

FIBRA PLUS CONTINÚA CON SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ Y REPORTA UN AUMENTO EN LA UTILIDAD NETA

- *En línea con el proceso de reapertura económica, se fue normalizando el proceso de desarrollo de los inmuebles durante el trimestre, con esfuerzos focalizados principalmente en los activos Héredit Acueducto y Espacio Condesa (comercial), los cuales se tiene contemplado finalizar hacia el 4T20 y 1S21, respectivamente, toda vez que la contingencia sanitaria permanezca controlada.*
- *Bajo esta nueva normalidad, la mayoría de los arrendatarios han retornado sus actividades, permitiendo regularizar parte del ciclo de cobro del fideicomiso; lo que, sumado al esquema de reducción de gastos que se viene llevando a cabo desde el inicio de la pandemia, derivó en un sano nivel de caja de Ps.94.9 millones este trimestre (sin considerar el efectivo restringido).*
- *"Con estos resultados, pudimos observar que las acciones implementadas para afrontar los efectos de la pandemia han sido adecuadas, ya que se ha preservado la salud de nuestros asociados y apuntalado gradualmente nuestras economías": Rodrigo González Zerbi.*

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al tercer trimestre de 2020, en donde destacó que como resultado combinado del proceso escalonado de reanudación de actividades, los ajustes operativos implementados y el seguimiento de los protocolos de higiene establecidos, las propiedades en operación continuaron presentando un comportamiento estable (la tasa de ocupación fue de 94.0%, considerando propiedades estabilizadas), lo que a su vez benefició a los niveles de flujo del fideicomiso.

En este contexto, los ingresos del trimestre aumentaron 16.3% AsA, ascendiendo a Ps.31.0 millones, mientras que de forma acumulada lo hicieron en 14.0% AsA, al llegar al nivel de Ps.90.8 millones. Por su parte, los gastos disminuyeron 2.4% y 3.4% AsA en los tres y nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2020, al totalizar Ps.16.2 y Ps.48.2 millones, respectivamente, favorecidos por las medidas de reducción de salidas de flujo no esenciales.

De esta manera, la utilidad de operación y el ION alcanzaron las cifras de Ps.14.7 y Ps.28.9 millones este trimestre, lo que representa un avance de 47.3% y 8.4% AsA, respectivamente. A su vez, durante los primeros nueve meses de 2020, la utilidad de operación se incrementó 43.3% y el ION 9.7% contra su comparativo anual, totalizando Ps.42.6 y Ps.85.5 millones, respectivamente.

Estos catalizadores, sumados al reconocimiento de Ps.131.9 millones por la plusvalía de las propiedades del portafolio, impulsaron a la utilidad neta del trimestre y de los nueve meses hasta los Ps.153.7 millones y Ps.31.0 millones, respectivamente.

Asimismo, el activo total totalizó Ps.7,831 millones en el trimestre (+8.6% AsA), el pasivo total Ps.1,042 millones (>+100.0%) y el Capital Ps.6,789 millones (+0.6% AsA), con lo que la razón de endeudamiento se posicionó en el mismo nivel de 13% del trimestre pasado, uno de los niveles más bajos de la industria.

Para finalizar, el director general del FIBRA, Rodrigo González Zerbi, indicó en su mensaje para los inversionistas que "hacia el cuarto trimestre continuaremos trabajando con mucho ahínco, con el objetivo de estar preparados para capitalizar de manera prudente y ordenada las acrecientes oportunidades de inversión que pudieran derivar de la nueva normalidad, lo que se hace más asequible gracias a la ventaja que nos ofrece nuestra capacidad de desarrollo, ya que nos brinda una alta flexibilidad para renovar, reconvertir y rotar activos".

En el 3T20, la cartera de proyectos de Fibra Plus estaba compuesta por 16 proyectos (ABR total de 280,339 m²), de los cuales 6 de estos inmuebles se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en etapa de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en proceso de estabilización (15,710 m²).



FIBRA+PLUS

CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 3T20

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

NÚMERO DE MARCACIÓN
EE. UU. | INTERNACIONAL:
1 (334) 323 - 9871
MÉXICO:
001 (334) 323 - 9871

PARTICIPANTES:
Gustavo Tomé | Presidente del Comité Técnico
Rodrigo González | Director General
Alejandro Blasco | Director de Finanzas

FECHA:
Martes 27 de octubre de 2020

HORA:
10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
12:00 p.m. (Hora de Nueva York)

CÓDIGO DE ACCESO:
34624533#

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

CONTACTO:
Armelia Reyes
Investor Relations
+52 (55) 7598 0283
investor@fibraplus.mx

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

Acerca de Fibra Plus

Fibra Plus es un fideicomiso celebrado con Banco Azteca, S.A., que desarrollará, adquirirá, poseerá, operará y arrendará activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. El fideicomitente de este fideicomiso es NFD SA de CV.

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

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

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

FIBRA+PLUS

REPORTE TRIMESTRAL
3T20

Traduciendo el
desarrollo de inmuebles
en alta creación de valor

FIBRA+PLUS

Modelo de Negocios

Administración
100% Interna

Compra de
Terrenos



Plusvalía
Incremental

Desarrollo
de proyectos

Generación
de Rentas

TABLA DE CONTENIDO

Información destacada	5
Principales indicadores	7
Desempeño operativo	8
Desempeño financiero	12
Estado de Posición Financiera.....	13
Eventos relevantes del trimestre	15
Conferencia de resultados.....	15
Estados financieros.....	16
Anexos	22

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 CONTINÚA CON SANOS NIVELES DE LIQUIDEZ Y REPORTA UN AUMENTO EN LA UTILIDAD NETA

Ciudad de México, México a 26 de octubre 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 tercer 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

- ➔ Durante el 3T20, Fibra Plus avanzó en la edificación de sus proyectos en desarrollo, enfocándose en Héredit Acueducto y en el componente comercial de Espacio Condesa, que se esperan sean entregados durante el 4T20 y 1S21, respectivamente (toda vez que la contingencia sanitaria permanezca controlada) y, que en conjunto, se traducirían en la incorporación de 33,661 m² al ABR del portafolio en operación. Asimismo, el Fideicomiso continuó con las labores de comercialización, principalmente, para los proyectos Espacio Condesa, Torre Premier y Salina Cruz (los últimos dos aún se encuentran en proceso de estabilización).
- ➔ En línea con el proceso de reapertura económica, prácticamente, todos los arrendatarios de Fibra Plus ya se encuentran operando en esta nueva normalidad, por lo que, gran parte de aquellos clientes que en el 2T20 solicitaron apoyo para diferir sus rentas han retomado su esquema de pagos. Además, cabe resaltar que la cobranza de Fibra Plus se mantuvo sana en los últimos dos trimestres, gracias al destacado cumplimiento de pagos de los inquilinos que se encuentran en los proyectos más importantes en materia de ingresos.
- ➔ Con el objetivo de brindar la mayor seguridad y tranquilidad posible a sus inquilinos, visitantes y demás grupos de interés, Fibra Plus mantiene un riguroso apego a los protocolos de higiene y saneamiento establecidos por las autoridades de salud en sus proyectos y oficinas (aunque parte de los colaboradores continúa laborando a distancia).
- ➔ Al cierre del 3T20, el portafolio de Fibra Plus estaba integrado por 16 proyectos (ABR de 280,339 m²), de los cuales 6 inmuebles se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en planeación y búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en estabilización (15,710 m²).
- ➔ Como resultado de los mecanismos de apoyo que Fibra Plus desplegó en beneficio de los arrendatarios (diferimiento de rentas o condonaciones con aumentos en la vigencia de los contratos) se logró preservar el nivel de ocupación en un 94.0% en los proyectos en operación (excluyendo a Torre Premier y Salina Cruz, que aún están en estabilización).

FINANCIERA

- ➔ Los ingresos por rentas pasaron de Ps.26.6 millones en el 3T19 a Ps.31.0 millones este trimestre, representando un alza de 16.3%, favorecida mayormente por el mayor tipo de cambio de este periodo vs. el del año anterior, ya que más del 94% de los ingresos se encuentran dolarizados (principalmente los clientes del sector industrial). Durante los primeros nueve meses del año, los ingresos por rentas crecieron 14.0%, alcanzando los Ps.90.8 millones.
- ➔ En seguimiento a las medidas de reducción de gastos no esenciales, los gastos de operación del 3T20 se redujeron 2.4% AsA, totalizando Ps.16.2 millones; lo que aunado a los mayores ingresos del periodo propiciaron un crecimiento anual de 47.3% en la utilidad de operación y de 8.4% en el ION, mismos que sumaron Ps.14.7 millones y Ps.28.9 millones, respectivamente, con márgenes de 47.6% y 93.1%. En el acumulado del año, los gastos sumaron Ps.48.2 millones (-3.4% AsA); mientras que la utilidad de operación y el ION ascendieron a Ps.42.6 millones (+43.3% AsA) y Ps.85.5 millones (+9.7% AsA), respectivamente, con márgenes de 46.9% y 94.2%.
- ➔ En el 3T20, la utilidad neta registró un crecimiento superior al 100%, al pasar de Ps.3.8 millones en el 3T19 a Ps.153.7 millones, impulsado principalmente por el reconocimiento de la plusvalía en las propiedades de inversión por Ps.131.9 millones. No obstante, al aislar este efecto en valuación, la utilidad neta también incrementa en más de 100%, al sumar Ps.21.8 millones, gracias al efecto combinado de mayores ingresos, menores gastos y una ganancia cambiaria. Durante los primeros nueve meses de 2020, la utilidad neta ascendió a Ps.31.0 millones (-15.0% AsA).
- ➔ En el trimestre, Fibra Plus dispuso de Ps.64.1 millones de la línea aprobada, por Ps.300 millones, con Bancrea para efectos de sus actividades de edificación. Esto, aunado a las disposiciones realizadas en los UDM y a la revaluación de la deuda en dólares, propició un aumento mayor al 100% en la deuda total del Fideicomiso, misma que pasó de Ps.396.8 millones al cierre del 3T19 a Ps.904.0 millones al finalizar el 3T20. Sin embargo, el endeudamiento se mantuvo en el mismo nivel del 2T20, es decir en 13% (uno de los más bajos de la industria).
- ➔ El *net asset value* pasó de Ps.6,772 millones en el 3T19 a Ps.6,874 millones este trimestre, un alza de 1.5%.

MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

El 3T20 se caracterizó por el comienzo de un proceso escalonado de reanudación de actividades en diferentes latitudes y sectores económicos de México, incluyendo aquellos en los que los activos del Fideicomiso se encuentran presentes, posibilitándonos con ello el avance de nuestras actividades de desarrollo. En este contexto, la implementación de esquemas de apoyo para inquilinos siguió contribuyendo a la estabilidad de las propiedades en operación.

Durante el trimestre, la tasa de ocupación se mantuvo estable en 94.0%, destacando que una porción significativa de los arrendatarios ha reiniciado actividades bajo los protocolos de la nueva normalidad. Lo anterior ha favorecido mayor estabilidad en el flujo, beneficiando así nuestra liquidez.

Respecto al avance de obra, concentramos la mayor parte de nuestros esfuerzos en Espacio Condesa Comercial y Héredit Acueducto, esperando que este último sea culminado durante el 4T20 (toda vez que el comportamiento de la pandemia lo permita). En los demás proyectos en desarrollo, continuamos trabajando por aminorar los efectos de ralentización de la pandemia en los procesos de edificación.

Adentrándonos en los resultados financieros, los ingresos del trimestre ascendieron a Ps.31.0 millones, un crecimiento de 16.3% respecto a los Ps.26.6 millones registrados en el 3T19. Este desempeño, en conjunto con el estricto control de gastos iniciado desde finales de marzo, incentivó que la utilidad de operación y el ION del 3T20 ascendieran a Ps.14.7 millones (+47.3% AsA) y Ps.28.9 millones (+8.4% AsA), respectivamente.

De esta manera, los ingresos de los 9M20 totalizan Ps.90.8 millones (+14.0% AsA); mientras que la utilidad de operación y el ION de los 9M20 suman Ps.42.6 millones (+43.3% AsA) y Ps.85.5 millones (+9.7% AsA), respectivamente.

En lo referente a la utilidad neta, esta incrementó más de 100%, al pasar de Ps.3.8 millones en el 3T19 a Ps.153.7 millones en el 3T20, debido principalmente al reconocimiento de Ps.131.9 millones proveniente de la plusvalía generada en nuestras propiedades inversión (aspecto clave de nuestro modelo de negocio). Cabe destacar que, en una base comparable, la utilidad neta continuaría registrando un crecimiento mayor al 100%, al totalizar Ps.21.8 millones, aún sin el efecto de revaluación, dado el efecto combinado de mayores ingresos, menores gastos y el registro de una ganancia cambiaria.

Respecto al balance, al 30 de septiembre de 2020, las propiedades de inversión alcanzaron los Ps.7,595 millones (+9.8% AsA), representando un 97.0% del activo total. Por su parte, el pasivo total ascendió a Ps.1,042 millones, un alza superior al 100%, vs. los Ps.466 millones del 3T19, debido mayormente a las disposiciones de deuda bancaria realizadas para efectos de las actividades de desarrollo en los UDM (destacando la que llevamos a cabo este trimestre por Ps.64.1 millones de la línea aprobada, por Ps.300 millones, con Bancrea), así como por el incremento en la valuación de la deuda en dólares, dado el incremento del tipo de cambio.

Cabe destacar que, únicamente el 10.3% de la deuda total es de corto plazo y que el nivel de endeudamiento se ha mantenido estable respecto al trimestre anterior (13%), contando con la solidez financiera necesaria para seguir transitando con estabilidad durante los siguientes trimestres.

Antes de concluir, me complace compartir que hacia el cierre del trimestre participamos por primera vez como ponentes en el Fibra Day organizado por AMEFIBRA, evento en el cual tuve la valiosa oportunidad de compartir mis perspectivas sobre el sector FIBRAS en México; siendo éste un escaparate ideal para seguir impulsando el reconocimiento y atractivo de los instrumentos bursátiles inmobiliarios.

Finalmente, con los resultados obtenidos en la antesala del cierre de año, podemos aseverar que las acciones implementadas para afrontar los efectos de la pandemia han sido adecuadas, en tanto se ha preservado la salud de nuestros asociados y apuntalado gradualmente nuestras economías operativas. En este sentido, continuaremos trabajando con mucho ahínco, con el objetivo de estar preparados para capitalizar de manera prudente y ordenada las acrecientes oportunidades de inversión que pudieran derivar de la nueva normalidad, lo que se hace más asequible gracias a la ventaja que nos ofrece nuestra capacidad de desarrollo, ya que nos brinda una alta flexibilidad para renovar, reconvertir y rotar activos.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus

OPERATIVOS	3T20	3T19	Δ%
Número de proyectos	16	16	0.0%
ABR total (m ²)	280,339	280,339	0.0%
ABR en desarrollo (m ²)	102,468	112,547	(9.0%)
ABR en planeación ¹ (m ²)	57,098	57,098	0.0%
ABR en estabilización (m ²)	15,710	5,631	>100.0%
ABR en operación (m²)	105,063	105,063	0.0%
ABR en comercialización² (m²)	6,304	6,199	1.7%
Tasa de ocupación ³	94.0%	94.1%	(10 pb)
DE BALANCE ⁴			
Activos Totales	7,830,888	7,212,212	8.6%
Propiedades de Inversión	7,594,703	6,914,947	9.8%
Patrimonio	6,788,802	6,746,558	0.6%
NAV (Net Asset Value)	6,874,142	6,772,023	1.5%
NAV / CBFÍ (Ps.)	18.39	18.15	1.3%
Endeudamiento (PT / AT)	13.31%	6.46%	685 pb
FINANCIEROS ⁴			
Ingresos (rentas)	30,979	26,643	16.3%
ION ⁵	28,850	26,605	8.4%
Margen ION ⁵	93.1%	99.9%	(680 pb)
Utilidad Neta Consolidada	153,730	3,773	>100.0%
Utilidad Neta Consolidada por CBFÍ (Ps.)	0.411	0.010	>100.0%
CBFÍ's en circulación	373,766,700	373,023,131	0.2%

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

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

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

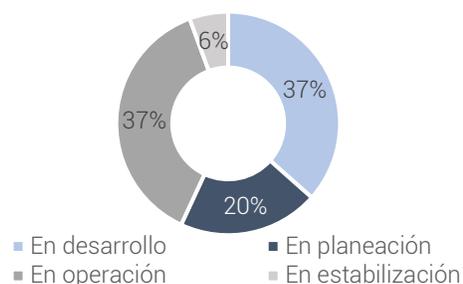
⁴Cifras en miles de pesos, excepto CBFÍ's en circulación.

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

Cartera actual

La cartera de proyectos estaba compuesta por 16 proyectos al cierre del 3T20, los cuales sumaban un ABR total de 280,339 m². En este respecto, 6 de estos inmuebles se encontraban en desarrollo (102,468 m²), 4 en etapa de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m²), 4 en operación (105,063 m²) y 2 en estabilización (15,710 m²).

Estatus del ABR al 3T20



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	1S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	2S20	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	2S20	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Bora	Vivienda	1S22	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	1S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	1S22	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega ^{2, 3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	Tlalhepantla, Edo. de Méx.	13,077	4.66%
Vidarte Satélite	Oficinas	Por definir	Tlalhepantla, 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				159,566	56.91%

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

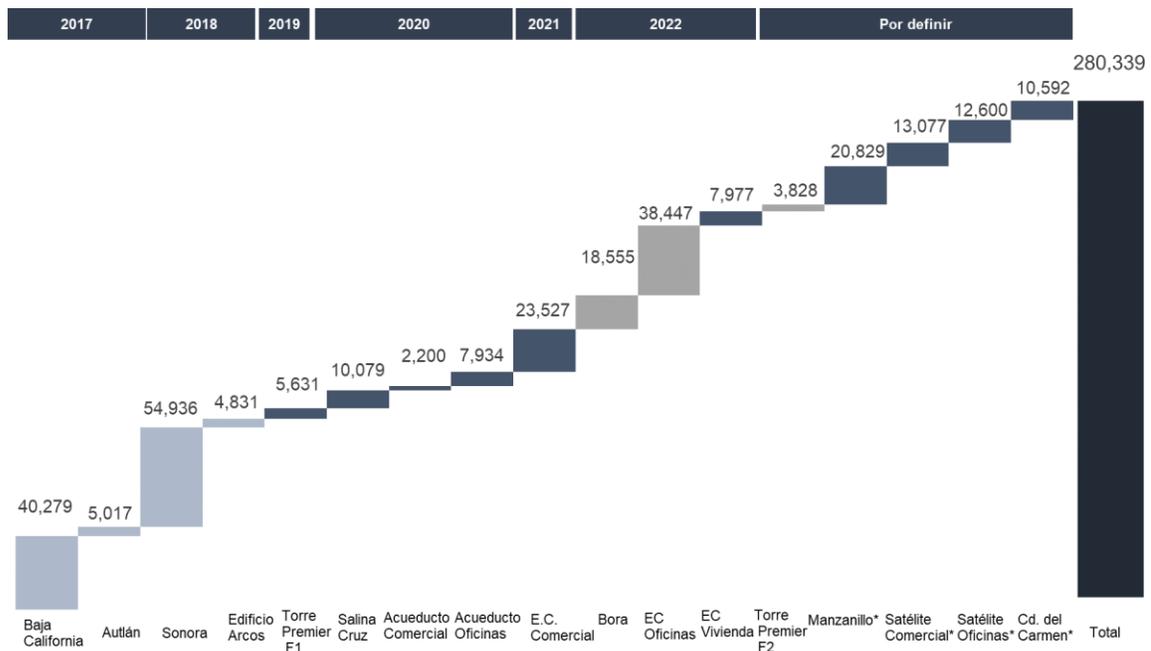
²Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

Incorporación de ABR

En seguimiento al proceso de reapertura económica iniciado en junio, durante el 3T20 las actividades de obra avanzaron conforme a lo esperado (recuperando parte del tiempo perdido durante el periodo de confinamiento), anticipándose la próxima entrega de Héredit Acueducto hacia finales de 2020, seguido de la entrega del componente comercial de Espacio Condesa hacia el 1S21. Respecto a los demás proyectos en desarrollo, se continúan prospectando retrasos no significativos.

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.

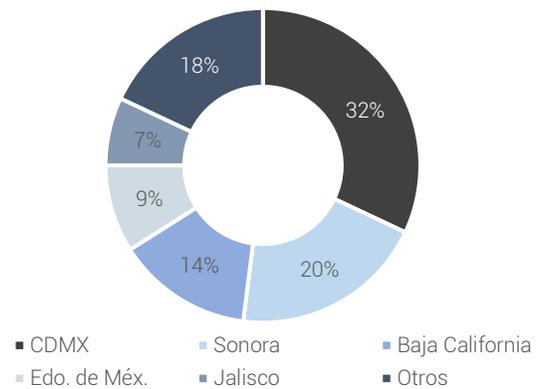
Esta gráfica muestra a detalle la incorporación esperada del ABR de los inmuebles en desarrollo, al menos hasta 2022, ya que los proyectos Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Manzanillo y Ciudad del Carmen todavía no cuentan con una fecha de entrega definida; no obstante, se espera que el proyecto de Ciudad del Carmen sea el último en ser incorporado al portafolio en operación.

Es importante mencionar que, si bien no se esperan retrasos significativos en el calendario de entregas de los proyectos en desarrollo, este se encuentra sujeto a la duración y estabilidad de la contingencia sanitaria, pues un incremento considerable en el ritmo de contagios podría derivar en el despliegue de aislamiento social que afecten las actividades de obra.

Diversificación Geográfica

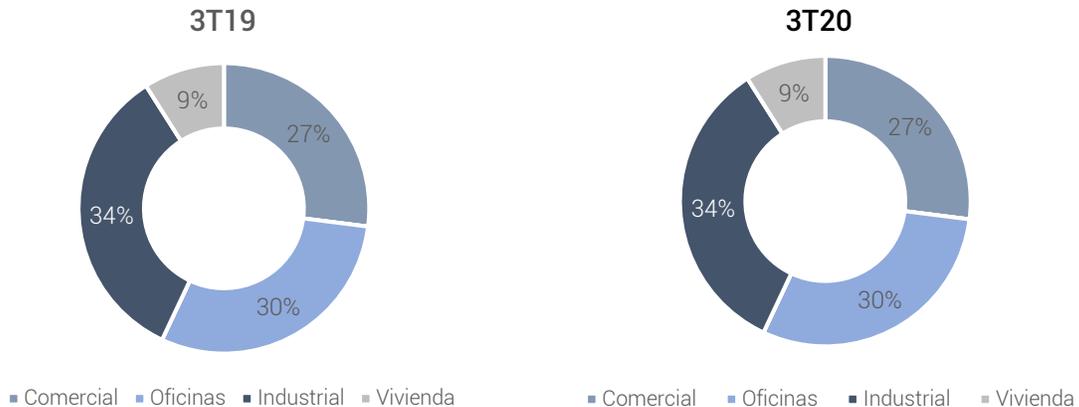


Al 3T20 (% del ABR total)



Al 30 de septiembre de 2020, Fibra Plus continuaba conservando una concentración menor al 50% en la plaza donde se encuentra ubicada la mayor parte de su ABR (CDMX con 32%), lo cual le permite aminorar el riesgo subyacente a cada región. Por su parte, Sonora y Baja California son los otros estados donde el Fideicomiso tiene mayor participación, con 20% y 14%, respectivamente.

Diversificación de Cartera



Al cierre del 3T20, la distribución por sectores del portafolio de proyectos se mantuvo sin cambios en comparación con el 3T19, registrando una participación de 27% del segmento comercial, 30% de área de oficinas, 34% del segmento industrial y 9% de espacios para vivienda en renta.

Es importante recalcar que, a pesar de la estabilidad que ha mostrado la diversificación de la cartera de proyectos, Fibra Plus no ha fijado alguna política que limite su concentración en segmentos particulares; tal que, la distribución podría presentar variaciones en el futuro en función de las oportunidades que pudieran surgir, incluyendo la incursión del Fideicomiso en nuevas industrias.

Portafolio en operación y estabilización

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%
Portafolio en estabilización	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% ABR de la cartera total
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
Salina Cruz	Comercial	1S20	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Total portafolio en operación y estabilización				120,773	43.09%

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

El ABR del portafolio en operación y estabilización aumentó 9.1%, al pasar de 110,694 m² al cierre del 3T19 a 120,773 m², al 30 de septiembre de 2020, gracias a la incorporación de 10,079 m² correspondientes a Salina Cruz, inmueble entregado el trimestre pasado.

El 14.4% (equivalente a 17,362 m²) del portafolio en operación y estabilización se encuentra en proceso de comercialización, ya que 6,304 m² del portafolio en operación y 11,058 m² de las propiedades en estabilización (Torre Premier y Salina Cruz) se encontraban disponibles para renta. El incremento del ABR en comercialización del portafolio en estabilización se debe a que un par de contratos que ya estaban firmados actualmente se encuentran en renegociación.

Sin considerar a los inmuebles en estabilización, la ocupación al cierre del 3T20 fue de 94.0%.

ESTADO DE RESULTADOS

Resumen						
Ps. Miles	3T20	3T19	Δ%	9M20	9M19	Δ%
Ingresos	30,979	26,643	16.3%	90,769	79,590	14.0%
Gastos de operación	16,245	16,639	(2.4%)	48,203	49,888	(3.4%)
Utilidad de operación	14,734	10,003	47.3%	42,566	29,702	43.3%
Resultado Integral de Financiamiento	7,111	(6,230)	N/A	(143,455)	6,784	N/A
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	131,886	-	-	131,886	-	-
Utilidad neta consolidada	153,730	3,773	>100.0%	30,998	36,486	(15.0%)

Ingresos

Durante el 3T20, los ingresos por rentas incrementaron 16.3% AsA, ascendiendo a Ps.31.0 millones, beneficiados por un mayor tipo de cambio respecto al 3T19, ya que el 94.6% de los ingresos se encuentra en dólares. Los ingresos por rentas de los 9M20 crecieron 14.0% AsA, alcanzando Ps.90.8 millones.

Gastos

En el 3T20, los gastos de operación disminuyeron 2.4%, sumando Ps.16.2 millones, en seguimiento a las iniciativas de contención de gastos que se han venido implementando desde el trimestre pasado. De esta manera, los gastos de operación de lo 9M20 se redujeron 3.4%, totalizando Ps.48.2 millones. La proporción de gastos a ingresos fue de 52.4% (-10.1 pp. AsA) en el 3T20 y de 53.1% (-9.6 pp. AsA) en los 9M20.

Cabe destacar que la flexibilidad subyacente a la administración interna del Fideicomiso permite tener un mejor control en el despliegue de los recursos, el cual aumenta o disminuye según sea necesario.

Utilidad operativa

Favorecido por los mayores ingresos y menores gastos del periodo, la utilidad de operación pasó de Ps.10.0 millones en el 3T19 a Ps.14.7 millones en el 3T20, un alza de 47.3% y un margen de 47.6% (+10.1 pp. AsA). En el acumulado del año, la utilidad de operación ascendió a Ps.42.6 millones, un incremento de 43.3% AsA y un margen de 46.9% (+9.6 pp. AsA).

Resultado Integral de Financiamiento

El RIF pasó de una cifra negativa por Ps.6.2 millones en el 3T19 a una positiva por Ps.7.1 millones este trimestre, como resultado de una ganancia cambiaria de Ps.18.3 millones que logró sobre compensar los gastos financieros de Ps.13.1 millones registrados en el periodo, comparándose favorablemente contra la pérdida cambiaria de Ps.5.1 millones del 3T19.

A pesar de lo anterior, y en seguimiento a la pérdida cambiaria por Ps.148.3 millones reportada en el 1T20 a causa de la revalorización de pasivos dolarizados (efecto sin salida de efectivo), el RIF acumulado del año permaneció en terreno negativo por Ps.143.5 millones (vs. 6.8 millones en los 9M19).

FIBRA+PLUS

Utilidad neta

La utilidad neta del 3T20 totalizó Ps.153.7 millones, comparándose favorablemente con los Ps.3.8 millones obtenidos en el 3T19, impulsada en su mayoría por la plusvalía de ~Ps.132 millones reconocida en las propiedades de inversión durante el trimestre. En el acumulado del año, la utilidad neta decreció 15.0% contra su comparativo anual, totalizando Ps.31.0 millones.

CBFIs en Circulación

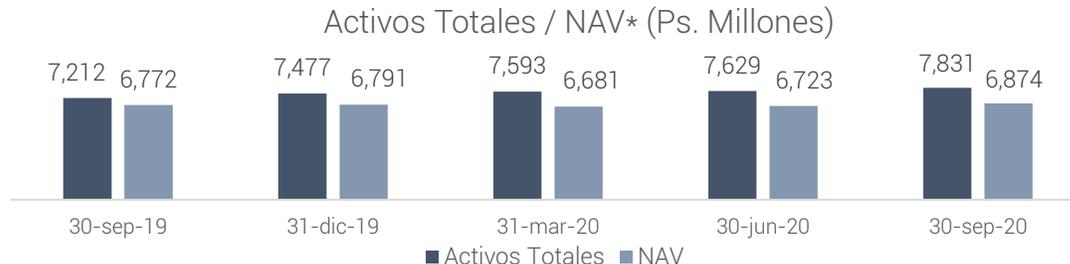
	Sep 20	Sep 19	Δ%
CBFIs en circulación	373,766,700	373,023,131	0.2%

Los CBFIs en circulación al cierre del 3T20 ascendieron a 373,766,700, un leve aumento de 0.2% respecto a lo registrado al finalizar el 3T19.

ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

Activos

Al cierre del trimestre, el valor de los activos totales registró un incremento anual de 8.6%, alcanzando los Ps.7,831 millones, impulsado principalmente por el incremento del valor de las propiedades de inversión, que pasó de Ps.6,915 millones en el 3T19 a Ps.7,595 millones este periodo (+9.8%), en línea con el ajuste por valor razonable reconocido este trimestre y el avance registrado en el portafolio en desarrollo en los UDM. Por su parte, y bajo la misma dinámica, el NAV ascendió a Ps.6,874 millones en el 3T20, desde Ps.6,772 millones en el 3T19 (+1.5% AsA).



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

En términos de la composición del activo, al 30 de septiembre de 2020, 2.6% de los activos eran de corto plazo y 97.4% de largo plazo, integrado en su mayoría por las propiedades de inversión que representan el 97.0% del activo total.

Pasivo

Al 30 de septiembre de 2020, el total de pasivos era de Ps.1,042 millones, un alza superior al 100% respecto a la misma fecha de 2019, con una estructura compuesta por un 22.1% de pasivo circulante y 77.9% de pasivo no circulante. Este crecimiento significativo del pasivo está directamente relacionado con el aumento de la deuda bancaria, que representa el 86.8% del pasivo total.

Asimismo, y contribuyendo en menor medida al incremento del pasivo, las cuentas por pagar pasaron de Ps.29.1 millones en el 3T19 a Ps.68.1 millones en el 3T20 (+>100.0%).

Ps. Miles	3T20	3T19	Δ%
Cuentas por pagar	68,095	29,143	>100.0%

Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	3T20	3T19	Δ%
Deuda Bancaria	904,022	396,846	>100.0%

La deuda bancaria del 3T20 presentó un crecimiento de más de 100% vs. los Ps.396.8 millones del 3T19, totalizando Ps.904.0 millones, atribuible en su mayoría a las disposiciones realizadas con Bancomext, BanBajío y Bancrea en el 4T19, 1T20 y 3T20, respectivamente, así como a la revaluación de la deuda dolarizada. En este respecto, durante este trimestre dispusimos de Ps.64.1 millones con Bancrea, para efecto de actividades de obra de los proyectos en desarrollo.

Respecto a la estructura de la deuda, si bien el 10.3% (Ps.93.3 millones) se encuentra en el pasivo de corto plazo, es importante mencionar que sólo Ps.29.2 millones son pagaderos dentro de los próximos 12 meses. También destaca que, aún con la reciente disposición de deuda, la razón de endeudamiento se mantuvo en niveles similares a los del trimestre pasado, es decir 13% de los activos totales; por lo que continúa siendo uno de los niveles más bajos de la industria.

Capital



El capital contable del 3T20 fue de Ps.6,789 millones, una ligera alza de 0.6% respecto al mismo periodo del año anterior y un incremento de 2.3% contra el 2T20, beneficiado por la utilidad neta obtenida en el trimestre.

- ➔ El 29 de septiembre, nuestro director general, Rodrigo González Zerbi, participó por primera vez como ponente en el Fibra Day, organizado por la Asociación Mexicana de FIBRAS (AMEFIBRA), en el cual tuvo la oportunidad de compartir sus perspectivas de la industria con otros directivos del sector, enfocándose mayormente en "La Importancia de las FIBRAS en la Transformación de las Ciudades Modernas".

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONFERENCIA DE RESULTADOS

FIBRA+PLUS

CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 3T20

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

NÚMERO DE MARCACIÓN
 EE. UU. | INTERNACIONAL:
 1 (334) 323 - 9871
 MÉXICO:
 001 (334) 323 - 9871

PARTICIPANTES:
 Gustavo Tomé | Presidente del Comité Técnico
 Rodrigo González | Director General
 Alejandro Blasco | Director de Finanzas

FECHA:
 Martes 27 de octubre de 2020

HORA:
 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)
 12:00 p.m. (Hora de Nueva York)

CÓDIGO DE ACCESO:
 34624533#

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

CONTACTO:
 Armelia Reyes | Investor Relations
 +52 (55) 7598 0283
investor@fibraplus.mx

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	Sep 20	Sep 19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	11,903	3,488	>100.0%
Inversiones Temporales	82,984	147,961	(43.9%)
Clientes	11,470	2,411	>100.0%
Impuestos por Recuperar	83,327	97,073	(14.2%)
Otros Activos Circulantes	14,647	10,242	43.0%
Total del Activo Circulante	204,331	261,176	(21.8%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,594,703	6,914,947	9.8%
Otros Activos Fijos Netos	5,247	5,400	(2.8%)
Otros Activos no Circulantes	26,607	30,690	(13.3%)
Total del Activo No Circulante	7,626,557	6,951,037	9.7%
Total Del Activo	7,830,888	7,212,212	8.6%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo			
Acreeedores Diversos	93,311	13,937	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	68,095	29,143	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	3,022	1,042	>100.0%
Otros Pasivos Circulantes	65,857	36,745	79.2%
Total del Pasivo Circulante	230,285	80,866	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo			
Otros Pasivos no Circulantes	810,711	382,910	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	1,091	1,879	(42.0%)
Total del Pasivo No Circulante	811,802	384,789	>100.0%
Total del Pasivo	1,042,087	465,654	>100.0%
CAPITAL			
Patrimonio	6,106,917	6,063,890	0.7%
Resultados Acumulados	603,232	598,486	0.8%
Interés minoritario	51,262	48,226	6.3%
Fondo de recompra CBFIS	(3,440)	(530)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	30,998	36,486	(15.0%)
Total del Capital	6,788,802	6,746,558	0.6%
Total del Pasivo y Capital	7,830,888	7,212,212	8.6%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Posición Financiera Consolidado al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(En pesos por CBFi)

	Sep-20	Sep-19	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.032	0.009	>100.0%
Inversiones Temporales	0.222	0.397	(44.0%)
Clientes	0.031	0.006	>100.0%
Impuestos por Recuperar	0.223	0.260	(14.3%)
Otros Activos Circulantes	0.039	0.027	42.7%
Total del Activo Circulante	0.547	0.700	(21.9%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	20.319	18.538	9.6%
Otros Activos Fijos Netos	0.014	0.014	(3.0%)
Otros Activos no Circulantes	0.071	0.082	(13.5%)
Total del Activo No Circulante	20.405	18.634	9.5%
Total Del Activo	20.951	19.334	8.4%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.250	0.037	>100.0%
Acreedores Diversos	0.182	0.078	>100.0%
Impuestos por Pagar y Contribuciones	0.008	0.003	>100.0%
Otros Pasivos Circulantes	0.176	0.099	78.9%
Total del Pasivo Circulante	0.616	0.217	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2.169	1.027	>100.0%
Otros Pasivos no Circulantes	0.003	0.005	(42.1%)
Total del Pasivo No Circulante	2.172	1.032	>100.0%
Total del Pasivo	2.788	1.248	>100.0%
CAPITAL			
Patrimonio	16.339	16.256	0.5%
Resultados Acumulados	1.614	1.604	0.6%
Interés minoritario	0.137	0.129	6.1%
Fondo de recompra CBFIS	(0.009)	(0.001)	>100.0%
Prima en recolocación de CBFIS	(0.000)	-	-
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.083	0.098	(15.2%)
Total del Capital	18.163	18.086	0.4%
Total del Pasivo y Capital	20.951	19.334	8.4%

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(En Miles de pesos)

	3T20	3T19	Δ%	9M20	9M19	Δ%
Ingresos por rentas	30,979	26,643	16.3%	90,769	79,590	14.0%
Total de ingresos	30,979	26,643	16.3%	90,769	79,590	14.0%
Gastos operativos	2,130	38	>100.0%	5,280	1,658	>100.0%
Gastos de administración FP Management	7,050	6,893	2.3%	21,810	25,074	(13.0%)
Gastos de administración	7,066	9,708	(27.2%)	21,112	23,156	(8.8%)
Total de gastos de operación	16,245	16,639	(2.4%)	48,203	49,888	(3.4%)
Utilidad de operación	14,734	10,003	47.3%	42,566	29,702	43.3%
Gastos financieros	(13,119)	(3,340)	>100.0%	(35,686)	(10,605)	>100.0%
Intereses a favor	2,001	2,224	(10.0%)	6,095	10,365	(41.2%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	18,228	(5,114)	N/A	(113,863)	7,024	N/A
Total Resultado Integral de Financiamiento	7,111	(6,230)	N/A	(143,455)	6,784	N/A
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	21,844	3,773	>100.0%	(100,888)	36,486	N/A
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	131,886	-	-	131,886	-	-
Utilidad neta consolidada	153,730	3,773	>100.0%	30,998	36,486	(15.0%)

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 julio al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(Cifras en pesos por CBFi)

	3T20	3T19	Δ%	9M20	9M19	Δ%
Ingresos por rentas	0.083	0.071	16.0%	0.243	0.213	13.8%
Total de ingresos	0.083	0.071	16.0%	0.243	0.213	13.8%
Gastos operativos	0.006	0.000	>100.0%	0.014	0.004	>100.0%
Gastos de administración FP Management	0.019	0.018	2.1%	0.058	0.067	(13.2%)
Gastos de administración	0.019	0.026	(27.4%)	0.056	0.062	(9.0%)
Total de gastos de operación	0.043	0.045	(2.6%)	0.129	0.134	(3.6%)
Utilidad de operación	0.039	0.027	47.0%	0.114	0.080	43.0%
Gastos financieros	(0.035)	(0.009)	>100.0%	(0.095)	(0.028)	>100.0%
Intereses a favor	0.005	0.006	(10.2%)	0.016	0.028	(41.3%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.049	(0.014)	N/A	(0.305)	0.019	N/A
Total Resultado Integral de Financiamiento	0.019	(0.017)	N/A	(0.384)	0.018	N/A
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.058	0.010	>100.0%	(0.270)	0.098	N/A
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	0.353	-	-	0.353	-	-
Utilidad neta consolidada	0.411	0.010	>100.0%	0.083	0.098	(15.2%)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria
Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de septiembre de 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	8,527				8,527
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(602)		(602)
Utilidad neta e integral del período consolidada		30,998			30,998
Saldos al 30 de septiembre de 2020	6,106,917	634,231	(3,608)	51,262	6,788,802

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 del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	Sep-20	Sep-19	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	30,998	36,486	(15.0%)
Depreciación	(349)	692	N/A
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(131,886)	-	-
Compensación de largo plazo (Promote)	-	-	-
Intereses a favor	(6,095)	(9,694)	(37.1%)
Gastos financieros	35,686	10,605	>100.0%
Total	(71,646)	38,089	N/A
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	(13,578)	702	N/A
Impuestos por recuperar	34,007	52,628	(35.4%)
Depósitos en garantía	290	(322)	N/A
Otros activos no financieros no circulantes	3,349	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(28,311)	(115,333)	(75.5%)
Impuestos por pagar	673	(705)	N/A
Otras cuentas por pagar	3,767	11,186	(66.3%)
Derechos de arrendamiento	19,161	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	67	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(52,221)	(13,755)	>100.0%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	6,095	9,694	(37.1%)
Adquisición de mobiliario y equipo	899	975	(7.8%)
Adquisición de propiedades de inversión	(315,602)	(456,868)	(30.9%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(308,609)	(446,199)	(30.8%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	8,527	-	-
Préstamos obtenidos	-	-	-
Pagos de préstamos	264,381	83,475	>100.0%
Gastos financieros efectivamente pagados	(35,686)	(10,605)	>100.0%
Gastos de emisión	-	-	-
Recompra de CBFIs	(600)	(188)	>100.0%
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	236,622	72,682	>100.0%
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(124,207)	(387,272)	(67.9%)
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	219,095	544,026	(59.7%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	94,887	156,754	(39.5%)

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS

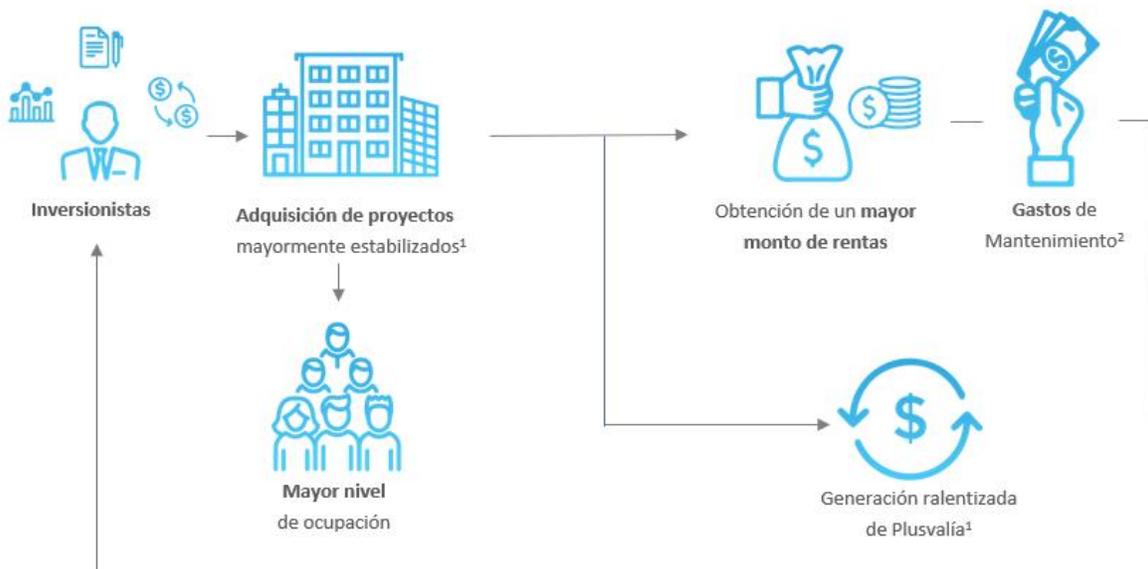


¹Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.

²Se captura un monto incremental de plusvalía, en seguimiento al desarrollo inmobiliario que se lleva cabo en el terreno adquirido.

³Los gastos por concepto de mantenimiento son mínimos dado la baja antigüedad promedio del portafolio.

FIBRA TRADICIONAL



¹Esto conlleva a un mayor monto pagado al momento de la compra, derivado de la plusvalía que ha obtenido el inmueble desde su construcción. Por lo anterior, el incremento de la plusvalía del inmueble en los años posteriores suele desacelerarse.

²Al ser propiedades con una antigüedad promedio más alta, requieren de mayores cuidados.

ESPACIO CONDESA
COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Cuauhtémoc, Ciudad de México
 ABR proyectado (Comercial): 23,527 m²
 ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m²
 Terminación de obra (Comercial): 1S21
 Terminación de obra (Oficinas): 1S22

Espacio Condesa es un proyecto de usos múltiples, que brinda servicios complementarios para satisfacer las necesidades de los ocupantes del edificio de oficinas a través de la incorporación del centro comercial y las suites de larga estancia en una misma ubicación. No existe otro edificio de oficinas de este nivel comparable en la zona, que ofrezca además otros servicios. El centro comercial estará situado a corta distancia de algunos de los principales corredores corporativos de la Ciudad, lo que hace que se incentive la comercialización del espacio. La torre de Oficinas Espacio Condesa está pensada para ser un edificio vanguardista que ofrezca un excelente espacio laboral, un alto nivel de confort

y conveniencia.

BORA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuajimalpa, CDMX
 ABR proyectado: 18,555 m²
 Terminación de obra: 1S22

Se trata de un proyecto icónico de vivienda que estará ubicado en la delegación Cuajimalpa, en una de las zonas de mayor plusvalía de la Ciudad de México. El proyecto estará situado en medio de los grandes corredores corporativos y principales centros de actividad económica, lo que facilitará la comercialización del proyecto.



HÉREDIT ACUEDUCTO
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco
ABR proyectado (comercial): 2,200 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²
Terminación de obra (comercial): 2S20
Terminación de obra (oficinas): 2S20

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
Terminación de obra (comercial): Por definir
Terminación de obra (oficinas): Por definir

Vidarte Satélite es un desarrollo inmobiliario de usos mixtos ubicado en Ciudad Satélite, Estado de México, dentro del complejo habitacional que contendrá aproximadamente 1,080 departamentos. El inmueble se ubica en una zona con fácil acceso y movilidad. El centro comercial contará con restaurantes, cafés y bancos, y se planea que tenga servicios complementarios a los ofrecidos por otros centros comerciales. El complejo de oficinas está pensado para corporativos industriales de la zona que buscan concentrar sus operaciones. En su desarrollo se incorporarán prácticas de diseño y construcción sustentables. También se tiene planeado agregar una azotea verde que fungirá como área de convivencia. El proyecto arquitectónico de Vidarte Satélite será desarrollado por Legorreta Arquitectos.

ESPACIO CONDESA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX
ABR proyectado: 7,977 m²
Terminación de obra: 1S22

Se trata de un desarrollo de uso mixto que incluye vivienda en renta, ubicado en la colonia Condesa, una de las zonas más emblemáticas de la Ciudad de México. El conjunto responde a la nueva tendencia mundial de desarrollo conocida como "Nuevo Urbanismo" y será desarrollada por el reconocido despacho de arquitectos Skidmore, Owings and Merrill.

**TORRE PREMIER**
OFICINAS Y COMERCIAL

Ubicación: Villahermosa, Tabasco
ABR Fase I: 5,631 m²
Inicio de operaciones: 1S19
ABR Fase II: 3,828 m²
Terminación de obra (Fase II): Por definir

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

MANZANILLO
COMERCIAL

Ubicación: Manzanillo, Colima
ABR proyectado: 20,829 m²
Terminación de obra: Por definir

Se trata de un centro comercial (*community center*) ubicado en Manzanillo, en el estado de Colima, muy cerca de los entronques de las principales vías de la ciudad, a una distancia cercana del puerto que representa el principal ingreso de la economía del estado. Actualmente se han negociado convenios comerciales con tiendas departamentales de prestigio. El desarrollo contará con la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades comerciales y de servicio de los clientes y su diseño arquitectónico contará con frentes comerciales amplios y de alto impacto, pensados para hacer de este proyecto uno de los más atractivos puntos comerciales de la ciudad.

SALINA CRUZ
COMERCIAL

Ubicación: Salina Cruz, Oaxaca
ABR proyectado: 10,079 m²
Terminación de obra: 1S20

Este centro comercial está ubicado en la ciudad de Salina Cruz, donde se localiza uno de los 10 puertos con mayor volumen de operación de México, en el cual se ubican instalaciones industriales como una refinería, varias salineras y tres astilleros, además de ser la tercera ciudad más poblada del Estado de Oaxaca. El desarrollo tiene contemplado satisfacer las necesidades de consumo y entretenimiento no sólo de la población de Salina Cruz, sino también de zonas y municipios aledaños como Matías Romero, Juchitán, Tehuantepec y Huatulco.

TORRE CIUDAD DEL CARMEN
OFICINAS

Ubicación: Ciudad del Carmen, Campeche
ABR proyectado: 10,592 m²
Terminación de obra: Por definir

Se trata de un edificio para oficinas ubicado en Ciudad del Carmen, localidad que destaca por ser un importante centro de operaciones de Petróleos Mexicanos y de numerosos proveedores directos e indirectos en el sureste del país, así como de empresas que están en crecimiento derivado de la

FIBRA+PLUS

actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional.

PORTAFOLIO BAJA CALIFORNIA

INDUSTRIAL



Ubicación: Ensenada, Baja California

ABR: 40,279 m²

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

caracteriza por contar con una industria manufacturera madura. El activo cuenta con una alta capacidad de generación de flujo en USD y cuenta con 5 inquilinos principales con contratos de largo plazo. Los inquilinos son empresas internacionales de calidad y con varios años de historia en su ocupación. El proyecto, adicionalmente, tiene un componente de desarrollo a ser ejecutado por el aportante y cuya contraprestación sólo será pagadera en caso de ser completado en el tiempo y forma acordados.

GALERIAS METROPOLITANAS AUTLÁN

COMERCIAL



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco

ABR: 5,017 m²

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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.

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.

