

FIBRA PLUS INFORMA SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ, PUES LA CAJA REPRESENTA 26x SUS GASTOS FIJOS NETOS MENSUALES

Ciudad de México, México a 27 de abril 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 primer trimestre de 2020. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la recién entrada en vigor NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA

OPERATIVA

- ➔ Hacia finales del trimestre, Fibra Plus comenzó a implementar diversas medidas orientadas a procurar el bienestar de sus colaboradores, inquilinos y demás grupos de interés, dada la contingencia sanitaria prevaleciente del COVID-19. Destacan la implementación de las medidas indicadas en el protocolo sanitario emitido por las autoridades correspondientes, en todos los proyectos, así como tomar guardias de trabajo, suspensión de viajes, trabajo en casa y el aprovechamiento de distintas herramientas tecnológicas para continuar con los procesos.
- ➔ En línea con las actividades de desarrollo que se llevaron a cabo durante el trimestre, la Plaza Metropolitana Salina Cruz se encuentra prácticamente terminada y lista para recibir adecuaciones por parte de los inquilinos, mientras que Héredit Acueducto presenta un avance de obra de más del 90%. Dado su alto nivel de avance, se espera que, a pesar de la ralentización que han presentado los trabajos de construcción en Héredit Acueducto y Espacio Condesa, estos proyectos sean entregados en el 1S20 y 2S20 (aunque dependerá de la duración de la contingencia).
- ➔ Al cierre del 1T20, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 16 inmuebles, cuyo ABR sumaba 280,339 m², de los cuales 7 proyectos se encontraban en desarrollo (108,719 m²), 4 en planeación del proyecto y búsqueda de fuente de financiamiento (60,926 m²) y 5 en operación (110,694 m²).
- ➔ Durante el 1T20, la tasa de ocupación de los proyectos en operación fue de 94.9%.
- ➔ Al 31 de marzo de 2020, el saldo en caja del Fideicomiso representó 26 veces los gastos fijos netos mensuales (considerando el servicio de la deuda y los gastos de operación y administración, netos de la cobranza esperada), reflejando la sólida liquidez con la que cuenta Fibra Plus para transitar durante los siguientes periodos.

FINANCIERA

- ➔ Las rentas totales del trimestre ascendieron a Ps.27.3 millones, comparándose positivamente contra los Ps.26.8 millones del 1T19, favorecidas por la captación de rentas de Torre Arcos y Torre Premier, esta última comenzó con su contribución a ingresos el trimestre pasado.
- ➔ Durante el 1T20, el ION totalizó Ps.26.1 millones, ligeramente por encima de los Ps.25.9 millones del mismo periodo de 2019, con un margen de 95.5%. Por otra parte, la utilidad de operación pasó de Ps.13.3 millones en el 1T19 a Ps.10.6 millones este trimestre, debido a un incremento de 24.2% AsA en los gastos de operación. Es importante mencionar que este gasto está en línea con el gasto presupuestado y que este incremento se debe al reconocimiento de provisiones de gastos estacionales.
- ➔ La utilidad neta del 1T20 fue negativa por Ps.145.8 millones, afectada principalmente por una pérdida cambiaria de Ps.148.3 millones (vs. una ganancia cambiaria de Ps.6.7 millones en el 1T19), debido al alza que registró el tipo de cambio USD-MXN en el periodo, dada la incertidumbre generada por la propagación del COVID-19. Cabe destacar que, este movimiento no implicó salida de efectivo y que nuestros activos industriales nos proporcionan una cobertura natural, ya que sus rentas se encuentran dolarizadas.
- ➔ En seguimiento a las actividades de desarrollo desplegadas durante los UDM, al 31 de marzo de 2020, las propiedades de inversión totalizaron Ps.7,277 millones, representando un alza anual de 9.3%.
- ➔ Al cierre del 1T20, el *net asset value* fue de Ps.6,676 millones.
- ➔ En el mes de marzo, Fibra Plus dispuso de Ps.78 millones, provenientes de 2 contratos de crédito que tenía firmados con Banco del Bajío (desde junio de 2019), con destino principal al reembolso de la caja del Fideicomiso. A pesar de lo anterior y del incremento registrado en la valuación de la porción de la deuda en dólares, la razón de apalancamiento se mantuvo como una de las más bajas de la industria, sólo 0.15 veces.
- ➔ Durante el trimestre, como reflejo de la sólida posición financiera de Fibra Plus, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de 'HR A+' y 'AA-/M', respectivamente.





CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 1T20

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

<p>PARTICIPANTES: Gustavo Tomé Rodrigo González Alejandro Blasco</p>	<p>Presidente del Comité Técnico Director General Director de Finanzas</p>	<p>FECHA: Martes 28 de abril de 2020</p>
<p>NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. INTERNACIONAL: MÉXICO:</p>	<p>1 (334) 323 - 9871 001 (334) 323 - 9871</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: 68288597#</p>

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

CONTACTO:
Armelia Reyes
Investor Relations

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

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

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

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

FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL
1T20

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.....	4
Principales Indicadores.....	7
Desempeño Operativo.....	8
Desempeño Financiero.....	12
Estado de Posición Financiera.....	13
Eventos Relevantes del Trimestre.....	15
Conferencia de Resultados.....	153
Estados Financieros.....	154
Anexos.....	220

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 INFORMA SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ, PUES LA CAJA REPRESENTA 26x SUS GASTOS FIJOS NETOS MENSUALES

Ciudad de México, México a 27 de abril 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 primer trimestre de 2020. Todas las cifras incluidas en este reporte fueron preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (incluyendo la recién entrada en vigor NIIF 16) y están expresadas en pesos mexicanos nominales corrientes, a menos que se indique lo contrario, pudiendo presentar variaciones mínimas por redondeo.

INFORMACIÓN DESTACADA

OPERATIVA

- ➔ Hacia finales del trimestre, Fibra Plus comenzó a implementar diversas medidas orientadas a procurar el bienestar de sus colaboradores, inquilinos y demás grupos de interés, dada la contingencia sanitaria prevaleciente del COVID-19. Destacan la implementación de las medidas indicadas en el protocolo sanitario emitido por las autoridades correspondientes, en todos los proyectos, así como tomar guardias de trabajo, suspensión de viajes, trabajo en casa y el aprovechamiento de distintas herramientas tecnológicas para continuar con los procesos.
- ➔ En línea con las actividades de desarrollo que se llevaron a cabo durante el trimestre, la Plaza Metropolitana Salina Cruz se encuentra prácticamente terminada y lista para recibir adecuaciones por parte de los inquilinos, mientras que Héredit Acueducto presenta un avance de obra de más del 90%. Dado su alto nivel de avance, se espera que, a pesar de la ralentización que han presentado los trabajos de construcción en Héredit Acueducto y Espacio Condesa, estos proyectos sean entregados en el 1S20 y 2S20 (aunque dependerá de la duración de la contingencia).
- ➔ Al cierre del 1T20, el portafolio de Fibra Plus estaba compuesto por 16 inmuebles, cuyo ABR sumaba 280,339 m², de los cuales 7 proyectos se encontraban en desarrollo (108,719 m²), 4 en planeación del proyecto y búsqueda de fuente de financiamiento (60,926 m²) y 5 en operación (110,694 m²).
- ➔ Durante el 1T20, la tasa de ocupación de los proyectos en operación fue de 94.9%.
- ➔ Al 31 de marzo de 2020, el saldo en caja del Fideicomiso representó 26 veces los gastos fijos netos mensuales (considerando el servicio de la deuda y los gastos de operación y administración, netos de la cobranza esperada), reflejando la sólida liquidez con la que cuenta Fibra Plus para transitar durante los siguientes periodos.

FINANCIERA

- ➔ Las rentas totales del trimestre ascendieron a Ps.27.3 millones, comparándose positivamente contra los Ps.26.8 millones del 1T19, favorecidas por la captación de rentas de Torre Arcos y Torre Premier, esta última comenzó con su contribución a ingresos el trimestre pasado.
- ➔ Durante el 1T20, el ION totalizó Ps.26.1 millones, ligeramente por encima de los Ps.25.9 millones del mismo periodo de 2019, con un margen de 95.5%. Por otra parte, la utilidad de operación pasó de Ps.13.3 millones en el 1T19 a Ps.10.6 millones este trimestre, debido a un incremento de 24.2% AsA en los gastos de operación. Es importante mencionar que este gasto está en línea con el gasto presupuestado y que este incremento se debe al reconocimiento de provisiones de gastos estacionales.
- ➔ La utilidad neta del 1T20 fue negativa por Ps.145.8 millones, afectada principalmente por una pérdida cambiaria de Ps.148.3 millones (vs. una ganancia cambiaria de Ps.6.7 millones en el 1T19), debido al alza que registró el tipo de cambio USD-MXN en el periodo, dada la incertidumbre generada por la propagación del COVID-19. Cabe destacar que, este movimiento no implicó salida de efectivo y que nuestros activos industriales nos proporcionan una cobertura natural, ya que sus rentas se encuentran dolarizadas.
- ➔ En seguimiento a las actividades de desarrollo desplegadas durante los UDM, al 31 de marzo de 2020, las propiedades de inversión totalizaron Ps.7,277 millones, representando un alza anual de 9.3%.
- ➔ Al cierre del 1T20, el *net asset value* fue de Ps.6,676 millones.
- ➔ En el mes de marzo, Fibra Plus dispuso de Ps.78 millones, provenientes de 2 contratos de crédito que tenía firmados con Banco del Bajío (desde junio de 2019), con destino principal al reembolso de la caja del Fideicomiso. A pesar de lo anterior y del incremento registrado en la valuación de la porción de la deuda en dólares, la razón de apalancamiento se mantuvo como una de las más bajas de la industria, sólo 0.15 veces.
- ➔ Durante el trimestre, como reflejo de la sólida posición financiera de Fibra Plus, HR Ratings y Verum asignaron las calificaciones corporativas de 'HR A+' y 'AA-/M', respectivamente.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Durante los primeros meses de 2020 logramos mantener la tracción con que finalizamos 2019, avanzando tanto en el desarrollo como en la comercialización de nuestros proyectos; sin embargo, este dinamismo se vio ralentizado hacia marzo, por la contingencia sanitaria del COVID-19. Confiamos en que el bajo nivel de apalancamiento, la alta liquidez con la que contamos, así como las eficiencias operativas y administrativas que buscamos generar, nos permitan mitigar los efectos negativos que deriven del panorama prevaleciente.

En este sentido, nuestra prioridad ha sido procurar el bienestar de nuestros colaboradores, arrendatarios y grupos de interés en general, con los que hemos mantenido una estrecha comunicación, a la par de ejecutar diversas estrategias orientadas a preservar el avance de obra y la posición financiera del fideicomiso.

En lo referente a nuestro portafolio, destacamos que el activo Salina Cruz se encuentra prácticamente terminado, y listo para adecuaciones por parte de los clientes; además, anticipamos que las fechas de entrega de Héredit Acueducto y Espacio Condesa Centro Comercial no se verán afectadas de manera significativa; ya que, ambos proyectos se encuentran en sus fases finales de desarrollo. En cuanto a los demás proyectos, estos irán reanudando su ritmo de avance de desarrollo estándar conforme las actividades económicas se normalicen.

En este contexto, al 31 de marzo, la cartera se encontraba integrada por 7 proyectos en desarrollo (108,719 m²), 4 en planeación del proyecto y búsqueda de fuente de financiamiento (60,926 m²) y 5 activos en operación (110,694 m²), mismos que contaban con una tasa de ocupación promedio del 94.9%.

Ahondando en los resultados del trimestre, durante el 1T20, las rentas ascendieron a Ps.27.3 mills., un alza de 2.0%, en comparación con los Ps.26.8 mills. del 1T19, mientras que el ION totalizó Ps.26.1 mills., con un margen de 95.5%. Por su parte, la utilidad neta del periodo fue negativa por Ps.145.8 mills., ya que, como consecuencia del incremento en el tipo de cambio del trimestre, se registró una pérdida cambiaria por Ps.148.3 millones, vs. una ganancia cambiaria de Ps.6.7 mills. en el 1T19 (excluyendo este efecto la utilidad neta del 1T20 sería de Ps.2.5 mills.). En este respecto, es importante mencionar que este efecto no registró salida de efectivo, por lo que nuestros niveles de liquidez permanecieron estables, además que contamos con una cobertura natural de tipo de cambio en la deuda dispuesta en moneda extranjera.

En lo referente al balance, las propiedades de inversión sumaron Ps.7,277 mills. al cierre del 1T20, Ps.621 mills. más que en el 1T19, reflejando el avance UDM en la edificación de activos como Torre Premier (entregada el 2T19), Salina Cruz y Héredit Acueducto.

Al 31 de marzo de 2020, la deuda total del fideicomiso ascendió a Ps.865 mills., un alza anual de Ps.559 mills., debido a: i) las disposiciones realizadas de la línea de crédito con Bancomext, en los UDM, utilizadas en parte para el pago final de la contraprestación pactada con el aportante del activo Sonora; ii) la utilización de ~Ps.78 mills. preautorizados por Banco del Bajío este trimestre, destinado principalmente al reembolso de caja del Fideicomiso; y, iii) el incremento registrado en el tipo de cambio del periodo, que indujo un aumento en la valuación de la porción de la deuda en dólares.

No obstante, el nivel de apalancamiento continúa como uno de los más bajos de la industria (0.15 veces), lo que ahora más que nunca representa una fortaleza frente a la coyuntura actual; a la par de que contamos con una estructura de liquidez sana dada la naturaleza del negocio, así como una organización interna de alta eficiencia.

Para concluir, en Fibra Plus seguimos comprometidos en generar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas, aún, ante el retador contexto prevaleciente, apoyándonos para ello en la ejecución de nuestro diferenciado modelo de negocios, misma que estamos fortaleciendo con el ágil despliegue de diversas medidas contra cíclicas orientadas a la preservación del patrimonio del Fideicomiso, valiéndonos para ello de una comunicación estrecha, que facilita el entendimiento con nuestros clientes, acreedores y proveedores; sabedores que lo más importante en estos momentos es cuidarnos unos a otros, en aras de preservar nuestra salud y economías. Finalmente, agradecemos sus atenciones y pensamientos por la salud del Ing. Gustavo Tomé, quien se halla plenamente recuperado y desempeñándose a su ritmo de trabajo habitual.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	1T20	1T19	Δ%
Número de proyectos	16	16	0.0%
ABR total (m ²)	280,339	279,062	0.5%
ABR en desarrollo (m ²)	108,719	115,908	(6.2%)
ABR en planeación ¹	60,926	57,098	6.7%
ABR en operación (m²)	110,694	106,056	4.4%
ABR en comercialización⁵ (m²)	11,715	6,117	91.5%
Tasa de ocupación ²	94.9%	94.7%	20 pb
DE BALANCE ³			
Activos Totales	7,592,538	7,229,334	5.0%
Propiedades de Inversión	7,277,341	6,656,373	9.3%
Patrimonio	6,604,048	6,731,732	(1.9%)
NAV (Net Asset Value)	6,675,954	6,882,483	(3.0%)
NAV / CBFi (Ps.)	17.86	18.45	(3.2%)
Apalancamiento (PT / CC)	0.15	0.07	>100.0%
FINANCIEROS ³			
Ingresos (rentas)	27,319	26,787	2.0%
ION ⁴	26,089	25,891	0.8%
Margen ION ⁴	95.5%	96.7%	(120 pb)
Utilidad Neta Consolidada	(145,805)	21,422	(>100.0%)
Utilidad Neta Consolidada por CBFi (Ps.)	(0.3901)	0.0575	(>100.0%)
CBFI's en circulación	373,766,700	373,023,131	0.2%

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

²Correspondiente al portafolio en operación, excluyendo a Torre Premier, que continúa en la etapa de comercialización.

³Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.

⁴Excluye los ingresos por valor razonable de propiedades de inversión.

⁵Incluye únicamente el ABR del portafolio en operación que se encuentra desocupado.

Cartera actual

La cartera de proyectos, al finalizar el 1T20, estaba integrada por 16 proyectos, con un ABR de 280,339 m², de los cuales 7 se encontraban en desarrollo (108,719 m²), 4 en etapa de planeación y búsqueda de fuentes de financiamiento (60,926 m²) y 5 en operación (110,694 m²).

Estatus del ABR al 1T20



Portafolio en edificación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	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%
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%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ^{2, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	1S21 E	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	2S21 E	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalnepantla, Edo. de Méx.	12,600	4.49%
Ciudad del Carmen	Oficinas	Por definir	Cd. del Carmen, Campeche	10,592	3.78%
Total de portafolio en edificación				169,645	60.51%

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

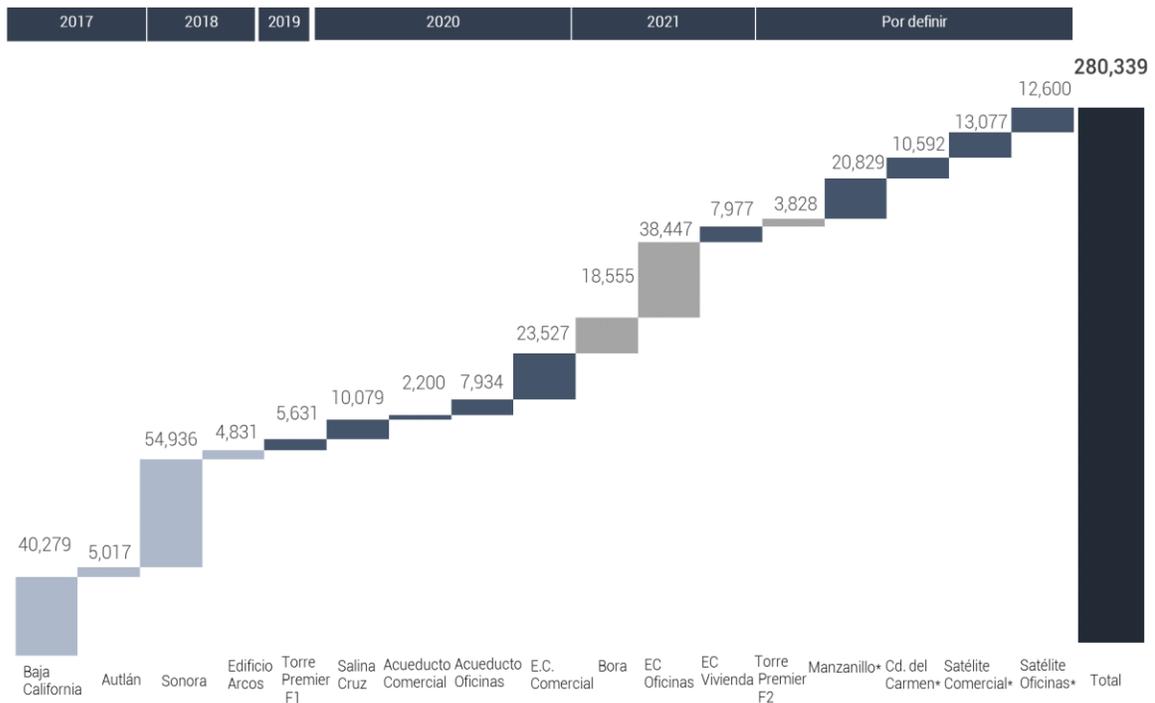
² Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

Incorporación de ABR

Gracias a la tracción alcanzada en su desarrollo en los últimos meses, el activo Salina Cruz ya se encuentra en la etapa de adecuaciones por parte de los inquilinos y se espera que durante lo que resta del 2020 se entreguen los proyectos Héredit Acueducto, inmueble de usos mixtos y Espacio Condesa, centro comercial, que se encuentran en sus respectivas etapas finales. Sin embargo, tanto las entregas como su inicio de operaciones estarán sujetas a la duración de la contingencia sanitaria prevaleciente, que ha venido a ralentizar las actividades de desarrollo del sector construcción, así como la absorción de nuevos espacios y en general, el consumo y demanda de servicios en México y el mundo.

Incorporación a detalle del ABR, m²



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

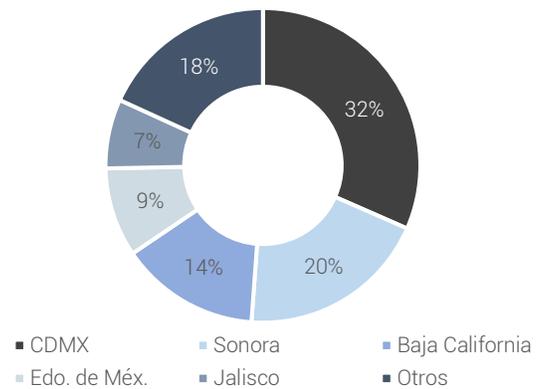
La gráfica anterior muestra la incorporación esperada en el tiempo del ABR de los 7 proyectos en desarrollo, la cual será actualizada tan pronto se pueda cuantificar, con una mayor precisión, el efecto que la actual contingencia sanitaria tendrá sobre nuestro calendario. No obstante, se prevé que los últimos proyectos en ser concluidos sean los complejos Bora y Espacio Condesa, este último en su componente de Oficinas y Vivienda en Renta.

Por otra parte, de los 4 proyectos en planeación, se espera que Vidarte Satélite, en su segmento Comercial y de Oficinas, sea el último inmueble en ser incorporado a la cartera operativa.

Diversificación Geográfica

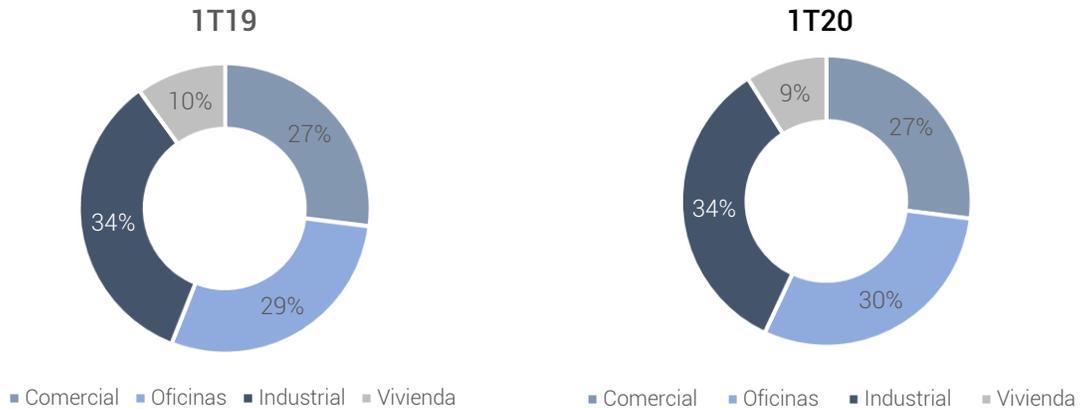


Al 1T20 (% del ABR total)



Al 31 de marzo de 2020, la concentración de ABR de los proyectos del Fideicomiso estaba distribuida en: Ciudad de México, con 32% del ABR total; Sonora, con 20%; Baja California, con 14%; y, Estado de México, con 9%. En este sentido, Fibra Plus persigue como política no exceder su participación en más del 50% del ABR total en ningún estado de la República, mitigando con ello los riesgos relacionados a cada plaza.

Diversificación de Cartera



Al cierre del 1T20, la distribución por segmentos del portafolio estaba orientada hacia el sector industrial con un 34% del ABR total, seguido por oficinas y comercial con 30% y 27%, respectivamente, y un 9% correspondiente a vivienda (en línea con la participación que se reportó en el 1T19).

En este respecto, es necesario mencionar que Fibra plus no tiene establecida alguna política relacionada con la concentración del portafolio por segmentos. El Fideicomiso no descarta la posibilidad de incursionar en nuevos segmentos que pudieran considerarse atractivos 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.

Fibra plus finalizó el 1T20 con un activo más en su cartera respecto al mismo período de 2019, totalizando 5 inmuebles, debido a la incorporación de 5,631 m² (+5.1% AsA) correspondientes a la Fase 1 de Torre Premier en el 2T19.

Respecto a los activos en fase de comercialización, en Torre Premier el ritmo de las negociaciones concretadas se mantiene, buscando alcanzar el 100% de ocupación, mientras que en Salina Cruz y Héredit Acueducto, se obtuvieron avances tangibles en el desplazamiento de sus espacios, incrementando poco a poco su ocupación, previo a su inicio de operaciones.

La ocupación actual de este portafolio es de 94.9% (sin considerar a Torre Premier).

ESTADO DE RESULTADOS

Resumen			
Ps. Miles	1T20	1T19	Δ%
Ingresos	27,319	26,787	2.0%
Gastos de operación	16,696	13,440	24.2%
Utilidad de operación	10,623	13,346	(20.4%)
Resultado Integral de Financiamiento	(156,428)	8,076	(>100.0%)
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta consolidada	(145,805)	21,422	(>100.0%)

Ingresos

Los ingresos por rentas del 1T20 totalizaron Ps.27.3 millones, aumentando 2.0% al compararse con los Ps.26.8 millones del 1T19, explicado por la captación de ingresos provenientes del ABR en operación de Torre Premier (a partir del 4T19).

Gastos

Los gastos operativos del 1T20 alcanzaron Ps.16.7 millones, 24.2% por arriba de los Ps.13.4 millones del 1T19, con una proporción respecto a rentas totales del 61.1% (+10.9 p.p. AsA), en seguimiento al crecimiento en la cartera de activos y al resultado de la creación de provisiones para el reconocimiento gradual de los gastos estacionales. Asimismo, cabe señalar que los gastos de administración del Fideicomiso y del Administrador se ubicaron por debajo de lo presupuestado para el primer trimestre del 2020, los cuales comprenden principalmente pagos por mantenimiento de inmuebles y gastos corporativos.

La Administración proyecta que esta proporción disminuirá conforme el flujo de efectivo aumente, en línea con la incorporación gradual de proyectos, y la maduración de los mismos.

Utilidad operativa

En el 1T20 la utilidad de operación presentó una caída del 20.4% sumando Ps.10.6 millones, explicada por el incremento en la proporción de gastos a ingresos.

Resultado Integral de Financiamiento

Durante el 1T20, el RIF se ubicó en una cifra negativa de Ps.156.4 millones, principalmente afectado por una pérdida cambiaria de Ps.148.3 millones, pues una gran parte de la deuda se encuentra denominada en dólares, así como por el incremento en los gastos por intereses a raíz de la última disposición de deuda, realizada en diciembre del 2019, por USD\$13.8 millones. Es importante mencionar que, gracias a que las rentas de nuestros activos industriales se encuentran dolarizadas, estas nos brindan una cobertura natural contra la volatilidad del tipo de cambio.

Utilidad neta

El resultado del trimestre fue una pérdida neta de Ps.145.8 millones, derivada de la pérdida cambiaria.

CBFIs en Circulación

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

Los CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2020 totalizaban 373,766,700, un alza de 0.2% títulos en comparación a los registrados al 31 de marzo de 2019.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Activos

Este trimestre, el valor de los activos fue de Ps.7,593 millones, equivalente a un alza de 5.0% AsA, principalmente en seguimiento al aumento registrado en el valor de las propiedades de inversión UDM (+9.3% AsA). Por su parte, el valor neto de los activos (NAV, por sus siglas en inglés), pasó de Ps.6,882 millones en el 1T19 a Ps.6,676 millones este trimestre.



*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 cierre de los primeros tres meses de 2020, el activo estaba compuesto por Ps.279.1 millones de activos de corto plazo (3.7% del total) y Ps.7,313 millones por activos de largo plazo (96.3% del total). De estos activos, el 95.8% está representado por el valor de las propiedades de inversión, es decir la cartera total del fideicomiso, que incluye propiedades en desarrollo, planeación y operación.

Pasivo

Al 31 de marzo de 2020, el pasivo total fue de Ps.988.5 millones (+98.7% vs. 1T19), con una estructura de 11.5% y 88.5% en pasivo circulante y no circulante, respectivamente. El pasivo está compuesto principalmente de deuda bancaria, cuentas por pagar a acreedores diversos, derechos de arrendamiento e impuestos.

En el 1T20, se realizó la primera disposición de la deuda contratada con BanBajío, la cual consiste en 2 contratos de crédito por hasta Ps.157 millones en conjunto, los cuales están respaldados por la generación de flujo de Autlán y Salina Cruz.

Por su parte, la disminución en las cuentas por pagar con respecto al 1T19 se atribuye mayoritariamente al pago de la contraprestación pendiente pactada con el aportante del Portafolio Sonora.

Ps. Miles	1T20	1T19	Δ%
Cuentas por pagar	74,143	160,111	(53.7%)

Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	1T20	1T19	Δ%
Deuda Bancaria	864,990	305,932	>100.0%

Durante el trimestre, la deuda con costo del fideicomiso pasó de Ps.305.9 millones en el 1T19 a Ps.864.9 millones, un incremento de Ps.559.1 millones. Este aumento se explica por el efecto inherente a la revaluación del pasivo dolarizado con Bancomext y la disposición ejercida de Ps.78 millones del crédito autorizado con BanBajío. Este monto fue destinado mayormente al reembolso de caja del Fideicomiso.

Tan sólo el 3.3% de la deuda se encuentra denominada a corto plazo, y la razón de apalancamiento permaneció en niveles mínimos de 0.15 veces (+0.04 veces vs. 4T19).

Capital



Al 31 de marzo de 2020, el patrimonio total ascendió a Ps.6,604 millones, disminuyendo en 1.9% respecto al saldo de Ps.6,732 millones alcanzado a la misma fecha de 2019, en seguimiento al resultado neto obtenido durante el periodo.

- ➔ En el 1T20, se dispuso de ~Ps.78 millones provenientes de una línea de crédito preautorizada por hasta Ps.157 millones con Banco del Bajío (49.7% del monto total disponible).
- ➔ Como muestra de la confianza que el mercado mantiene en el modelo de negocios de Fibra Plus, a mediados del trimestre, las calificadoras HR Ratings y Verum otorgaron calificaciones corporativas de HR A+' y 'AA-/M' a la empresa, respectivamente.

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 1T20

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

<p>PARTICIPANTES: Gustavo Tomé Rodrigo González Alejandro Blasco</p>	<p>Presidente del Comité Técnico Director General Director de Finanzas</p>	<p>FECHA: Martes 28 de abril de 2020</p>
<p>NÚMERO DE MARCACIÓN EE. UU. INTERNACIONAL: 1 (334) 323 - 9871 MÉXICO: 001 (334) 323 - 9871</p>		<p>HORA: 10:00 a.m. (Hora del Centro, México) 11:00 a.m. (Hora del Este, N.Y.)</p>
<p>CONTACTO: Armelia Reyes Investor Relations</p>		<p>CÓDIGO DE ACCESO: 68288597#</p> <p>+52 (55) 7588 0283 investor@fibraplus.mx</p>

GRABACIÓN:
Disponible 60 min. después de la conferencia en: www.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 marzo de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	Mar 20	Mar 19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	5,274	7,158	(26.3%)
Inversiones Temporales	181,683	410,464	(55.7%)
Efectivo Restringido	-	5,236	(100.0%)
Clientes	1,264	2,420	(47.8%)
Deudores Diversos	6,744	2,801	>100.0%
Pagos Anticipados	4,157	2,648	57.0%
Impuestos por recuperar	76,646	109,184	(29.8%)
Anticipo a Proveedores	3,302	4,568	(27.7%)
Total del Activo Circulante	279,070	544,479	(48.7%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,277,341	6,656,373	9.3%
Mobiliario y Equipo de Oficina	2,930	2,688	9.0%
Equipo de Transporte	558	239	>100.0%
Equipo de Cómputo	1,847	1,460	26.5%
Adaptaciones y Mejoras	2,347	2,347	0.0%
Depreciación y Amortización	(3,061)	(1,338)	>100.0%
Depósitos en Garantía	23,087	23,087	0.0%
Otros Activos no Circulantes	8,418	-	-
Total del Activo No Circulante	7,313,468	6,684,855	9.4%
Total Del Activo	7,592,538	7,229,334	5.0%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	28,863	11,494	>100.0%
Acreedores Diversos	74,143	160,111	(53.7%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	61	58	5.2%
Impuestos trasladados	520	526	(1.1%)
Impuestos por Pagar	227	373	(39.1%)
Impuestos retenidos por pagar	647	463	39.7%
Participación de los Trabajadores en las utilidades	205	38	>100.0%
Rentas Cobradas por Anticipado	-	3,216	(100.0%)
Derechos de Arrendamiento	-	21,881	(100.0%)
Depósitos en Garantía Recibidos	-	5,006	(100.0%)
Anticipo de Clientes	76	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	4,625	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	4,293	-	-
Total del Pasivo Circulante	113,544	203,164	(44.1%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	836,127	294,438	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	38,819	-	-
Total del Pasivo No Circulante	874,945	294,438	>100.0%
Total del Pasivo	988,490	497,602	98.7%
CAPITAL			
Patrimonio	6,098,390	6,063,890	0.6%
Resultados Acumulados	603,234	598,486	0.8%
Interés minoritario	51,262	48,226	6.3%
Fondo de recompra CBFIS	(2,866)	(292)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(145,805)	21,422	(>100.0%)
Total del Capital	6,604,048	6,731,732	(1.9%)
Total del Pasivo y Capital	7,592,538	7,229,334	5.0%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2020 y 2019
(En pesos por CBFi)

	Mar 20	Mar 19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.014	0.019	(26.5%)
Inversiones Temporales	0.486	1.100	(55.8%)
Efectivo Restringido	-	0.014	(100.0%)
Clientes	0.003	0.006	(47.9%)
Deudores Diversos	0.018	0.008	>100.0%
Pagos Anticipados	0.011	0.007	56.7%
Impuestos por recuperar	0.205	0.293	(29.9%)
Anticipo a Proveedores	0.009	0.012	(27.9%)
Total del Activo Circulante	0.747	1.460	(48.8%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	19.470	17.844	9.1%
Mobiliario y Equipo de Oficina	0.008	0.007	8.8%
Equipo de Transporte	0.001	0.001	>100.0%
Equipo de Cómputo	0.005	0.004	26.3%
Adaptaciones y Mejoras	0.006	0.006	(0.2%)
Depreciación y Amortización	(0.008)	(0.004)	>100.0%
Depósitos en Garantía	0.062	0.062	(0.2%)
Otros Activos no Circulantes	0.023	-	-
Total del Activo No Circulante	19.567	17.921	9.2%
Total Del Activo	20.314	19.380	4.8%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.077	0.031	>100.0%
Acreedores Diversos	0.198	0.429	(53.8%)
Contribuciones de seguridad social por pagar	0.000	0.000	5.0%
Impuestos trasladados	0.001	0.001	(1.3%)
Impuestos por Pagar	0.001	0.001	(39.3%)
Impuestos retenidos por pagar	0.002	0.001	39.5%
Participación de los Trabajadores en las utilidades	0.001	0.000	>100.0%
Rentas Cobradas por Anticipado	-	0.009	(100.0%)
Derechos de Arrendamiento	-	0.059	(100.0%)
Depósitos en Garantía Recibidos	-	0.013	(100.0%)
Anticipo de Clientes	0.000	-	-
Honorarios del Consejo por pagar	0.012	-	-
Sueldos y Salarios por pagar	-	-	-
Otros Pasivos Circulantes	0.011	-	-
Total del Pasivo Circulante	0.304	0.545	(44.2%)
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2.237	0.789	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	0.104	-	-
Total del Pasivo No Circulante	2.341	0.789	>100.0%
Total del Pasivo	2.645	1.334	98.3%
CAPITAL			
Patrimonio	16.316	16.256	0.4%
Resultados Acumulados	1.614	1.604	0.6%
Interés minoritario	0.137	0.129	6.1%
Fondo de recompra CBFIS	(0.008)	(0.001)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(0.000)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(0.390)	0.057	(>100.0%)
Total del Capital	17.669	18.046	(2.1%)
Total del Pasivo y Capital	20.314	19.380	4.8%

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019
(En Miles de pesos)

	1T20	1T19	Δ%
Ingresos por rentas	27,319	26,787	2.0%
Total de ingresos	27,319	26,787	2.0%
Gastos operativos	1,229	896	37.2%
Gastos de administración FP Management	8,085	7,056	14.6%
Gastos de administración	7,382	5,488	34.5%
Total de gastos de operación	16,696	13,440	24.2%
Utilidad de operación	10,623	13,346	(20.4%)
Gastos financieros	(9,848)	(3,107)	>100.0%
Intereses a favor	1,685	4,481	(62.4%)
Otros ingresos	-	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(148,265)	6,702	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(156,428)	8,076	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(145,805)	21,422	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta consolidada	(145,805)	21,422	(>100.0%)

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 y 2019
(Cifras en pesos por CBF)

	1T20	1T19	Δ%
Ingresos por rentas	0.073	0.072	1.8%
Total de ingresos	0.073	0.072	1.8%
Gastos operativos	0.003	0.002	36.9%
Gastos de administración FP Management	0.022	0.019	14.4%
Gastos de administración	0.020	0.015	34.2%
Total de gastos de operación	0.045	0.036	24.0%
Utilidad de operación	0.028	0.036	(20.6%)
Gastos financieros	(0.026)	(0.008)	>100.0%
Intereses a favor	0.005	0.012	(62.5%)
Otros ingresos	-	-	-
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.397)	0.018	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	(0.419)	0.022	(>100.0%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(0.390)	0.057	(>100.0%)
Compensación de largo plazo (<i>Promote</i>)	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta consolidada	(0.390)	0.057	(>100.0%)

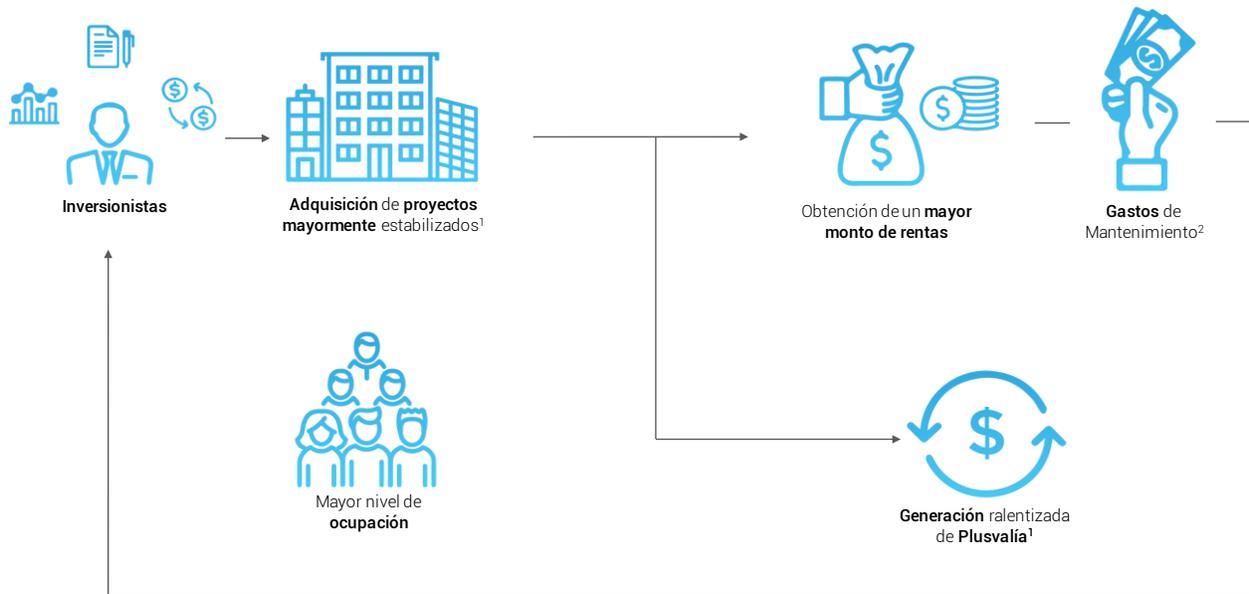
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de marzo de 2020
(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
Saldos al 31 de diciembre de 2018	6,063,890	598,485	(212)	48,226	6,710,388
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión				3,036	3,036
Provisión compensación de largo plazo	34,500				34,500
Recompra CBFIs			(2,794)		(2,794)
Utilidad neta e integral del período consolidada		4,749			4,749
Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,098,390	603,234	(3,006)	51,262	6,749,879
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					-
Provisión compensación de largo plazo					-
Recompra CBFIs			(26)		(26)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(145,805)			(145,805)
Saldos al 31 de marzo de 2020	6,098,390	457,429	(3,032)	51,262	6,604,048

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 marzo de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	mar-20	mar-19	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	(145,805.00)	21,422.00	(<100.0%)
Depreciación	444.00	1,338.00	(67%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	0.00	0.00	0%
Compensación de largo plazo (Promote)	0.00	0.00	0%
Intereses a favor	(148,265.00)	(9,107.00)	1528%
Gastos financieros	8,153.00	7,733.00	5%
Total	(285,473.00)	21,386.00	(<100.0%)
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(2,929.00)	1,816.00	(<100.0%)
Impuestos por recuperar	40,688.00	40,001.00	2%
Depósitos en garantía	0.00	(322.00)	(<100.0%)
		0.00	
Aumento (disminución) en:		0.00	
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(20,792.00)	15,732.00	(232%)
Impuestos por pagar	(663.00)	(371.00)	79%
Rentas cobradas por anticipado	2,425.00	4,696.00	(48%)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(266,744.00)	82,938.00	(<100.0%)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	148,265.00	9,107.00	>100%
Adquisición de mobiliario y equipo	(370.00)	(1,616.00)	(77%)
Adquisición de propiedades de inversión	(129,026.00)	(196,345.00)	(34%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	18,869.00	(188,854.00)	(<100.0%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes			
Prestamos obtenidos	225,351.00	(7,440.00)	(3129%)
Pagos de prestamos			
Pagos de obligaciones por arrendamientos financieros	(178.00)	0.00	0%
Pagos de interés por arrendamientos financieros	37,242.01	0.00	(<100.0%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(45,395.01)	(7,733.00)	>100%
Gastos de emisión	(26.00)	(79.00)	(67%)
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	216,994.00	(15,252.00)	(<100.0%)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(30,881.00)	(121,168.00)	(75%)
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del período*	224,185.00	544,026.00	(59%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	193,304.00	422,858.00	(54%)

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

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

VIDARTE SATÉLITE
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Tlalnepantla, Estado de México

ABR proyectado (comercial): 13,077 m²

ABR proyectado (oficinas): 12,600 m²

Inicio de operaciones estimado (comercial): 2S21E

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: 1S21E

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 98% 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.