

FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO DE 27.6% EN LA UTILIDAD NETA

- Durante el 2T21, Fibra Plus dirigió esfuerzos a fortalecer su estrategia de financiamiento, así como hacia la búsqueda de oportunidades acrecientes de inversión que privilegien la generación de flujo de efectivo y la rentabilidad del Fideicomiso.
- La Compañía se concentró en la finalización del inmueble Héredit Acueducto y en el proceso de desarrollo de Espacio Condesa (Comercial), así como en su comercialización.
- Fibra Plus realizó la publicación de su primer Informe Anual de Sostenibilidad, en el que se expuso los principales retos y compromisos que tiene en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG) para los próximos años.
- "En virtud del avance del plan de vacunación, nuestros arrendatarios han podido laborar con mayor estabilidad, contribuyendo con ello a un nivel de ocupación de 94.3% y a que todos los diferimientos brindados fueran liquidados": Rodrigo González Zerbi.

FIBRA PLUS anunció sus resultados correspondientes al segundo trimestre de 2021, en donde destacaron los avances en la construcción de sus 2 desarrollos más próximos a culminarse, el inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto, el cual ya se encuentra en la fase de adecuaciones finales (entrega prevista para el 2S21), y el componente comercial de Espacio Condesa, que al cierre del trimestre registró un avance de obra mayor al 70% y un nivel de comercialización de 80% (entrega prevista para el 1S22). Asimismo, resaltó que ha concentrado esfuerzos hacia la obtención de nuevos recursos de financiamiento y la búsqueda de oportunidades acrecientes de inversión.

Pasando a los resultados financieros, los ingresos totales se ubicaron en Ps.28.3 millones este trimestre, con un avance positivo de los ingresos en dólares del portafolio industrial, lo cual fue contrarrestado debido a la apreciación del peso frente al dólar, ya que más del 90% de las rentas se encuentra en la moneda extranjera. El ION finalizó el trimestre en Ps.25.0 millones y la utilidad neta cerró el trimestre con un crecimiento de 27.6% con respecto al mismo periodo del año anterior, al ascender a Ps.29.4 millones.

De esta manera, por los primeros seis meses del año, los ingresos y el ION totalizaron Ps.57.4 millones (con un avance del +2.2% del portafolio dolarizado) y Ps.50.6 millones, respectivamente, mientras que la utilidad neta sumó Ps.14.1 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.122.7 millones del 1S20.

Referente a su situación financiera, el efectivo y equivalentes de efectivo, así como el capital contable, acumularon Ps.33.5 millones (-72.7% AsA) y Ps.6,934 millones (+4.5% AsA), respectivamente. Además, el incremento anual de 6.9% reportado en las propiedades de inversión, que sumaron Ps.7,878 millones, impulsó a los activos a alcanzar los Ps.8,032 millones (+5.3% AsA). Por otro lado, el pasivo total reportó un alza anual de 10.5%, totalizando Ps.1,098 millones, como resultado de las disposiciones de líneas bancarias en los últimos 12 meses.

Cabe destacar el crecimiento en el valor en libros (patrimonio por CBFI), el cual se posicionó en Ps.18.56 (+4.6% AsA), y en el NAV por CBFI de Ps.18.73 (+4.1% AsA).

En lo que respecta al portafolio de proyectos de FIBRA PLUS, durante el 2T21 este estuvo compuesto por 16 proyectos, con un ABR conjunto de 280,339 m².

Finalmente, el director general del FIBRA, Rodrigo González Zerbi, señaló en su mensaje hacia los inversionistas las expectativas hacia una mayor generación de valor, al mencionar que "confiamos en que las fortalezas de nuestro diferenciado modelo de negocios, que integra desde la compra de terrenos hasta la rotación de activos, para la captura de una máxima plusvalía, aunadas a nuestro alto compromiso ASG, nos permita seguir generando valor para nuestros tenedores y grupos de interés en general".





FIBRA+PLUS

CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA PLUS 2T21

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

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

FECHA:
 Miércoles 28 de julio 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

CONTACTO:
 Armelia Reyes
 Investor Relations

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

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

Acerca de Fibra Plus

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

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

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



The background of the entire page is a wireframe representation of a multi-story building, rendered in a light blue color. The structure is composed of a grid of lines forming rectangular frames for each floor and vertical supports. The perspective is from a low angle, looking up at the building. The wireframe is set against a dark blue background that features a large, white, stylized 'X' shape that divides the page into four quadrants. The top-left and bottom-right quadrants are dark blue, while the top-right and bottom-left quadrants are white.

FIBRA+PLUS

REPORTE **TRIMESTRAL**
2T21

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



FIBRA PLUS REPORTA UN CRECIMIENTO DE 27.6% EN LA UTILIDAD NETA

Ciudad de México, México a 27 de julio 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 segundo 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

- Durante el 2T21, Fibra Plus dirigió importantes esfuerzos a fortalecer su estrategia de financiamiento (explorando diversas opciones, ya sea mediante deuda o capital), así como hacia la búsqueda de oportunidades acrecientes de inversión que privilegien la generación de flujo de efectivo y la rentabilidad del Fideicomiso.
- Asimismo, Fibra Plus avanzó en el desarrollo de las obras en proceso, destacando el progreso alcanzado en el inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto (actualmente en fase de adecuaciones finales) y en Espacio Condesa Comercial, cuya terminación se estima hacia el 1S22. También, continuó con las actividades de comercialización de Espacio Condesa Comercial, Héredit Acueducto, Torre Premier y Salina Cruz.
- En el 2T21, se liquidaron todos los diferimientos que fueron otorgados a ciertos inquilinos como apoyo ante los efectos propiciados por la pandemia de COVID-19 y al momento, no se han presentado nuevas solicitudes. Además, con el objetivo de procurar el bienestar de sus grupos de interés, el Fideicomiso sigue implementando en cada una de sus instalaciones todas las medidas sanitarias recomendadas por las autoridades de salud.
- Durante el trimestre, la tasa de ocupación del portafolio en operación fue de 94.3%.
- Como parte de su compromiso de apegarse a las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), en mayo, Fibra Plus llevó a cabo la publicación de su primer informe de sostenibilidad, mismo que puede consultarse en el siguiente enlace: [Informe](#).
- Al cierre del 2T21, el portafolio de Fibra Plus está compuesto por 16 proyectos que en conjunto suman 280,339 m² de ABR.

FINANCIERA

- En el 2T21, los ingresos totalizaron Ps.28.3 millones, destacando que el ingreso real proveniente de los activos con flujo en dólares (más del 95% de las rentas) incrementó en comparación con el 2T20 (efecto que no se reflejó a causa de la apreciación anual del tipo de cambio USD/MXN). Siguiendo la misma dinámica, durante los primeros seis meses del 2021 los ingresos sumaron Ps.57.4 millones, con una alza anual de 2.2% en los ingresos provenientes de los activos con flujo dolarizado.
- La utilidad de operación fue de Ps.14.0 millones en el 2T21, beneficiada por un menor nivel de gastos (-6.2% AsA), mientras que, en el acumulado del 2021, incrementó 2.0% AsA para ascender a Ps.28.4 millones.
- La utilidad neta del 2T21 creció 27.6%, pasando de Ps.23.1 millones en el 2T20 a Ps.29.4 millones este trimestre. Para el 1S21, la utilidad neta fue de Ps.14.1 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.122.7 millones registrada en el mismo periodo de 2020.
- Al 30 de junio de 2021, el *net asset value* se incrementó 4.0% AsA, sumando Ps.6,995 millones, lo que equivale a Ps.18.73 por cada CBFI en circulación (+4.1% AsA)
- El patrimonio se ubicó en Ps.6,934 millones (+4.5% AsA), por lo que, al 30 de junio de 2021 el valor en libros por CBFI es de Ps.18.56, 4.6% mayor en comparación con el valor por CBFI registrado en la misma fecha de 2020.



Muy estimados tenedores:

Es un gusto poder compartirles el desempeño registrado en el 2T21, durante el cual: i) concentramos diligentes esfuerzos hacia la búsqueda de nuevas opciones de financiamientos y oportunidades acrecientes de inversión; ii) continuamos avanzando a paso firme en la edificación de nuestras próximas entregas, principalmente el inmueble de usos mixtos Héredit Acueducto, que ya se encuentra en la etapa de adecuaciones finales, y el componente comercial de Espacio Condesa; y, iii) realizamos la publicación de nuestro primer Informe Anual de Sostenibilidad.

En este positivo contexto, la próxima entrega de Héredit Acueducto representará la adición de más de 10 mil m² de ABR al portafolio en operación y estabilización, con una ubicación privilegiada (en una de las zonas más exclusivas de Guadalajara) que lo perfilan a ser un importante catalizador de los ingresos durante los próximos periodos. Por su parte, el desarrollo de Espacio Condesa Comercial registra un avance de obra superior al 70% y un porcentaje de comercialización de 80%, incluyendo contratos en proceso de firma y negociación.

Al 30 de junio de 2021, nuestro portafolio de proyectos está conformado por 16 inmuebles con un ABR de 280,339 m², de los cuales más del 37% se encuentra en operación y otro 36% en desarrollo. Es importante mencionar que, en virtud del avance del plan de vacunación, nuestros arrendatarios han podido desempeñarse con mayor estabilidad, contribuyendo con ello a un nivel de ocupación de 94.3%. Además, todos los diferimientos realizados como apoyo para los inquilinos, dados los efectos de la pandemia, han sido liquidados, y no se han presentado nuevas solicitudes al respecto.

Ahondando en los resultados del trimestre, los ingresos totales sumaron Ps.28.3 millones, resaltando el crecimiento anual en las rentas en dólares, que provienen de los activos del portafolio industrial. La utilidad de operación ascendió a Ps.14.0 millones, mientras que la utilidad neta se incrementó 27.6% AsA, alcanzando los Ps.29.4 millones.

En el acumulado del año, los ingresos sumaron Ps.57.4 millones, con un alza cercana al 2.2% en las rentas dolarizadas de los activos industriales. Por su parte, la utilidad de operación registró Ps.28.4 millones (+2.0% AsA) y la utilidad neta fue de Ps.14.1 millones (vs. -Ps.122.7 millones en el 1S20).

En cuanto al balance, los activos aumentaron 5.3% AsA, totalizando Ps.8,032 millones, impulsados por el incremento de 6.9% registrado en el valor de las propiedades de inversión, las cuales sumaron Ps.7,878 millones (98.1% de los activos); y, como resultado de las disposiciones de deuda realizadas durante los UDM, el pasivo total alcanzó Ps.1,098 millones en el 2T21, un alza anual de 10.5%. No obstante, continuamos registrando uno de los niveles de endeudamiento más bajos de la industria (13.7%), lo que nos brinda la suficiente holgura en materia de financiamiento para maximizar el aprovechamiento de oportunidades de inversión. Respecto al valor en libros (patrimonio por CBF), este se posicionó en Ps.18.56 (+4.6% AsA), y el NAV por CBF fue de Ps.18.73 (+4.1% AsA).

Antes de finalizar, y en línea con nuestro proceso de adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG), el pasado mes de mayo publicamos nuestro primer informe de sostenibilidad, el cual describe los principales retos y compromisos que el Fideicomiso se ha fijado en esta materia para los próximos dos años. Y, en otros temas, seguimos avanzando en el proceso de combinación de negocios con una cartera de activos estabilizados.

Finalmente, confiamos en que las fortalezas de nuestro diferenciado modelo de negocios, que integra desde la compra de terrenos hasta la rotación de activos, para la captura de una máxima plusvalía, aunadas a nuestro alto compromiso ASG, nos permita seguir generando valor para nuestros tenedores y grupos de interés en general.

Rodrigo González Zerbi
Director General de Fibra Plus



OPERATIVOS	2T21	2T20	Δ%
Número de proyectos	16	16	0.0%
ABR total (m ²)	280,339	280,339	0.0%
ABR en desarrollo (m²)	102,468	102,468	0.0%
ABR en planeación¹ (m²)	57,098	57,098	0.0%
ABR en estabilización (m²)	15,710	15,710	0.0%
ABR en operación (m²)	105,063	105,063	0.0%
ABR en comercialización² (m²)	5,988	6,304	(5.0%)
Tasa de ocupación ³	94.3%	94.0%	30 pb
DE BALANCE⁴			
Activos Totales	8,032,124	7,629,035	5.3%
Propiedades de Inversión	7,877,931	7,367,619	6.9%
Patrimonio	6,934,452	6,635,444	4.5%
Patrimonio / CBFi (Ps.)	18.56	17.75	4.6%
NAV (Net Asset Value)	6,994,623	6,722,809	4.0%
NAV / CBFi (Ps.)	18.73	17.99	4.1%
Endeudamiento (PT / AT)	13.67%	13.02%	65 pb
FINANCIEROS⁴			
Ingresos (rentas)	28,325	32,471	(12.8%)
ION	25,043	30,550	(18.0%)
Margen ION	88.4%	94.1%	(570 pb)
Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada	29,448	23,073	27.6%
CBFI's en circulación	373,526,198	373,766,700	(0.1%)

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.

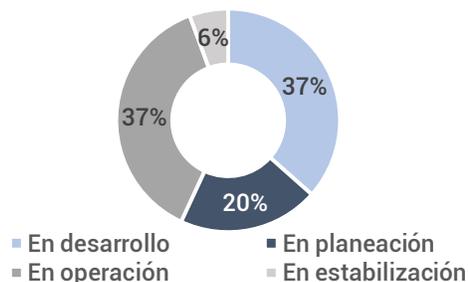
⁴Cifras en miles de pesos, excepto CBFIs en circulación.



Cartera actual

Al cierre del 2T21, el portafolio de Fibra Plus está integrado por 16 proyectos, cuyo ABR totaliza 280,339 m², y de los cuales 4 se encuentran en operación (105,063 m²), 2 en proceso de estabilización (15,710 m²), 6 en desarrollo (102,468 m²) y 4 en fase de planeación y/o búsqueda de financiamiento (57,098 m²).

Estatus del ABR al 2T21



Portafolios en operación y estabilización

Portafolio en operación	Segmento	Fecha de adquisición o finalización	Ubicación	ABR (m ²)	% 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 ²)	% 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%
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.

Al 30 de junio de 2021, el portafolio en operación y estabilización ha permanecido sin cambios, destacando que no se han rescindido contratos gracias a la estrecha relación que se mantiene con los clientes, ya que esto ha permitido el cierre de acuerdos benéficos para ambas partes.

Excluyendo los inmuebles en estabilización, al cierre del 2T21 la tasa de ocupación se situó en 94.3%.



Portafolios en desarrollo y planeación

Portafolio en desarrollo	Segmento	Fecha de entrega ^{1,3}	Ubicación	ABR (m ²) esperada	% ABR de la cartera total
Héredit Acueducto	Oficinas	2S21	Guadalajara, Jalisco	7,934	2.83%
Héredit Acueducto	Comercial	2S21	Guadalajara, Jalisco	2,200	0.78%
Espacio Condesa	Comercial	1S22	Cuauhtémoc, CDMX	23,527	8.39%
Torre Premier (F2)	Oficinas	Por definir	Villahermosa, Tabasco	3,828	1.37%
Bora	Vivienda	2S22	Cuajimalpa, CDMX	18,555	6.62%
Espacio Condesa	Vivienda	1S23	Cuauhtémoc, CDMX	7,977	2.85%
Espacio Condesa	Oficinas	1S23	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 desarrollo				159,566	56.91%

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

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

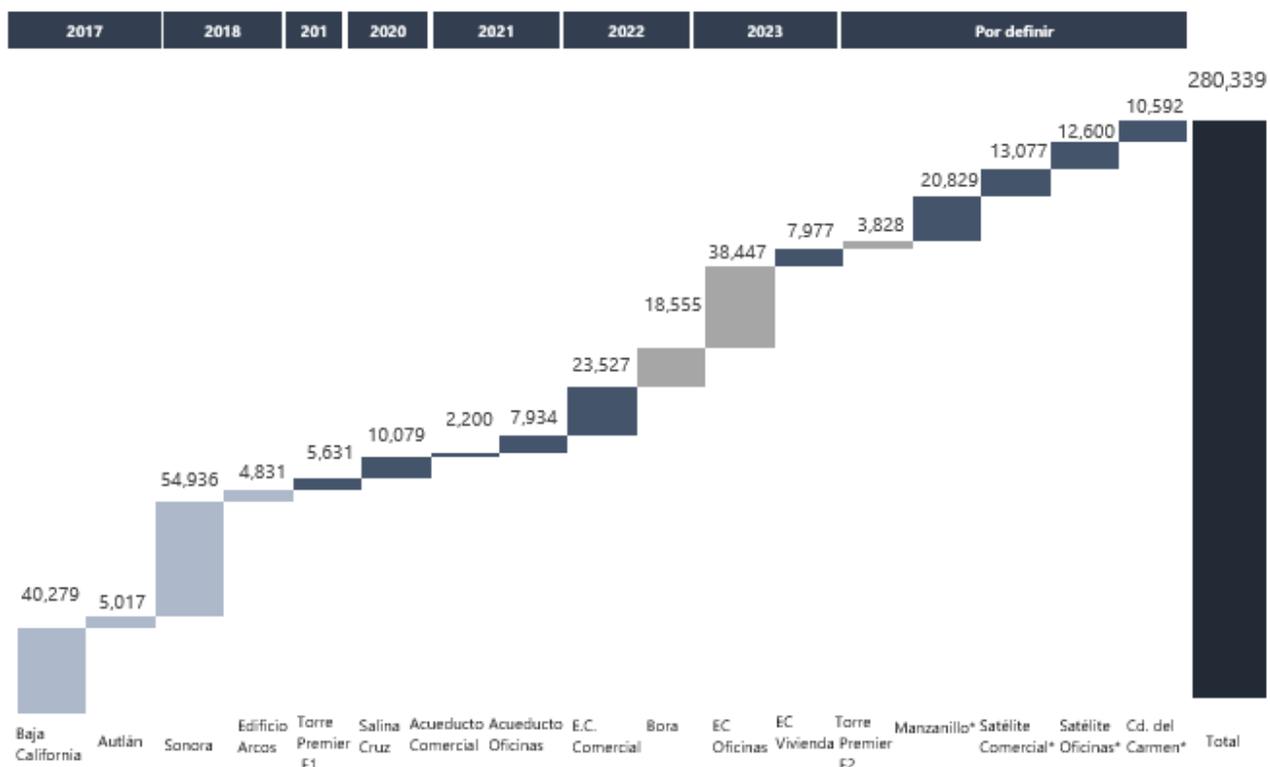
³ Podrían registrar variaciones dependiendo de la duración de la contingencia sanitaria originada por el COVID-19.



Incorporación de ABR

Se espera que los dos componentes de Héredit Acueducto sean entregados durante el segundo semestre de este año, que Espacio Condesa Comercial sea finalizado durante la primera mitad de 2022 y que durante ese mismo año culmine la edificación del proyecto Bora; por lo que, durante los próximos 12 meses se estarían adicionando más de 52 mil m² al portafolio en operación y estabilización. Asimismo, se estima que los componentes de vivienda y oficinas de Espacio Condesa sean entregados en el 2023.

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

La gráfica anterior ilustra a detalle la incorporación del ABR de todos nuestros proyectos, incluyendo la fecha de entrega esperada, al menos hasta 2023, de aquellos que continúan en proceso de desarrollo, dado que algunos proyectos (Torre Premier F2, Vidarte Satélite, Manzanillo y Ciudad del Carmen) aún se encuentran en búsqueda de financiamiento y consecuentemente no es posible estimar de manera precisa su fecha de culminación.

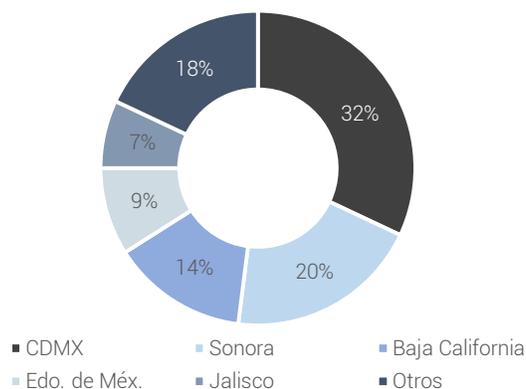
Cabe recalcar que las demoras en las próximas entregas de inmuebles en construcción son atribuibles a la desaceleración económica generada por los efectos prevalecientes de la pandemia por COVID-19.



Diversificación Geográfica

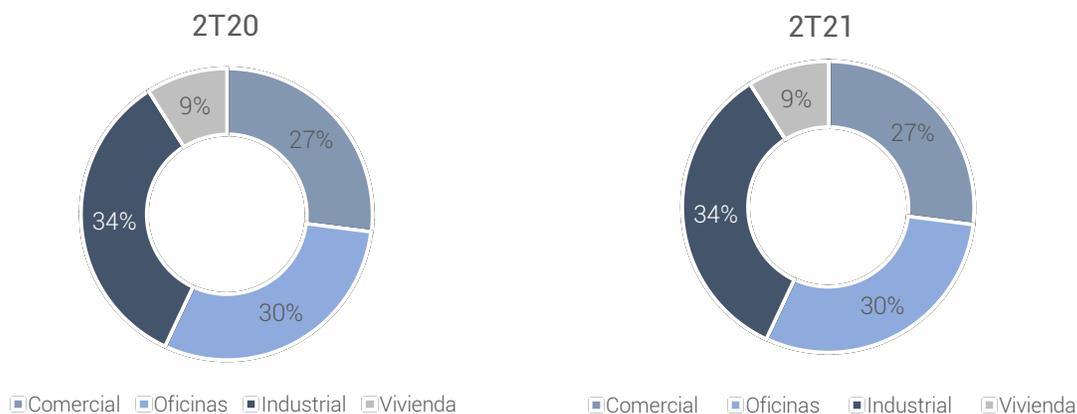


Al 2T21 (% del ABR total)



Al 30 de junio de 2021, los inmuebles del Fideicomiso se encontraban diversificados en diversas entidades de México, principalmente en la Ciudad de México (32% del ABR total), Sonora (20% del ABR total) y Baja California (14% del ABR total). En este respecto, cabe señalar que Fibra Plus elige aquellas regiones que permitan maximizar la rentabilidad de los proyectos según las necesidades particulares de cada uno de ellos, por lo que no descarta incursionar, incrementar o disminuir su participación en alguna plaza.

Diversificación de Cartera



Las propiedades que conforman el portafolio de activos de Fibra Plus, al cierre del 2T21, corresponden mayormente al segmento industrial (34% del ABR total), seguido del de oficinas (30% del ABR total), del sector comercial (27% del ABR total) y de vivienda (9% del ABR total), conservando la misma diversificación que en el 2T20.

Si bien la participación de los segmentos se mantuvo igual, la Administración no desecha la posibilidad de modificar la composición de su portafolio en caso de presentarse una oportunidad de inversión que cumpla con sus estándares de rentabilidad; ya que Fibra Plus no cuenta con una política que limite la concentración o incursión por segmento.



ESTADO DE RESULTADOS

Ps. Miles	2T21	2T20	Δ%	6M21	6M20	Δ%
Ingresos	28,325	32,471	(12.8%)	57,364	59,790	(4.1%)
Gastos de operación	14,313	15,261	(6.2%)	28,987	31,957	(9.3%)
Utilidad de operación	14,012	17,210	(18.6%)	28,377	27,833	2.0%
Resultado Integral de Financiamiento	15,379	5,863	>100.0%	(14,373)	(150,565)	(90.5%)
Otros ingresos	57	-	-	57	-	-
Utilidad neta consolidada	29,448	23,073	27.6%	14,061	(122,732)	>100.0%

Ingresos

Los ingresos pasaron de Ps.32.5 millones en el 2T20 a Ps.28.3 millones en el 2T21, impactados únicamente por la apreciación del peso contra el dólar estadounidense, dado que, los ingresos del portafolio industrial, que están denominados en dólares y representan ~95% de los ingresos totales, subieron 0.2% AsA. Durante los 6M21, los ingresos ascendieron a Ps.57.4 millones, con un alza de las rentas denominadas en dólares del 2.2% AsA.

Gastos

Como resultado de las estrategias de reducción de gastos no esenciales que Fibra Plus ha ejecutado desde el comienzo de la pandemia, gracias a la flexibilidad que le proporciona su estructura de administración interna, los gastos de operación del 2T21 totalizaron Ps.14.3 millones, 6.2% menos que los Ps.15.3 millones del 2T20. Asimismo, en el acumulado del año, los gastos sumaron Ps.29.0 millones, representando un decremento de 9.3% AsA. La proporción de gastos a ingresos fue de 50.5% en el 2T21 (+3.5 pp. AsA) y en los 6M21 (-2.9 pp. AsA).

Utilidad operativa

Durante el primer semestre de 2021 la utilidad de operación creció 2.0% AsA, alcanzando los Ps.28.4 millones. Para el 2T21, la utilidad de operación pasó de Ps.17.2 millones en el 2T20 a Ps.14.0 millones.

Resultado Integral de Financiamiento

El RIF del 2T21 sumó Ps.15.4 millones, presentando un crecimiento mayor al 100% respecto a los Ps.5.9 millones del 2T20. En el acumulado del año, el RIF fue de -Ps.14.4 millones, vs. -Ps.150.6 millones registrados en los 6M20.

Utilidad neta

La utilidad neta pasó de Ps.23.1 millones en el 2T20 a Ps.29.4 millones en el 2T21, representando un alza de 27.6%, impulsada por el incremento registrado en el RIF. Durante los primeros seis meses de 2021, la utilidad neta sumó Ps.14.1 millones, comparándose favorablemente contra la pérdida neta de Ps.122.7 millones de los 6M20.

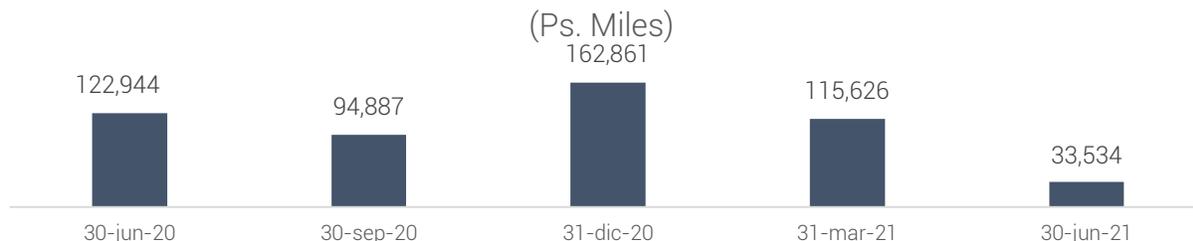
CBFIs en Circulación

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

Al cierre del 2T21, los CBFIs en circulación totalizaron 373,526,198, disminuyendo sólo 0.1% en comparación con el mismo periodo de 2020.



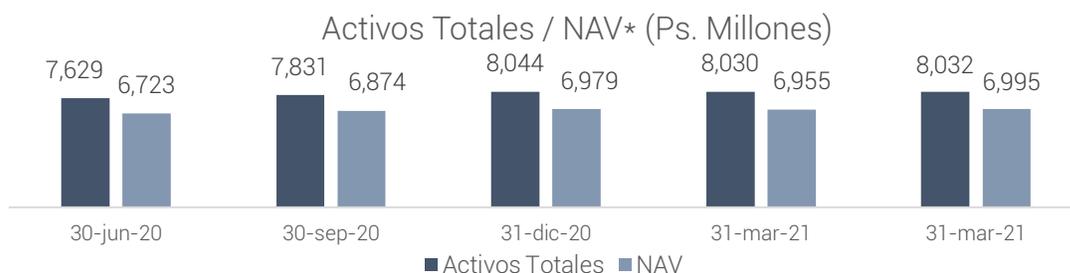
Efectivo y equivalentes de efectivo



El saldo de efectivo y equivalentes se redujo 72.7% AsA y 71.0% TsT, situándose en Ps.33.5 millones, debido a la disposición de recursos para impulsar el desarrollo de los proyectos.

Activos

Como resultado del incremento registrado en las propiedades de inversión (+6.9% AsA), que sumaron Ps.7,878 millones, el valor de los activos totales, al 30 de junio de 2021, ascendió a Ps.8,032 millones, 5.3% más que los Ps.7,629 millones registrados al cierre del 2T20. Con relación al NAV, este aumentó 4.0%, pasando de Ps.6,723 millones al finalizar el 2T20 a Ps.6,995 millones al cierre del 2T21.



*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.

Al finalizar el 2T21, el 1.4% de los activos eran de corto plazo y 98.6% de largo plazo, compuestos principalmente por las propiedades de inversión (98.1% del activo total).

Pasivo

El pasivo total aumentó 10.5%, pasando de Ps.993.6 millones en el 2T20 a Ps.1,098 millones en el 2T21, de los cuales el 24.0% eran de corto plazo y 76.0% de largo plazo.

Al 30 de junio de 2021, las cuentas por pagar fueron de Ps.63.8 millones, 29.5% menos que los Ps.90.5 millones del mismo periodo de 2020.

Ps. Miles	2T21	2T20	Δ%
Cuentas por pagar	63,766	90,481	(29.5%)



Deuda

Deuda Bancaria			
Ps. Miles	2T21	2T20	Δ PT/AT (pp.)
Deuda Bancaria	955,732	851,439	65 pb

Al cierre del 2T21, la deuda bancaria fue de Ps.955.7 millones, incrementándose 12.2% respecto a los Ps.851.4 millones del 2T20, dadas las disposiciones de crédito realizadas en los últimos 12 meses. No obstante, el nivel de endeudamiento (PT/AT) del Fideicomiso se ubicó en 13.67% al finalizar el 2T21, manteniéndose como uno de los más bajos de la industria.

Capital



Al 30 de junio de 2021, el capital contable creció 4.5%, pasando de Ps.6,635 millones en el 2T20 a Ps.6,934 millones este trimestre. Por su parte, el valor en libros por CBFÍ subió 4.6% de Ps.17.75 en el 2T20 a Ps.18.56 en el 2T21.



- + Durante junio, el Comité Técnico celebró una sesión extraordinaria en la cual aprobó el rango del Factor de Intercambio con el que Fibra Plus estaría adquiriendo hasta el 100% de los CBFIs de Fibra HD, mismo que fue autorizado por la Asamblea de Tenedores. Asimismo, se realizó la publicación de los folletos informativos preliminares de la transacción y reestructuración societaria ante la CNBV.
- + El 27 de mayo de 2021, Fibra Plus publicó su primer Informe de Sostenibilidad como parte de su proceso de adopción de las mejores prácticas en materia Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo (ASG).
- + El 20 de mayo de 2021, se recibió la autorización de la COFECE para llevar a cabo la combinación de negocios entre Fibra Plus y Fibra HD, la cual no presentó ningún tipo de restricción o condicionamiento.

SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONFERENCIA DE RESULTADOS



CONFERENCIA TELEFÓNICA FIBRA PLUS 2T21

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

<p>PARTICIPANTES: Gustavo Tomé <i>Presidente del Comité Técnico</i> Rodrigo González <i>Director General</i> Alejandro Blasco <i>Director de Finanzas</i></p> <p>NÚMERO DE MARCACIÓN</p> <p>EE. UU.: +1 (877) 407 - 8035</p> <p>MÉXICO INTERNACIONAL: 001 (201) 689 - 8035</p>	<p>FECHA: Miércoles 28 de julio de 2021</p> <p>HORA: 10:00 a.m. (Hora de la Ciudad de México) 11:00 a.m. (Hora de Nueva York)</p> <p>CÓDIGO DE ACCESO: PLUS</p>
--	--

<p>GRABACIÓN: Disponble 60 min. después de la conferencia en: www.fibraplus.mx</p>	<p>CONTACTO: Armelia Reyes Investor Relations</p>	<p>+52 (55) 7588 0283 investor@fibraplus.mx</p>
---	--	--



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 junio de 2021 y 2020

(En miles de pesos)

	Jun-21	Jun-20	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	12,093	11,390	6.2%
Inversiones Temporales	21,442	111,554	(80.8%)
Clientes	32,075	6,785	>100.0%
Impuestos por Recuperar	34,886	79,274	(56.0%)
Otros Activos Circulantes	14,769	16,642	(11.3%)
Total del Activo Circulante	115,264	225,645	(48.9%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	7,877,931	7,367,619	6.9%
Otros Activos Fijos Netos	4,003	4,411	(9.2%)
Otros Activos no Circulantes	34,926	31,359	11.4%
Total del Activo No Circulante	7,916,860	7,403,389	6.9%
Total Del Activo	8,032,124	7,629,035	5.3%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	63,766	90,481	(29.5%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	2,922	2,211	32.2%
Derechos de Arrendamiento	4,178	4,178	0.0%
Otros Pasivos Circulantes	5,847	5,724	2.1%
Préstamos Bancarios a corto plazo	186,840	17,583	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	263,553	120,178	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	768,892	833,856	(7.8%)
Otros Pasivos no Circulantes	65,228	39,558	64.9%
Total del Pasivo No Circulante	834,120	873,414	(4.5%)
Total del Pasivo	1,097,672	993,591	10.5%
CAPITAL			
Patrimonio	6,104,051	6,106,917	(0.05%)
Resultados Acumulados	766,681	603,234	27.1%
Interés minoritario	52,562	51,262	2.5%
Fondo de recompra CBFIS	(2,736)	(3,070)	(10.9%)
Prima en recolocación de CBFIS	(167)	(167)	0.0%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	14,061	(122,732)	(>100.0%)
Total del Capital	6,934,452	6,635,444	4.5%
Total del Pasivo y Capital	8,032,124	7,629,035	5.3%



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 junio de 2021 y 2020

(En pesos por CBFi)

	Jun-21	Jun-20	Δ%
ACTIVO			
Activo Circulante			
Bancos	0.032	0.030	6.2%
Inversiones Temporales	0.057	0.298	(80.8%)
Clientes	0.086	0.018	>100.0%
Impuestos por Recuperar	0.093	0.212	(56.0%)
Otros Activos Circulantes	0.040	0.045	(11.2%)
Total del Activo Circulante	0.309	0.604	(48.9%)
Activo No Circulante			
Propiedades de Inversión	21.091	19.712	7.0%
Otros Activos Fijos Netos	0.011	0.012	(9.2%)
Otros Activos no Circulantes	0.094	0.084	11.4%
Total del Activo No Circulante	21.195	19.808	7.0%
Total Del Activo	21.504	20.411	5.4%
PASIVO			
Pasivo Circulante			
Acreedores Diversos	0.171	0.242	(29.5%)
Impuestos por Pagar y Contribuciones	0.008	0.006	32.2%
Derechos de Arrendamiento	0.011	0.011	0.1%
Otros Pasivos Circulantes	0.016	0.015	2.2%
Préstamos Bancarios a corto plazo	0.500	0.047	>100.0%
Total del Pasivo Circulante	0.706	0.322	>100.0%
Pasivo No Circulante			
Préstamos Bancarios a largo plazo	2.058	2.231	(7.7%)
Otros Pasivos no Circulantes	0.175	0.106	65.0%
Total del Pasivo No Circulante	2.233	2.337	(4.4%)
Total del Pasivo	2.939	2.658	10.5%
CAPITAL			
Patrimonio	16.342	16.339	0.02%
Resultados Acumulados	2.053	1.614	27.2%
Interés minoritario	0.141	0.137	2.6%
Fondo de recompra CBFIS	(0.007)	(0.008)	(10.8%)
Prima en recolocación de CBFIS	0.000	0.000	0.1%
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	0.038	(0.328)	(>100.0%)
Total del Capital	18.565	17.753	4.6%
Total del Pasivo y Capital	21.504	20.411	5.4%



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 abril al 30 de junio de 2021 y 2020
(En Miles de pesos)

	2T21	2T20	Δ%	6M21	6M20	Δ%
Ingresos por rentas	28,325	32,471	(12.8%)	56,998	59,790	(4.7%)
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	-	-	366	-	-
Total de ingresos	28,325	32,471	(12.8%)	57,364	59,790	(4.1%)
Gastos operativos	3,282	1,921	70.8%	6,356	3,150	>100.0%
Gastos de administración FP Management	7,719	6,675	15.6%	15,148	14,760	2.6%
Gastos de administración	3,312	6,665	(50.3%)	7,483	14,047	(46.7%)
Total de gastos de operación	14,313	15,261	(6.2%)	28,987	31,957	(9.3%)
Utilidad de operación	14,012	17,210	(18.6%)	28,377	27,833	2.0%
Gastos financieros	(12,157)	(12,719)	(4.4%)	(24,445)	(22,567)	8.3%
Intereses a favor	1,186	2,408	(50.7%)	2,505	4,093	(38.8%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	26,351	16,173	62.9%	7,569	(132,092)	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	15,379	5,863	>100.0%	(14,373)	(150,565)	(90.5%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	29,391	23,073	27.4%	14,004	(122,732)	(>100.0%)
Otros ingresos	57	-	-	57	-	-
Utilidad neta consolidada	29,448	23,073	27.6%	14,061	(122,732)	(>100.0%)

ESTADO DE RESULTADOS
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado de Resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2021 y 2020
(Cifras en pesos por CBFi)

	2T21	2T20	Δ%	6M21	6M20	Δ%
Ingresos por rentas	0.076	0.087	(12.7%)	0.153	0.160	(4.6%)
Otros ingresos por rentas Penalizaciones	-	-	-	0.001	-	-
Total de ingresos	0.076	0.087	(12.7%)	0.154	0.160	(4.0%)
Gastos operativos	0.009	0.005	71.0%	0.017	0.008	>100.0%
Gastos de administración FP Management	0.021	0.018	15.7%	0.041	0.039	2.7%
Gastos de administración	0.009	0.018	(50.3%)	0.020	0.038	(46.7%)
Total de gastos de operación	0.038	0.041	(6.2%)	0.078	0.085	(9.2%)
Utilidad de operación	0.038	0.046	(18.5%)	0.076	0.074	2.0%
Gastos financieros	(0.033)	(0.034)	(4.4%)	(0.065)	(0.060)	8.4%
Intereses a favor	0.003	0.006	(50.7%)	0.007	0.011	(38.8%)
Ganancia (pérdida) cambiaria	0.071	0.043	63.0%	0.020	(0.353)	(>100.0%)
Total Resultado Integral de Financiamiento	0.041	0.016	>100.0%	(0.038)	(0.403)	(90.4%)
Utilidad antes de ajuste por valor razonable de propiedades de inversión	0.079	0.062	27.5%	0.037	(0.328)	(>100.0%)
Otros ingresos	0.000	-	-	0.000	-	-
Utilidad neta consolidada	0.079	0.062	27.7%	0.038	(0.328)	(>100.0%)



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO NO AUDITADO

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria

Estado consolidado de Estado de Cambios en el Patrimonio al 30 de junio de 2021

(En miles de pesos)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Recompra de CBFIs	Participación No Controladora	Total del Patrimonio de Fideicomitentes
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
Saldos al 31 de diciembre de 2020	6,104,051	766,683	(1,214)	52,562	6,922,081
Patrimonio contribuido, neto de costos de emisión					
Provisión compensación de largo plazo					
Recompra CBFIs			(1,689)		(1,689)
Utilidad neta e integral del período consolidada		14,061			14,061
Saldos al 30 de junio de 2021	6,104,051	780,744	(2,903)	52,562	6,934,452



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Fideicomiso Irrevocable No. F/1110
Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria y Subsidiaria
Estado consolidado no auditado de flujos de efectivo al 30 de junio de 2021 y 2020
(En miles de pesos)

	Jun-21	Jun-20	Δ%
Actividades de operación:			
Utilidad neta del período consolidada	14,061	(122,732)	(>100.0%)
Depreciación	(305,899)	(909)	>100.0%
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	-	-	-
Compensación de largo plazo (Promote)	-	-	-
Intereses a favor	1,319	(4,093)	(>100.0%)
Gastos financieros	26,698	22,567	(18.3%)
Total	(263,821)	(105,168)	>100.0%
(Aumento) disminución en:			
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar – Neto	11,536	(10,888)	(>100.0%)
Impuestos por recuperar	32,768	38,060	(13.9%)
Depósitos en garantía	-	-	-
Otros activos no financieros no circulantes	(3,049)	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar a acreedores y otras cuentas por pagar	(15,957)	(4,507)	>100.0%
Impuestos por pagar	(2,530)	(70)	>100.0%
Otras cuentas por pagar	2,291	2,908	(21.2%)
Derechos de arrendamiento	9,220	-	-
Provisión de cuentas por pagar a LP (Arrendamiento)	266	-	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(229,276)	(79,664)	>100.0%
Flujo de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses a favor efectivamente cobrados	(1,319)	4,093	(>100.0%)
Adquisición de mobiliario y equipo	46,511	623	>100.0%
Adquisición de propiedades de inversión	100,876	(218,732)	(>100.0%)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	146,069	(214,016)	(>100.0%)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo de los fideicomitentes	-	8,527	(100.0%)
Préstamos obtenidos	-	-	-
Pagos de préstamos	(17,731)	211,800	(>100.0%)
Gastos financieros efectivamente pagados	(26,698)	(22,567)	18.3%
Gastos de emisión	-	-	-
Recompra de CBFI's	(1,690)	(230)	>100.0%
Efectivo neto obtenido de actividades de financiamiento	(46,118)	197,530	(>100.0%)
Efectivo y efectivo restringido:			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y efectivo restringido	(129,326)	(96,151)	34.5%
Efectivo y efectivo restringido al inicio del período	165,189	219,095	(24.6%)
Efectivo y efectivo restringido al final del período	35,863	122,944	(70.8%)



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): 1S22
 Terminación de obra (Oficinas): 1S23

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: 2S22

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 m²
ABR proyectado (oficinas): 7,934 m²
Terminación de obra (comercial): 2S21
Terminación de obra (oficinas): 2S21

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 segundo 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 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.



ESPACIO CONDESA
VIVIENDA EN RENTA

Ubicación: Cuauhtémoc, CDMX
ABR proyectado: 7,977 m²
Terminación de obra: 1S23

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 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.





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.

