciación y Amortización	(0.006)	(0.003)	60.9%
Depósitos en Garantía	0.062	0.070	(11.7%)
Otros Activos no Circulantes	0.005	-	-
Total del Activo No Circulante	19.111	19.981	(4.4%)
Total Del Activo	20.043	22.160	(9.6%)
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.057	0.033	72.0%
Acreedores Diversos	0.086	0.444	(80.7%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	0.001	0.001	(7.2%)
Impuestos trasladados	0.002	0.001	70.2%
Impuestos por Pagar	0.000	0.002	(75.8%)
Impuestos retenidos por pagar	0.003	0.003	5.6%
Participación de los Trabajadores en las utilidades	0.000	0.000	(67.7%)
Rentas Cobradas por Anticipado	-	0.008	(100.0%)
Derechos de Arrendamiento	-	0.057	(100.0%)
Depósitos en Garantía Recibidos	-	0.013	(100.0%)
Anticipo de Clientes	0.000	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	0.008	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	0.000	-	-
Total del Pasivo Circulante	0.156	0.561	(72.1%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	1.658	0.932	77.9%
Otros Pasivos no Circulantes	0.110	-	-
Total del Pasivo No Circulante	1.768	0.932	89.6%
Total del Pasivo	1.924	1.494	28.8%
CAPITAL			
Patrimonio	16.349	18.675	(12.5%)
Resultados Acumulados	1.604	0.855	87.5%
Interés minoritario	0.129	0.149	(13.0%)
Fondo de recompra CBFIS	(0.008)	(0.001)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	0.000	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.045	0.988	(95.5%)
Total del Capital	18.119	20.666	(12.3%)
Total del Pasivo y Capital	20.043	22.160	(9.6%)

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En Miles de pesos)

	4T19	4T18	Δ%	12M19	12M18	Δ%
Ingresos por rentas	27,249	26,633	2.3%	106,839	69,793	53.1%
Total de ingresos	27,249	26,633	2.3%	106,839	69,793	53.1%
Gastos operativos	8,665	2,618	>100.0%	21,540	5,650	>100.0%
Gastos de administración	11,472	14,780	(22.4%)	48,486	51,627	(6.1%)
Total de gastos de operación	20,137	17,398	15.7%	70,026	57,277	22.3%
Utilidad de operación	7,112	9,234	(23.0%)	36,813	12,515	>100.0%
Gastos financieros	(6,141)	(9,677)	(36.5%)	(16,746)	(12,825)	30.6%
Intereses a favor	363	10,695	(96.6%)	14,737	46,077	(68.0%)
Otros ingresos	(42)	(2,215)	(98.1%)	630	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	13,378	(11,845)	(>100.0%)	15,720	(1,736)	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	7,558	(13,041)	(>100.0%)	14,341	31,517	(54.5%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	14,670	(3,806)	(>100.0%)	51,154	44,032	16.2%
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	(34,500)	(57,937)	(40.5%)	(34,500)	(57,937)	(40.5%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	334,612	(100.0%)	-	334,612	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	(19,831)	272,869	(>100.0%)	16,655	320,707	(94.8%)

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Cifras en pesos por CBF)

	4T19	4T18	Δ%	12M19	12M18	Δ%
Ingresos por rentas	0.073	0.082	(10.9%)	0.286	0.215	33.3%
Total de ingresos	0.073	0.082	(10.9%)	0.286	0.215	33.3%
Gastos operativos	0.023	0.008	>100.0%	0.058	0.017	>100.0%
Gastos de administración	0.031	0.046	(32.4%)	0.130	0.159	(18.3%)
Total de gastos de operación	0.054	0.054	0.7%	0.188	0.176	6.4%
Utilidad de operación	0.019	0.028	(33.0%)	0.099	0.039	>100.0%
Gastos financieros	(0.016)	(0.030)	(44.8%)	(0.045)	(0.039)	13.7%
Intereses a favor	0.001	0.033	(97.0%)	0.040	0.142	(72.2%)
Otros ingresos	0.000	(0.007)	(98.3%)	0.002	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.036	(0.036)	(>100.0%)	0.042	(0.005)	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	0.020	(0.040)	(>100.0%)	0.038	0.097	(60.4%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.039	(0.012)	(>100.0%)	0.137	0.136	1.1%
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	(0.092)	(0.178)	(48.2%)	(0.092)	(0.178)	(48.2%)
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	1.031	(100.0%)	-	1.031	(100.0%)
Utilidad neta consolidada	(0.053)	0.840	(>100.0%)	0.045	0.988	(95.5%)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

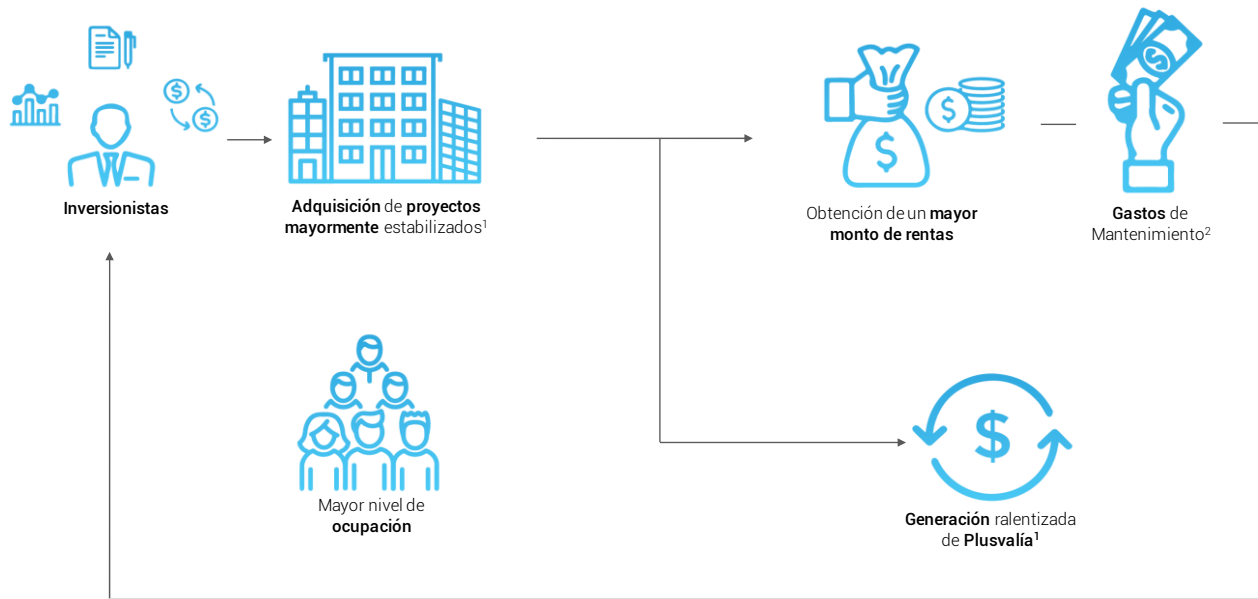
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
 Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre de 2019
 (En miles de pesos)

	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	598,485	(213)	48,226	6,710,388
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión	34,500				34,500
Provisión compensación de largo plazo	57,937				57,937
Recompra CBFIs			(2,794)		(2,794)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(41,282)			(41,282)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,156,327	557,203	(3,006)	48,226	6,758,750

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En miles de pesos)

	Dic 19	Dic 18	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	40,760	320,707	(87.3%)
Depreciación	942	951	(0.9%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(31,302)	(334,612)	(90.7%)
Provisión compensación de largo plazo	34,500	57,937	(40.5%)
Intereses a favor	(10,057)	(46,077)	(78.2%)
Gastos financieros	16,746	12,825	30.6%
Total	51,589	11,731	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	(1,728)	(10,828)	(84.0%)
Impuestos por recuperar	41,070	(10,939)	(>100.0%)
Depósitos en garantía	(322)	(22,499)	(98.6%)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(109,532)	11,784	(>100.0%)
Impuestos por pagar	374	(293)	(>100.0%)
Otras cuentas por pagar	16,860	22,277	(24.3%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(1,689)	1,233	(>100.0%)
Actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	10,057	46,077	(78.2%)
Adquisición de mobiliario y equipo	1,087	(1,051)	(>100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(674,195)	(993,255)	(32.1%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(663,051)	(948,229)	(30.1%)
Actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	37,536	743,761	(95.0%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(16,746)	(13,220)	26.7%
Préstamos Bancarios recibidos	-	-	-
Préstamos Bancarios pagados	326,268	314,926	3.6%
Recompra de CBFI's	(2,795)	(213)	>100.0%
Gastos de emisión	-	(891)	(100.0%)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	344,263	1,044,363	(67.0%)
Efectivo y efectivo restringido:			
Incremento neto en efectivo y efectivo restringido	(320,477)	97,367	(>100.0%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	544,026	446,659	21.8%
Efectivo y efectivo restringido al final del período	223,549	544,026	(58.9%)

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.

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.

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 Pritzker, 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): 1S20
Inicio de operaciones estimado (oficinas): 1S20

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 primer semestre de 2020. Se cree que esto hace de Héredit Acueducto un centro comercial con alta demanda en la ciudad de Guadalajara debido a una combinación de ubicación, alto nivel de accesibilidad y arquitectura innovadora.

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

VIDARTE SATÉLITE
COMERCIAL Y OFICINAS

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

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

MANZANILLO

COMERCIAL



Ubicación: Manzanillo, Colima

ABR proyectado: 20,829 m²

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: 1S20

Este centro comercial está ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del Estado de Oaxaca. El

desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no sólo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán, Tehuantepec y Huatulco.

TORRE CIUDAD DEL CARMEN
OFICINAS

Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
 ABR proyectado: 10,592 m²
 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.