

## FIBRA PLUS REGISTRA UN ALZA ANUAL DE 6.3% EN INGRESOS Y CONSERVA UNA TASA DE OCUPACIÓN ESTABLE

- *Fibra Plus continuó avanzando con los procesos de desarrollo del inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto y del proyecto Espacio Condesa (Componente Comercial), que se perfilan a ser finalizados durante el 2021, respectivamente, así como en su comercialización, junto con Torre Premier y Salina Cruz.*
- *Las propiedades de inversión totalizaron Ps.7,782 millones en el 1T21, un aumento de 6.9% AsA y representando el 96.9% del activo total, gracias al avance de obra de los proyectos en desarrollo durante los UDM.*
- *"Seguiremos esforzándonos en impulsar nuestro diferenciado modelo de negocios y apuntalar nuestras prácticas corporativas, en pro de seguir siendo referente de generación de valor en nuestro sector.": Rodrigo González Zerbi.*

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al primer trimestre de 2021, en donde destacó el incremento de 6.3% en los ingresos, que pasaron de Ps.27.3 millones en el 1T20 a Ps.29.0 millones, impulsados principalmente por los ingresos dolarizados de los inmuebles industriales, dado un mayor tipo de cambio.

Por su parte, la utilidad de operación aumentó 35.2% AsA en el 1T21, alcanzando los Ps.14.4 millones, con un margen de 49.5% (+10.6 pp. AsA), favorecido por el riguroso control de gastos no esenciales y un mayor nivel de ingresos. El ION del 1T21 totalizó Ps.25.6 millones (-1.9% AsA), manteniéndose prácticamente en el mismo nivel del 1T20.

En lo que la utilidad neta se refiere, esta fue negativa por Ps.15.4 millones, explicado por un RIF negativo de Ps.29.8 millones. Sin embargo, excluyendo los efectos del tipo de cambio, que no representan una salida de efectivo debido a la cobertura natural de la deuda, se hubiera registrado una utilidad neta de Ps.3.4 millones.

Sobre las cuentas de balance, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo ascendió a Ps.115.6 millones este trimestre, significando una disminución de 29.0% en comparación con el 4T20, derivado de los recursos desplegados para impulsar el desarrollo de los proyectos. Por su parte, el capital contable mostró un incremento de 4.6% AoA, al sumar Ps.6,907 millones en el periodo.

Asimismo, es importante resaltar que la estabilidad de los principales indicadores financieros y el bajo nivel de endeudamiento (13.99%), permiten que FIBRA PLUS continúe en la búsqueda de nuevas oportunidades de generación de valor, destacando que, el pasado mes de marzo, informó su intención de combinar los negocios de Fibra Plus y Fibra HD (la transacción sería totalmente liquidada con CBFIs de FPLUS), lo que le permitiría generar sinergias al potenciar las fortalezas de ambos fideicomisos.

Para finalizar, el director general del FIBRA, Rodrigo González Zerbi, comentó en su mensaje hacia los inversionistas las expectativas que se tienen para el resto del ejercicio con relación a los activos industriales y comerciales en operación, al mencionar que "nos sentimos positivos de que el mayor dinamismo económico que se genere con el progreso del plan de vacunación contribuya a una mayor estabilidad, beneficiando con ello nuestra liquidez y ocupación, misma que ha permanecido estable en 94.0%. Asimismo, nos mantendremos vigilantes; con un monitoreo cercano de la evolución de cada uno de nuestros activos y siguiendo todos los protocolos de salud establecidos, para brindar espacios seguros a nuestros arrendatarios y visitantes".

En el 1T21, la cartera de proyectos de Fibra Plus estaba compuesta por 16 proyectos, con un ABR total de 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 4 se encontraban en operación (105,063 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (15,710 m<sup>2</sup>), 6 se encontraban en desarrollo (102,468 m<sup>2</sup>) y 4 en etapa de planeación y búsqueda de financiamiento (57,098 m<sup>2</sup>).



FIBRA+PLUS



## CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 1T21

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Primer Trimestre de 2021**

**PARTICIPANTES:**

Gustavo Tomé  
Rodrigo González  
Alejandro Blasco

Presidente del Comité Técnico  
Director General  
Director de Finanzas

**FECHA:**

Miércoles 28 de abril de 2021

**HORA:**

10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
11:00 a.m. (Hora de Nueva York)

**NÚMERO DE MARCACIÓN**

**EE. UU.:**  
+1 (877) 407 - 8035

**MÉXICO | INTERNACIONAL:**  
001 (201) 689 - 8035

**CÓDIGO DE ACCESO:**  
PLUS

**GRABACIÓN:**

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

**CONTACTO:**

Armelia Reyes  
Investor Relations

+52 (55) 7588 0283  
[investor@fibraplus.mx](mailto:investor@fibraplus.mx)

*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 niveles de rentabilidad atractivos, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para mayor información visite [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx).*

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

**FIBRA+PLUS**

---

REPORTE TRIMESTRAL  
1T21

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 DESTACADOS 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 niveles de rentabilidad atractivos, gracias a su capacidad de desarrollo y su bajo costo de operación. Para mayor información, visite [www.fibraplus.mx](http://www.fibraplus.mx)



## FIBRA PLUS REGISTRA UN ALZA ANUAL DE 6.3% EN INGRESOS Y CONSERVA UNA TASA DE OCUPACIÓN ESTABLE

Ciudad de México, México a 27 de abril de 2021. — 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 2021. 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

- El pasado mes de marzo, Fibra Plus anunció su intención de realizar la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, transacción que permitiría crear sinergias al potenciar las fortalezas de los dos vehículos.
- Durante el 1T21, Fibra Plus continuó avanzando en el desarrollo del inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto y del componente comercial de Espacio Condesa, los cuales se proyecta sean finalizados tan pronto como el siguiente trimestre y el 2S21, respectivamente. Asimismo, el Fideicomiso mantuvo el esfuerzo de comercialización de Espacio Condesa Comercial, Héredit Acueducto, Torre Premier y Salina Cruz con buenos resultados.
- Para preservar la seguridad de la operación, Fibra Plus continuó con un estricto cumplimiento de los protocolos sanitarios en cada uno de sus proyectos, especialmente en las áreas de mayor concurrencia, en pro de salvaguardar la salud de todos sus grupos de interés.
- Al 31 de marzo de 2021, el portafolio de Fibra Plus estaba integrado por 16 proyectos, cuyo ABR ascendía a 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 4 se encontraban en operación (105,063 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (15,710 m<sup>2</sup>), 6 en etapa de desarrollo (102,468 m<sup>2</sup>) y 4 en planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m<sup>2</sup>).
- Excluyendo a Torre Premier y Salina Cruz que se encuentran en estabilización, en el 1T21 la tasa de ocupación fue de 94.0%.

#### FINANCIERA

- Los ingresos ascendieron a Ps.29.0 millones en el 1T21, representando un alza de 6.3% contra los Ps.27.3 millones del 1T20, impulsados principalmente por los ingresos de los inmuebles industriales Sonora y Baja California, cuyas rentas dolarizadas fueron favorecidas por un mayor tipo de cambio.
- Como resultado de una mayor captación de ingresos y contención de gastos no esenciales, la utilidad de operación del 1T21 incrementó 35.2% AsA, sumando Ps.14.4 millones, con un margen de 49.5%, (+10.6 pp. AsA). Por su parte, el ION se mantuvo prácticamente en el mismo nivel del primer trimestre de 2020, totalizando Ps.25.6 millones (-1.9%), con un margen de 88.2%.
- Durante el 1T21, se registró una pérdida neta de Ps.15.4 millones, como resultado del reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.18.8 millones (efecto sin salida de efectivo) y de un mayor nivel de gastos por intereses (+Ps.2.4 millones). Es importante recordar que, los pasivos en moneda extranjera cuentan con una cobertura natural derivada de que la mayoría de los contratos de arrendamiento están celebrados en esta moneda.
- Al cierre del trimestre, el *net asset value* fue de Ps.6,955 millones, un aumento de 4.1% AsA.

## MENSAJE DEL DIRECTOR

Muy estimados tenedores:

Iniciamos el 2021 trabajando en la consecución de una mayor generación de valor para todos nuestros grupos de interés, dándole seguimiento a nuestra transición hacia una Empresa Socialmente Responsable y destacando que, durante las próximas semanas, estaremos publicando nuestro primer informe de sustentabilidad, en línea con nuestro alto compromiso en materia ESG.

Asimismo, continuamos avanzando en el desarrollo de nuestros proyectos, principalmente en la edificación del componente comercial de Espacio Condesa y del inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto, los cuales estimamos sean finalizados durante el año, lo que significaría la adición de más de 30 mil m<sup>2</sup> de ABR al portafolio en operación y estabilización.

Nuestro portafolio industrial continúa siendo el más resiliente, con niveles de eficiencia en la cobranza cercana al 100% y ocupación superior al 98%. Con relación a nuestros activos comerciales en operación, nos sentimos positivos de que el mayor dinamismo económico que se genere con el progreso del plan de vacunación contribuya a una mayor estabilidad, acelerando el proceso de absorción de los inmuebles y en consecuencia, beneficiando nuestra liquidez. Asimismo, nos mantendremos vigilantes; con un monitoreo cercano de la evolución de cada uno de nuestros activos y siguiendo todos los protocolos de salud establecidos, para brindar espacios seguros a inquilinos y visitantes.

Al cierre del 1T21, el ABR de nuestro portafolio de proyectos ascendió a 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 105,063 m<sup>2</sup> correspondían a 4 propiedades en operación, 15,710 m<sup>2</sup> a 2 en estabilización, 102,468 m<sup>2</sup> a 6 en desarrollo y 57,098 m<sup>2</sup> a 4 en planeación y búsqueda de fuente de financiamiento.

Adentrándonos a los resultados, los ingresos pasaron de Ps.27.3 millones en el 1T20 a Ps.29.0 millones este trimestre (+6.3% AsA), mientras que el ION se mantuvo, prácticamente, en el mismo nivel al sumar Ps.25.6 millones en el 1T21 (-1.9% AsA), con un margen de 88.2%. El esfuerzo realizado por mantener la contención del gasto nos llevó a registrar una utilidad de operación en el 1T21 35.2% por arriba de la registrada en el mismo periodo del 2020. Por otro lado, en el 1T21 se registró una pérdida neta de Ps.15.4 millones, debido principalmente al reconocimiento de una pérdida cambiaria de Ps.18.8 millones, la cual no representa salida de efectivo por tratarse de la revaluación de pasivos en moneda extranjera que cuentan con una cobertura natural.

En lo referente a la posición financiera, como resultado del avance de obra de nuestros proyectos en desarrollo durante los UDM, al 31 de marzo de 2021 las propiedades de inversión presentaron un crecimiento de 6.9% AsA, totalizando Ps.7,782 millones (96.9% del activo total). Y, en seguimiento a las disposiciones de deuda bancaria llevadas a cabo en los UDM, así como a la revaluación de la deuda en dólares, la deuda con costo financiero total creció 14.4% AsA, sumando Ps.990 millones al cierre del 1T21 (88.1% del pasivo total).

Es importante destacar que, a pesar del incremento en la deuda, Fibra Plus continúa registrando uno de los niveles de endeudamiento (PT/AT) más sanos de la industria, sólo 13.99%; por lo que, cuenta con una amplia capacidad de acceder a fuentes de financiamiento adicionales y aprovechar las oportunidades que pudieran presentarse.

En marzo de 2021 hicimos público nuestro interés en llevar a cabo la combinación de negocios con Fibra HD mediante el intercambio de hasta el 100% de los CBFIs en circulación. Esta transacción nos permitiría crear sinergias, aprovechando las fortalezas de ambas fibras.

Finalmente, si bien iniciamos el 2021 con perspectivas positivas, estamos conscientes de los retos hacia el futuro, por lo que, durante los próximos periodos, seguiremos transitando con la debida prudencia, para garantizar el bienestar de nuestros asociados, inquilinos y visitantes, así como la estabilidad de la operación y posición financiera, orientados a cumplir nuestros objetivos de largo plazo, a pesar de los efectos que la contingencia sanitaria ha dejado en los UDM. Asimismo, seguiremos esforzándonos en impulsar nuestro diferenciado modelo de negocios y apuntalar nuestras prácticas corporativas, en pro de seguir siendo referente en nuestro sector.

*Rodrigo González Zerbi*  
Director General de Fibra Plus

<b>OPERATIVOS</b>	<b>1T21</b>	<b>1T20</b>	<b>Δ%</b>
Número de proyectos	16	16	0.0%
ABR total (m <sup>2</sup> )	280,339	280,339	0.0%
ABR en desarrollo (m <sup>2</sup> )	102,468	108,719	(5.7%)
ABR en planeación <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	57,098	60,926	(6.3%)
ABR en estabilización (m <sup>2</sup> )	15,710	5,631	>100.0%
<b>ABR en operación (m<sup>2</sup>)</b>	<b>105,063</b>	<b>105,063</b>	0.0%
<b>ABR en comercialización<sup>2</sup> (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6,304</b>	<b>5,358</b>	17.6%
Tasa de ocupación <sup>3</sup>	94.0%	94.9%	(90 pb)
<b>DE BALANCE<sup>4</sup></b>			
Activos Totales	8,030,272	7,592,538	5.8%
Propiedades de Inversión	7,781,862	7,277,341	6.9%
Patrimonio	6,906,510	6,604,048	4.6%
Patrimonio / CBFi (Ps.)	18.49	17.67	4.6%
NAV (Net Asset Value)	6,954,664	6,680,575	4.1%
NAV / CBFi (Ps.)	18.62	17.87	4.2%
Endeudamiento (PT / AT)	13.99%	13.02%	97 pb
<b>FINANCIEROS<sup>4</sup></b>			
Ingresos (rentas)	29,039	27,319	6.3%
ION <sup>5</sup>	25,599	26,089	(1.9%)
Margen ION <sup>5</sup>	88.2%	95.5%	(730 pb)
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	(15,387)	(145,804)	(89.4%)
CBFI's en circulación	373,526,198	373,766,700	(0.1%)

<sup>1</sup>ABR en planeación: Proyectos que se encuentran en el diseño del proyecto.

<sup>2</sup>Incluye únicamente el ABR del portafolio en operación que se encuentra desocupado.

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

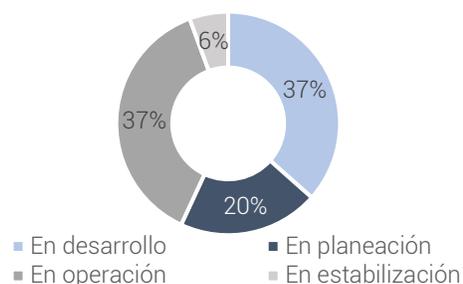
<sup>4</sup>Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.

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

### Cartera actual

Al cierre del trimestre, el portafolio estaba integrado por 16 proyectos, con un ABR conjunto de 280,339 m<sup>2</sup>, de los cuales 4 se encontraban en operación (105,063 m<sup>2</sup>), 2 en proceso de estabilización (15,710 m<sup>2</sup>), 6 en desarrollo (102,468 m<sup>2</sup>) y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m<sup>2</sup>).

Estatus del ABR al 1T21



### Portafolio en operación y estabilización

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% ABR de la cartera total
Sonora	Industrial	2018	Nogales, Sonora	54,936	19.60%
Baja California	Industrial	2017	Ensenada, Baja California	40,279	14.37%
Autlán	Comercial	2017	Autlán de Navarro, Jalisco	5,017	1.79%
Torre Arcos	Oficinas	2017	Guadalajara, Jalisco	4,831*	1.72%
Portafolio en estabilización	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> )	% ABR de la cartera total
Salina Cruz	Comercial	1S20	Salina Cruz, Oaxaca	10,079	3.60%
Torre Premier (F1)	Oficinas	1S19	Villahermosa, Tabasco	5,631*	2.01%
<b>Total portafolio en operación y estabilización</b>				<b>120,773</b>	<b>43.09%</b>

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

Con la entrega de Salina Cruz (al final del 1S20), el portafolio en operación y estabilización incluye 1 inmueble más que el 1T20, representando un aumento del ABR de 9.1% AsA.

La tasa de ocupación del portafolio (excluyendo a las propiedades en etapa de estabilización) fue de 94.0%.

**Portafolio en desarrollo**

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega <sup>1, 3</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Espacio Condesa	Comercial	2S21	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Héredit Acueducto	Oficinas	1S21	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	1S21	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	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	2S22	Cuauhtémoc, CDMX	38,447	13.71%
Portafolio en planeación	Segmento	Fecha de entrega <sup>2, 3</sup>	Ubicación	ABR (m <sup>2</sup> ) esperada	% ABR de la cartera total
Manzanillo	Comercial	Por definir	Manzanillo, Colima	20,829	7.43%
Vidarte Satélite	Comercial	Por definir	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%
<b>Total de portafolio en desarrollo</b>				<b>159,566</b>	<b>56.91%</b>

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

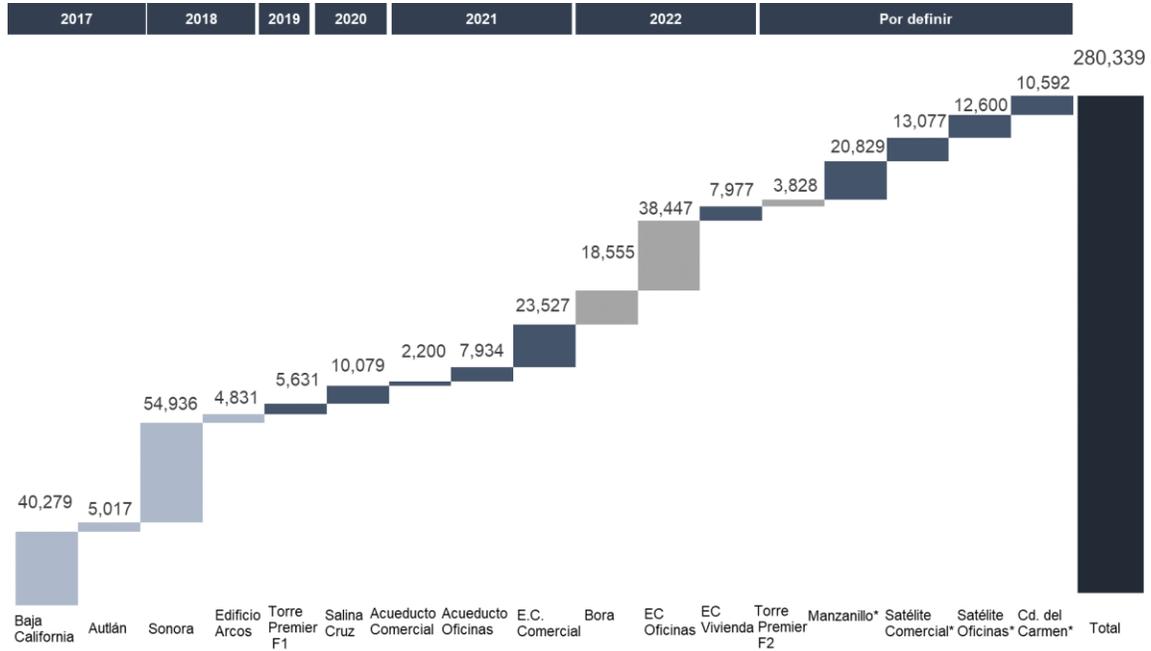
<sup>2</sup>Fecha estimada, dado que aún se está en búsqueda de fuentes de financiamiento para su desarrollo.

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

## Incorporación de ABR

Anticipamos que durante el 2T21 se culmine el proyecto de usos mixtos Héredit Acueducto, lo que representaría la incorporación al portafolio en operación y estabilización de un ABR de 10,134 m<sup>2</sup>; se estima que el componente comercial de Espacio Condesa sea finalizado durante la segunda mitad de 2021. De esta manera, ambos proyectos se perfilan a ser importantes catalizadores de los ingresos hacia 2022. Por otro lado, se espera que el proyecto Bora sea entregado en 2022, en conjunto con los componentes de vivienda y oficinas de Espacio Condesa.

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



\*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. Torre Premier (F2) tampoco cuenta con una fecha de entrega establecida.

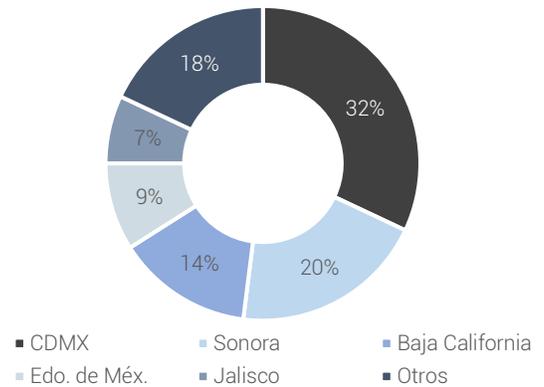
La gráfica muestra a detalle la perspectiva de incorporación del ABR de los proyectos en desarrollo hasta 2022, ya que los inmuebles Torre Premier (F2), Vidarte Satélite (comercial y oficinas), Manzanillo y Ciudad del Carmen todavía se encuentran en búsqueda de financiamiento. No obstante, se estima que el proyecto en Ciudad del Carmen sea el último en ser finalizado.

Es importante mencionar que la entrega de los próximos desarrollos está sujeta al comportamiento y duración de la contingencia sanitaria; sin embargo, no se esperan retrasos significativos.

Diversificación Geográfica

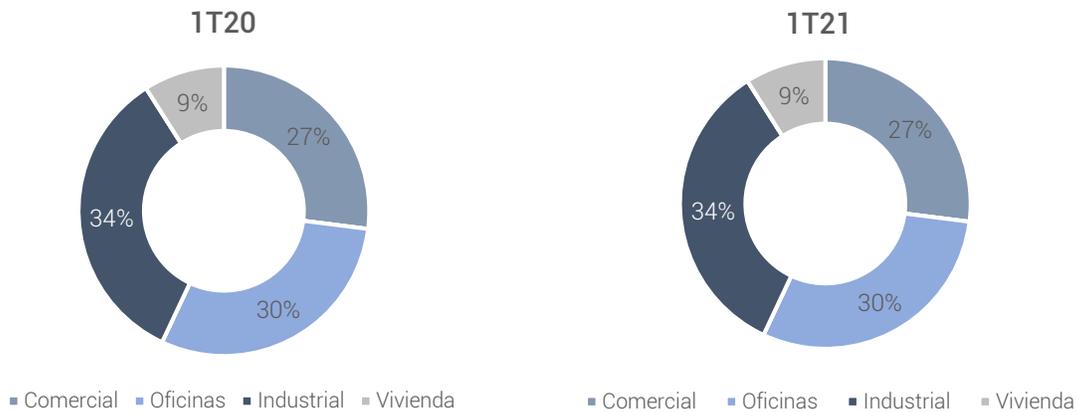


Al 1T21 (% del ABR total)



Fibra Plus selecciona zonas cuyas características se alineen a las particularidades de cada proyecto y sector, buscando con ello maximizar la generación de valor; por lo que, al cierre del 1T21, ninguna de las plazas donde tenía presencia representaba más del 32% del portafolio. En este sentido, al cierre del tercer trimestre, la mayor concentración de ABR se encontraba en la Ciudad de México (32% del ABR total), seguida de Sonora (20% del ABR total), y Baja California (14% del ABR total).

Diversificación de Cartera



Al finalizar el 1T21, la cartera de activos se mantuvo sin cambios en comparación con el 1T20, ya que la participación del segmento industrial dentro del ABR total fue 34%, la de espacios de oficinas se situó en 30%, la del sector comercial en 27% y la del segmento de vivienda se ubicó en 9%.

En este sentido, es importante mencionar que Fibra Plus no cuenta con una política específica que limite la concentración por segmento. La Administración realiza búsquedas constantes para incrementar el valor de su portafolio a fin de beneficiar a sus grupos de interés, por lo que, de darse la oportunidad de incursionar en algún nuevo sector o existir una oportunidad de inversión, se analizaría la posibilidad de incrementar la participación hacia nuevos nichos.

**ESTADO DE RESULTADOS**

Ps. Miles	1T21	1T20	Δ%
Ingresos	29,039	27,319	6.3%
Gastos de operación	14,674	16,696	(12.1%)
Utilidad de operación	14,365	10,623	35.2%
Resultado Integral de Financiamiento	(29,752)	(156,427)	(81.0%)
Ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Utilidad neta consolidada	(15,387)	(145,804)	(89.4%)

**Ingresos**

Los ingresos del 1T21 totalizaron Ps.29.0 millones, un aumento de 6.3% contra el mismo trimestre de 2020, beneficiados principalmente por el mayor monto de ingresos provenientes de los inmuebles industriales, cuyas rentas en dólares fueron favorecidas por un mayor tipo de cambio y, en menor medida, por el reconocimiento de otros ingresos por rentas, que ascendieron a Ps.366 mil.

**Gastos**

Durante el 1T21, los gastos de operación disminuyeron 12.1% AsA, sumando Ps.14.7 millones en comparación con los Ps.16.7 millones del 1T20, en seguimiento a las estrategias de contención de gastos implementadas desde el inicio de la contingencia sanitaria y favorecidas por la flexibilidad que le brinda su administración interna. De esta forma, la proporción de gastos a ingresos fue de 50.5%, un decremento anual de 10.6 pp.

**Utilidad operativa**

Favorecidos por un mayor nivel de ingresos y menores gastos, la utilidad de operación pasó de Ps.10.6 millones en el 1T20 a Ps.14.4 millones en el 1T21, un alza de 35.2%. De igual forma, el margen de operación creció 10.6 pp., ubicándose en 49.5%.

**Resultado Integral de Financiamiento**

El RIF del 1T21 fue negativo por Ps.29.8 millones, debido a la pérdida cambiaria de Ps.18.8 millones del periodo, así como al pago de intereses por Ps.12.3 millones, derivados de la participación mayoritaria que la deuda en dólares tiene en la deuda total y de las disposiciones de créditos realizadas en el mes de diciembre de 2020, respectivamente.

**Utilidad neta**

Se registró una pérdida neta de Ps.15.4 millones, por el registro negativo obtenido en el RIF; no obstante, excluyendo los efectos del tipo de cambio, se hubiera registrado una utilidad neta de Ps.3.4 millones.

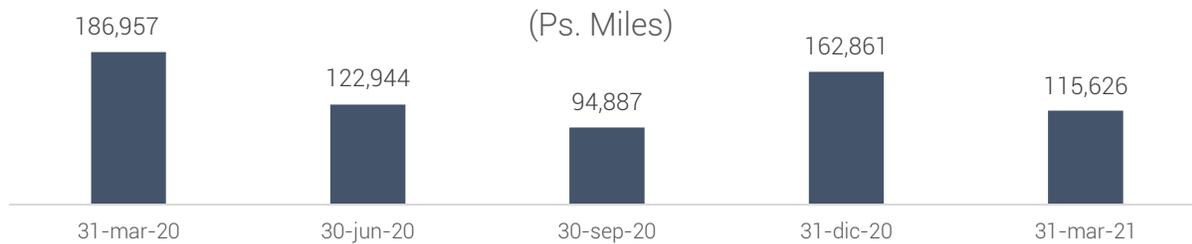
**CBFIs en Circulación**

	Mar 21	Mar 20	Δ%
CBFIs en circulación	373,526,198	373,766,700	(0.1%)

Los CBFIs en circulación, al 31 de marzo 2021, sumaron 373,526,198, representando un leve decremento de 0.1% respecto a lo registrado en el primer trimestre de 2020.

## ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA

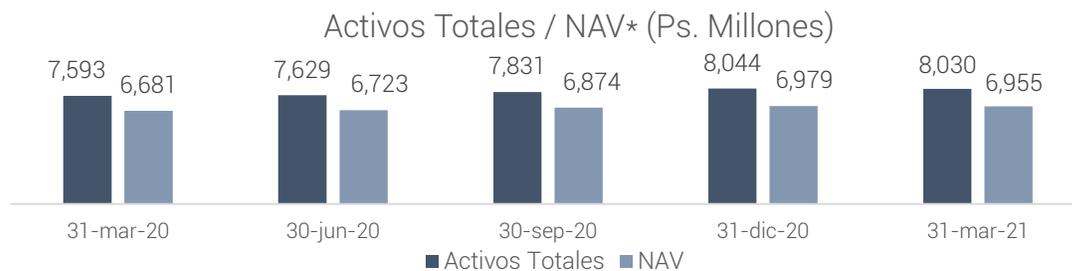
### Efectivo y equivalentes de efectivo



Al 31 de marzo de 2021, el saldo de efectivo y equivalentes totalizó Ps.115.6 millones, disminuyendo 29.0% en comparación con el 4T20, en seguimiento al despliegue de recursos invertidos en el desarrollo de los proyectos.

### Activos

Al finalizar el 1T21, el valor de los activos totales registró un crecimiento anual de 5.8%, totalizando Ps.8,030 millones, impulsado principalmente por el aumento de 6.9% en las propiedades de inversión, que alcanzaron los Ps.7,782 millones, resultado del avance de obra de los proyectos en desarrollo durante los últimos doce meses. Por su parte, el NAV ascendió a Ps.6,955 millones en el trimestre, creciendo 4.1% contra los Ps.6,681 millones del 1T20.



\*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.

La composición del activo al finalizar el primer trimestre del año correspondía a un 2.6% de activos de corto plazo y 97.4% de largo plazo, integrado en su mayoría por las propiedades de inversión, que representan el 96.9% del activo total.

### Pasivo

Al cierre del 1T21, el pasivo total presentó un crecimiento de 13.7% contra Ps.988 millones del primer trimestre de 2020, totalizando Ps.1,124 millones. Al cierre del trimestre, la estructura del pasivo estaba compuesta por un 23.1% de pasivo circulante y 76.9% de pasivo no circulante.

## FIBRA+PLUS

Las cuentas por pagar registraron una disminución anual de 18.2%, totalizando Ps.60.7 millones en el primer trimestre del año.

Ps. Miles	1T21	1T20	Δ%
Cuentas por pagar	60,668	74,143	(18.2%)

### Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	1T21	1T20	Δ PT/AT (pp.)
Deuda Bancaria	989,601	864,990	1.0 pp.

Por su parte, la deuda bancaria se incrementó 14.4%, pasando de Ps.865.0 millones en el 1T20 a Ps.989.6 millones en el 1T21, en seguimiento a las disposiciones de crédito llevadas a cabo en los últimos doce meses con BanBajío y Bancrea, así como a la revaluación de la deuda en dólares.

Cabe recalcar que, a pesar del incremento en la deuda, Fibra Plus continúa registrando uno de los niveles de endeudamiento (PT/AT) más sanos de la industria, solamente 13.99%; por lo que, cuenta con una amplia capacidad de acceso a fuentes de financiamiento adicionales para afrontar los retos de la actual coyuntura.

### Capital



El capital contable ascendió a Ps.6,907 millones al 31 de marzo de 2021, mostrando un incremento de 4.6% contra el saldo de Ps.6,604 millones registrado al 31 de marzo de 2020.

EVENTOS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- + El 19 de marzo de 2021, Fibra Plus informó que tiene la intención de llevar a cabo la adquisición de hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, mediante una oferta pública de adquisición forzosa por cambio de control. Al momento, la operación se encuentra sujeta a diversas condiciones y autorizaciones, comunes para este tipo de transacciones.
- + La Administración de Fibra Plus decidió postergar la emisión de deuda bursátil que tenía planeada en consecución a las operaciones que se encuentra gestionando actualmente; razón por la cual se retiraron las calificaciones que HR Ratings y Verum habían brindado para dicho efecto. El Fideicomiso retomará este proceso cuando la administración lo considere conveniente.

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 1T21

Fibra Plus los invita a participar en su **Conferencia Telefónica** para discutir los **Resultados del Primer Trimestre de 2021**

**PARTICIPANTES:**

Gustavo Tomé  
Rodrigo González  
Alejandro Blasco

Presidente del Comité Técnico  
Director General  
Director de Finanzas

**FECHA:**

Miércoles 28 de abril de 2021

**HORA:**

10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México)  
11:00 a.m. (Hora de Nueva York)

**NÚMERO DE MARCACIÓN**

EE. UU.:  
+1 (877) 407 - 8035

**MÉXICO | INTERNACIONAL:**  
001 (201) 689 - 8035

**CÓDIGO DE ACCESO:**  
PLUS

**GRABACIÓN:**

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

**CONTACTO:**

Armelia Reyes  
Investor Relations

+52 (55) 7588 0283  
[investor@fibraplus.mx](mailto:investor@fibraplus.mx)

**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 2021 y 2020**  
**(En miles de pesos)**

	Mar-21	Mar-20	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	4,428	5,274	(16.0%)
Inversiones Temporales	111,198	181,683	(38.8%)
Clientes	34,101	1,264	>100.0%
Impuestos por Recuperar	42,515	76,646	(44.5%)
Otros Activos Circulantes	16,762	14,203	18.0%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>209,004</b>	<b>279,070</b>	<b>(25.1%)</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	7,781,862	7,277,341	6.9%
Otros Activos Fijos Netos	4,262	4,621	(7.8%)
Otros Activos no Circulantes	35,143	31,505	11.5%
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>7,821,267</b>	<b>7,313,467</b>	<b>6.9%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>8,030,272</b>	<b>7,592,538</b>	<b>5.8%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Acreedores Diversos	60,668	74,143	(18.2%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	5,875	1,660	>100.0%
Otros Pasivos Circulantes	4,517	8,879	(49.1%)
<b>Préstamos Bancarios a corto plazo</b>	188,156	28,863	>100.0%
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>259,216</b>	<b>113,544</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a largo plazo</b>	801,445	836,127	(4.1%)
Otros Pasivos no Circulantes	63,101	38,819	62.6%
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>864,546</b>	<b>874,945</b>	<b>(1.2%)</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>1,123,762</b>	<b>988,490</b>	<b>13.7%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	6,104,051	6,098,390	0.1%
Resultados Acumulados	766,681	603,234	27.1%
Interés minoritario	52,562	51,262	2.5%
Fondo de recompra CBFIS	(1,230)	(2,866)	(57.1%)
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(15,387)	(145,805)	(89.4%)
<b>Total del Capital</b>	<b>6,906,510</b>	<b>6,604,048</b>	<b>4.6%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>8,030,272</b>	<b>7,592,538</b>	<b>5.8%</b>

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Posición Financiera Consolidado al 31 de marzo de 2021 y 2020**
**(En pesos por CBF1)**

	Mar-21	Mar-20	Δ%
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo Circulante</b>			
Bancos	0.012	0.014	(16.0%)
Inversiones Temporales	0.298	0.486	(38.8%)
Clientes	0.091	0.003	>100.0%
Impuestos por Recuperar	0.114	0.205	(44.5%)
Otros Activos Circulantes	0.045	0.038	18.1%
<b>Total del Activo Circulante</b>	<b>0.560</b>	<b>0.747</b>	<b>(25.1%)</b>
<b>Activo No Circulante</b>			
Propiedades de Inversión	20.834	19.470	7.0%
Otros Activos Fijos Netos	0.011	0.012	(7.7%)
Otros Activos no Circulantes	0.094	0.084	11.6%
<b>Total del Activo No Circulante</b>	<b>20.939</b>	<b>19.567</b>	<b>7.0%</b>
<b>Total Del Activo</b>	<b>21.499</b>	<b>20.314</b>	<b>5.8%</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Circulante</b>			
Acreedores Diversos	0.162	0.198	(18.1%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	0.016	0.004	>100.0%
Otros Pasivos Circulantes	0.012	0.024	(49.1%)
<b>Préstamos Bancarios a corto plazo</b>	<b>0.504</b>	<b>0.077</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Total del Pasivo Circulante</b>	<b>0.694</b>	<b>0.304</b>	<b>&gt;100.0%</b>
<b>Pasivo No Circulante</b>			
<b>Préstamos Bancarios a largo plazo</b>	<b>2.146</b>	<b>2.237</b>	<b>(4.1%)</b>
Otros Pasivos no Circulantes	0.169	0.104	62.7%
<b>Total del Pasivo No Circulante</b>	<b>2.315</b>	<b>2.341</b>	<b>(1.1%)</b>
<b>Total del Pasivo</b>	<b>3.009</b>	<b>2.645</b>	<b>13.8%</b>
<b>CAPITAL</b>			
Patrimonio	16.342	16.316	0.2%
Resultados Acumulados	2.053	1.614	27.2%
Interés minoritario	0.141	0.137	2.6%
Fondo de recompra CBFIS	(0.003)	(0.008)	(57.1%)
Prima en recolocación de CBFIS	0.000	0.000	0.1%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	(0.041)	(0.390)	(89.4%)
<b>Total del Capital</b>	<b>18.490</b>	<b>17.669</b>	<b>4.6%</b>
<b>Total del Pasivo y Capital</b>	<b>21.499</b>	<b>20.314</b>	<b>5.8%</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020**
**(En Miles de pesos)**

	1T21	1T20	Δ%
Ingresos por rentas	28,673	27,319	5.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	366	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>29,039</b>	<b>27,319</b>	<b>6.3%</b>
Gastos operativos	3,074	1,229	>100.0%
Gastos de administración FP Management	7,429	8,085	(8.1%)
Gastos de administración	4,171	7,382	(43.5%)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>14,674</b>	<b>16,696</b>	<b>(12.1%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>14,365</b>	<b>10,623</b>	<b>35.2%</b>
Gastos financieros	(12,288)	(9,848)	24.8%
Intereses a favor	1,319	1,685	(21.7%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(18,782)	(148,265)	(87.3%)
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(29,752)</b>	<b>(156,427)</b>	<b>(81.0%)</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(15,387)	(145,804)	(89.4%)
Compensación de largo plazo ( <i>Promote</i> ), provisión no pagada	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(15,387)</b>	<b>(145,804)</b>	<b>(89.4%)</b>

**ESTADO DE RESULTADOS**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado de Resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2021 y 2020**
**(Cifras en pesos por CBFi)**

	1T21	1T20	Δ%
Ingresos por rentas	0.077	0.073	5.0%
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	0.001	-	-
<b>Total de ingresos</b>	<b>0.078</b>	<b>0.073</b>	<b>6.4%</b>
Gastos operativos	0.008	0.003	>100.0%
Gastos de administración FP Management	0.020	0.022	(8.1%)
Gastos de administración	0.011	0.020	(43.5%)
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>0.039</b>	<b>0.045</b>	<b>(12.1%)</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>0.038</b>	<b>0.028</b>	<b>35.3%</b>
Gastos financieros	(0.033)	(0.026)	24.9%
Intereses a favor	0.004	0.005	(21.7%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	(0.050)	(0.397)	(87.3%)
<b>Total Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>(0.080)</b>	<b>(0.419)</b>	<b>(81.0%)</b>
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	(0.041)	(0.390)	(89.4%)
Compensación de largo plazo ( <i>Promote</i> ), provisión no pagada	-	-	-
Ingresos (gastos) por valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>(0.041)</b>	<b>(0.390)</b>	<b>(89.4%)</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de marzo de 2021**
**(En miles de pesos)**

	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Recompra de CBFI's</b>	<b>Participación No Controladora</b>	<b>Total del Patrimonio de Fideicomitentes</b>
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	5,661				5,661
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			1,792	1,300	3,092
Utilidad neta e integral del período consolidada		163,449			163,449
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>6,104,051</b>	<b>766,683</b>	<b>(1,214)</b>	<b>52,562</b>	<b>6,922,081</b>
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(184)		(184)
Utilidad neta e integral del período consolidada		(15,387)			(15,387)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2021</b>	<b>6,104,051</b>	<b>751,296</b>	<b>(1,398)</b>	<b>52,562</b>	<b>6,906,510</b>

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110**
**(Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria**
**Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 31 de marzo de 2021 y 2020**
**(En miles de pesos)**

	Mar-21	Mar-20	Δ%
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del período consolidada	(15,387)	(145,805)	(89.4%)
Depreciación	(739)	444	(>100.0%)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Compensación de largo plazo (Promote)	-	-	-
Intereses a favor	1,319	(148,265)	(>100.0%)
Gastos financieros	14,541	8,153	78.4%
<b>Total</b>	<b>(266)</b>	<b>(285,473)</b>	<b>(99.9%)</b>
<b>(Aumento) disminución en:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	7,517	(2,929)	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	25,139	40,688	(38.2%)
Depósitos en garantía	-	-	-
Otros activos no financieros no circulantes	(3,266)	-	-
<b>Aumento (disminución) en:</b>			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(19,055)	(20,792)	(8.4%)
Impuestos por pagar	356	(663)	(>100.0%)
Otras cuentas por pagar	955	2,425	(60.6%)
Derechos de arrendamiento	2,901	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	354	-	-
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>14,635</b>	<b>(266,744)</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Intereses a favor efectivamente cobrados	(1,319)	148,265	(>100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	891	(370)	(>100.0%)
Adquisición de propiedades de inversión	(62,854)	(129,026)	(51.3%)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(63,281)</b>	<b>18,869</b>	<b>(&gt;100.0%)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	(178)	(100.0%)
Préstamos obtenidos	-	225,351	(100.0%)
Pagos de préstamos	16,138	37,216	(56.6%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(14,541)	(45,395)	(68.0%)
Gastos de emisión	-	-	-
Recompra de CBFIs	(184)	-	-
<b>Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento</b>	<b>1,413</b>	<b>216,994</b>	<b>(99.3%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(47,233)	(30,881)	53.0%
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del período</b>	<b>165,189</b>	<b>224,185</b>	<b>(26.3%)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido al final del período</b>	<b>117,956</b>	<b>193,304</b>	<b>(39.0%)</b>

MODELO DE NEGOCIO DE FIBRA PLUS



<sup>1</sup>Esto se lleva a cabo en zonas con alto potencial de crecimiento demográfico.

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

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

FIBRA TRADICIONAL



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

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

**ESPACIO CONDESA**  
COMERCIAL Y OFICINAS



Ubicación: Cuauhtémoc, Ciudad de México  
 ABR proyectado (Comercial): 23,527 m<sup>2</sup>  
 ABR proyectado (Oficinas): 38,447 m<sup>2</sup>  
 Terminación de obra (Comercial): 2S21  
 Terminación de obra (Oficinas): 2S22

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 m<sup>2</sup>  
 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.

La majestuosa torre será una creación del despacho de arquitectos Sordo Madaleno.



**HÉREDIT ACUEDUCTO**  
COMERCIAL Y OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco  
ABR proyectado (comercial): 2,200 m<sup>2</sup>  
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m<sup>2</sup>  
Terminación de obra (comercial): 1S21  
Terminación de obra (oficinas): 1S21

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 su proceso de estabilización en el primer semestre de 2021. 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 m<sup>2</sup>  
ABR proyectado (oficinas): 12,600 m<sup>2</sup>  
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.

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX  
ABR proyectado: 7,977 m<sup>2</sup>  
Terminación de obra: 2S22

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

**TORRE PREMIER**  
OFICINAS Y COMERCIAL

Ubicación: Villahermosa, Tabasco  
ABR Fase I: 5,631 m<sup>2</sup>  
Inicio de operaciones: 1S19  
ABR Fase II: 3,828 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 actividad privada en la industria energética que se ha desarrollado en los últimos años derivado de las

reformas a la regulación energética. Ciudad del Carmen es la ciudad más importante de Campeche en términos de actividad económica y el tercer municipio con más ingresos a nivel nacional.

## PORTAFOLIO BAJA CALIFORNIA

INDUSTRIAL



Ubicación: Ensenada, Baja California

ABR: 40,279 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

## GALERIAS METROPOLITANAS AUTLÁN

COMERCIAL



Ubicación: Autlán de Navarro, Jalisco

ABR: 5,017 m<sup>2</sup>

Fecha de adquisición: noviembre 2017

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

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

**SONORA**  
INDUSTRIAL

Ubicación: Nogales, Sonora

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

Fecha de adquisición: agosto 2018

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

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

**TORRE ARCOS**  
OFICINAS

Ubicación: Guadalajara, Jalisco

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

Inversión: Ps.87 millones

Inicio de operaciones: 2S18

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

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