FOLLETO INFORMATIVO SOBRE REESTRUCTURA SOCIETARIA

QUE SE PRESENTA EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 35 DE LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO

FIBRA PLUS

NFD, S.A. DE C.V.
FIDEICOMITENTE

Banco Azteca

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1110
FIDUCIARIO EMISOR

Domicilio del Fiduciario: Av. Insurgentes Sur 3579, Torre III, Planta Baja, Col. Tlalpan La Joya, C.P. 14000, Tlalpan, Ciudad de México.

Domicilio del Fideicomitente: Ferrocarril de Cuernavaca No. 76, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Clave de Cotización: FPLUS 16.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") en Circulación antes de la Transacción: 162'458,285.
CBFIs en Circulación después de la Transacción: 164'451,959.
CBFIs en Tesorería antes de la Transacción: 496'940,869.
CBFIs en Tesorería después de la Transacción: 494'947,195.

Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y sus anexos respectivos, celebrado por el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho Contrato de Fideicomiso Irrevocable, de fecha 14 de octubre de 2016 (el "Fideicomiso").
Fideicomitentes Adherentes: Cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá, para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
Fideicomisarios: (i) los Tenedores de CBFIs, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) el Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f., de la sección 5.1, de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan en su favor en el Fideicomiso; y (iii) cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el Convenio de Aportación y Adhesión.
Administrador y Asesor: Fibra Plus Management, S.C.
Auditor Externo: Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Breve Resumen de la Transacción: La Transacción consiste en la aportación y pago por parte de Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como fiduciario del Fideicomiso número F/1110 ("Fibra Plus") de los derechos fideicomisarios sobre los flujos de arrendamiento de un terreno con una superficie de 21,477.64 metros cuadrados y el centro comercial construido sobre el mismo con una superficie de 5,259 metros cuadrados de área bruta rentable ("ABR"), ubicado en el municipio de Autlán de Navarro, Estado de Jalisco (la "Transacción" o "Galerías Metropolitanas Autlán").

Características de los Títulos: La Transacción contemplada en este Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria, no afectará de manera alguna a los derechos que los CBFIs confieren a sus Tenedores.

Los CBFIs se encuentran inscritos ante el Registro Nacional de Valores bajo el número 2813-1.81.2016-001 y son objeto de cotización en el listado de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Ciudad de México, a 7 de julio de 2017

ÍNDICE

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES ---- 3

2. RESUMEN EJECUTIVO ---- 7

a) Breve Descripción del Fideicomiso ---- 7

b) Aspectos Relevantes de la Transacción ---- 7

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN ---- 8

a) Descripción Detallada de la Transacción ---- 8

b) Objetivo de la Transacción ---- 9

c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción ---- 10

d) Fecha de Aprobación de la Transacción ---- 10

e) Información Adicional respecto de la Transacción ---- 10

f) Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción ---- 11

g) Tratamiento Contable de la Transacción ---- 11

h) Consecuencias Fiscales de la Transacción ---- 12

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN ---- 13

a) Información del Fideicomiso ---- 13

5. FACTORES DE RIESGO ---- 15

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA ---- 22

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA ---- 23

8. CONTRATOS RELEVANTES ---- 29

9. PERSONAS RESPONSABLES ---- 30

a) Administrador ---- 30

b) Fiduciario ---- 31

c) Representante Común ---- 32

10. ANEXOS ---- 33

1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Folleto Informativo y que no se encuentren definidos de otra manera en el mismo, tendrán el significado que se atribuye a dichos términos en el presente apartado o en su defecto en el Fideicomiso y serán utilizados en forma singular o plural según sea aplicable:

Términos	Significados
ABR	Significa área bruta rentable.
Administrador	Significa Fibra Plus Management, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social sea la prestación en exclusiva al Fideicomiso de los Servicios de Administración, Asesoría, Operación y Mantenimiento, y que cumpla con los requisitos a que se refiere la Cláusula Décima del Fideicomiso.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que con tal carácter sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes y del Fiduciario.
Autoridades	Significa cualquiera de las siguientes dependencias de la Administración Pública Federal: la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o el Banco de México.
Bienes Inmuebles	Significa los Inmuebles que se destinen al arrendamiento, cuya propiedad o derechos de arrendamiento adquiera el Fideicomiso o se aporten al Patrimonio del Fideicomiso para el cumplimiento de los fines del mismo.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con Pizarra "FPLUS 16" emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras y otras disposiciones legales aplicables, inscritos en el RNV bajo el número 2813-1.81-2016-001 y listados en la BMV.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios	Significa el convenio por el cual se aportarán los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Galerías Metropolitanas Autlán al Patrimonio del Fideicomiso.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en la cláusula Décima Primera del Fideicomiso, a efectos de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos en términos del Fideicomiso. Los Criterios de Elegibilidad podrán ser modificados de tiempo en tiempo conforme lo determine la Asamblea de Tenedores.

Derechos de Arrendamiento	Significa los derechos que adquiera el Fiduciario conforme lo previsto en el Fideicomiso, consistentes en los derechos al cobro y los ingresos derivados de contratos de arrendamiento de cualquier Inmueble, incluyendo sin limitar, los derechos sobre los seguros relacionados con dicho Inmueble.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el comité técnico de Fibra Plus determine deba ser entregada a los Tenedores (exclusivamente de CBFIs) en términos del Fideicomiso y de acuerdo con la fracción VI del artículo 187 y la fracción VIII del artículo 188 de la LISR.
Fibras	Significa los fideicomisos de bienes raíces registrados en el registro de fideicomisos dedicados a la aportación y pago o construcción de Inmuebles destinados al arrendamiento, sujetos al régimen fiscal establecido en los artículos 187 (ciento ochenta y siete) y 188 (ciento ochenta y ocho) de la LISR y en las reglas correspondientes de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.
Fideicomiso, Emisor, Fibra Plus o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, identificado bajo el número F/1110, de fecha 13 de julio de 2016, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.
Fideicomiso Autlán	Significa el contrato de fideicomiso de administración para desarrollo comercial celebrado entre Némesis Capital y otros y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Scotiabank Inverlat, División Fiduciaria, entre otros, identificado bajo el número 1451027823, de fecha 29 de octubre de 2014.
Fideicomitentes	Significa conjuntamente el Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes Iniciales y cualesquiera Fideicomitentes Adherentes.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo. Para dichos efectos, el Fideicomitente Adherente que desee adherirse al Fideicomiso deberá necesariamente, en un plazo no menor a 5 (cinco) Días Hábiles previos a la celebración del respectivo Convenio de Aportación y Adhesión y recepción de los Activos a transmitirse al Patrimonio del Fideicomiso, entregar al Fiduciario la información requerida por éste al amparo de las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes del Fiduciario (identificadas como "*Know Your Costumer*"), en términos de los dispuesto por las Disposiciones Décima Novena, Cuadragésima, Cuadragésima Primera y Cuarta Transitoria de carácter general a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y el artículo 124 (ciento veinticuatro) de la Ley de Ahorro y Crédito Popular, así como conforme a las políticas del Fiduciario, y bajo ninguna circunstancia podrá clasificar como cliente de alto riesgo bajo las políticas internas del mismo.
Fiduciario o Emisor	Significa Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso.

Fundador Relevante	Significa Gustavo Felipe Tomé Velázquez, en la medida en que detente el control del Fideicomiso de Control.
Galerías Metropolitanas Autlán	Significa el centro comercial con 44 locales, equivalentes a 5,259 metros cuadrados de ABR, ubicado en Prolongación Matamoros No. 755, Col. Autlán de Navarro Centro, C.P. 48900, Autlán de Navarro, Estado de Jalisco, materia de la Transacción.
Gastos de Operación	Significa los gastos que se generen por la operación del Inmueble que sean notificados al Fiduciario por el Administrador.
Inmueble	Significa la fracción de terreno con superficie de 21,477.64 metros cuadrados sobre el que se encuentra construido el centro comercial Galerías Metropolitanas Autlán.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Némesis Capital	Significa Némesis Capital, S.A. de C.V. así como sus subsidiarias, afiliadas, empresas y entidades relacionadas.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Pesos o Ps. $.	Significa la moneda de curso legal en México.
PROFEPA	Significa la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Inmuebles relacionados con los Activos y que derivan de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea nombrado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
SEMARNAT	Significa la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
Shadow Anchor	Significa una tienda ancla que genera un alto tráfico de personas y atrae a otros arrendatarios al centro comercial en el que está localizado. Este tipo

	de anclas están contiguas al centro comercial pero no son parte del mismo.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Transacción	Significa la operación consistente en la aportación y pago de los derechos fideicomisarios derivados del Fideicomiso Autlán, por Fibra Plus.

2. RESUMEN EJECUTIVO

a) Breve Descripción del Fideicomiso

Fibra Plus es un contrato de fideicomiso celebrado en la Ciudad de México, bajo la Legislación Aplicable por NFD, S.A. de C.V. como fideicomitente y Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110, de fecha 13 de julio de 2016 y el respectivo convenio modificatorio y de re-expresión de dicho contrato de fideicomiso, de fecha 14 de octubre de 2016. Dicho Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines de conformidad con la Cláusula Vigésima Tercera del Fideicomiso.

Las principales oficinas de Fibra Plus se encuentran ubicadas en Cordillera de los Andes No. 120-302, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México, teléfono (55) 75 88 02 50.

Fibra Plus está operando de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando en el año fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2016. A efectos de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, ha invertido sus recursos únicamente en Bienes Inmuebles destinados al arrendamiento, así como en el derecho a recibir los flujos generados por Inmuebles cuando dichos flujos provengan del arrendamiento sobre Inmuebles. Asimismo, los Contratos de Arrendamiento han sido celebrados con cláusulas que establecen una base fija de Renta, pero en el caso de existir Rentas variables, éstas estarán siempre ligadas a las ventas del Arrendatario, ajustándose a lo previsto por la LISR.

Fibra Plus desarrolla, adquiere, posee, opera y arrienda activos inmobiliarios destinados al arrendamiento en México. La Fibra está diseñada para generar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo para los Tenedores, mediante la apreciación de sus Activos.

b) Aspectos Relevantes de la Transacción

El presente Folleto Informativo sobre Reestructura Societaria se refiere a un inmueble de uso comercial que sería aportado a cambio de CBFIs y un pago en efectivo, ubicado en Autlán de Navarro, Estado de Jalisco, que cuenta con una superficie de terreno de 21,477.64 metros cuadrados y 5,259 metros cuadrados de ABR (de conformidad con la información proporcionada por el Administrador).

3. INFORMACIÓN DETALLADA SOBRE LA TRANSACCIÓN

a) Descripción Detallada de la Transacción

La Transacción consiste en la aportación y pago por parte de Fibra Plus de los derechos fideicomisarios sobre Galerías Metropolitanas Autlán, actualmente propiedad de Némesis Capital y otros. De conformidad con la información presentada por el Administrador, en términos del Convenio Cesión de Derechos Fideicomisarios que se pretende suscribir, serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso ciertos derechos fideicomisarios de los que Némesis Capital y otros, son titulares bajo el Fideicomiso Autlán, y que consisten en (i) todos y cualesquiera derechos fideicomisarios respecto de Galerías Metropolitanas Autlán; (ii) todos y cualesquier derechos a recibir productos de arrendamientos relacionados con Galerías Metropolitanas Autlán; y (iii) cualquier derecho de reversión que le pudiera corresponder respecto de Galerías Metropolitanas Autlán, con relación al terreno. Galerías Metropolitanas Autlán cuenta con (i) 44 locales, equivalentes a 5,259 metros cuadrados de ABR; y (ii) 218 cajones de estacionamiento, y se encuentra ubicado en el municipio de Autlán de Navarro, Estado de Jalisco.

El valor del inmueble aportación y pago de Galerías Metropolitanas Autlán es de $67'826,019 Pesos más el IVA correspondiente, de conformidad con la información presentada por el Administrador.

Actualmente, Némesis Capital tiene un crédito por la cantidad de $36'545,586 Pesos, mismo que será amortizado en su totalidad previo a la aportación y pago por parte de Fibra Plus.

En virtud de lo anterior, se ha pactado la operación de la siguiente forma: (i) una contraprestación por la cesión de los derechos fideicomisarios de $29'905,104 Pesos pagadera en CBFIs a un precio de $15 Pesos por CBFI; (ii) el IVA pagadero en efectivo; y (iii) la cantidad de $37'920,915 Pesos, en efectivo. Dichas cantidades serán pagadas de la siguiente manera:

1. La cantidad de $1'000,000 Pesos, misma que fue pagada en efectivo el día 10 de abril de 2017, al momento en que Némesis Capital aceptó y suscribió una Oferta Vinculante presentada por Fibra Plus y la cual se acordó se reduciría del valor de aportación y pago;

2. La cantidad de $375,329 Pesos, la cual será retenida del valor de aportación y pago por concepto de depósitos en garantía entregados por diversos Arrendatarios de Galerías Metropolitanas Autlán;

3. La cantidad de $36'545,586 Pesos, pagadera en efectivo previo a la formalización de la Transacción. Este monto será utilizado por Némesis Capital para amortizar el crédito mencionado anteriormente con el fin de ceder los derechos fideicomisarios libres de gravamen;

4. La cantidad de $25’447,081 Pesos pagadera en CBFIs a la firma del Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios, más el IVA correspondiente pagadero en efectivo; y

5. La cantidad de $4’458,021 Pesos, pagadera en CBFIs al momento en que se facture la primera mensualidad correspondiente a la renta de cierto local que se arrendará a un arrendatario con quien se tiene una carta compromiso, más el IVA correspondiente pagadero en efectivo.

6. Asimismo, Némesis Capital tendrá derecho a una contraprestación adicional sobre nuevos montos de renta contratados durante los 3 meses siguientes a la fecha de pago de los CBFIs a que se refiere el numeral 1 anterior. Esta contraprestación será equivalente a la cantidad que resulte de dividir el monto de la renta anual contratada, entre el 14.06% (CAP), pagadera en CBFIs al momento de recibir los montos de renta contratados, más el IVA correspondiente pagadero en efectivo.

Previo a la formalización de la Transacción, el Administrador presentó a Némesis Capital una Oferta Vinculante con fecha 10 de abril de 2017, la cual se sujetó al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas consistentes en llevar a cabo un due diligence con los siguientes alcances:

- La revisión de los contratos de arrendamiento vigentes;
- La revisión de permisos, licencias y autorizaciones que resulten necesarios, incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa, aquellas de carácter ambiental;
- La revisión de información legal y título de propiedad del Centro Comercial;
- La comprobación de los gastos de operación y administración, así como del impuesto predial y pólizas de seguro

Igualmente, es importante mencionar que Centros Comerciales Soriana es propietaria del terreno donde se construyó su supermercado, mismo que fue aportado al Fideicomiso Autlán. Una vez que se constituya el régimen de propiedad en condominio, quedará delimitada su tienda (Shadow Anchor).

b) Objetivo de la Transacción

El Inmueble es una oportunidad de inversión que va de acuerdo al modelo de negocio y mantiene los retornos esperados por los inversionistas. Además de esto, actualmente ya está generando flujos, lo que permitirá pagar por parte de los Gastos de Operación del Fideicomiso sin desgastar el capital.

Asimismo, la Transacción cumple con los Criterios de Elegibilidad establecidos en el Fideicomiso, dado que se trata de un inmueble destinado al arrendamiento, está localizado en México y pertenece al subsector comercial.

c) Fuentes de Financiamiento y Gastos Derivados de la Transacción

(i) Fuentes de Financiamiento: De acuerdo con la información presentada por el Administrador, Fibra Plus llevaría a cabo la Transacción a través de la compra con CBFIs y con efectivo disponible en caja, lo cual presenta una oportunidad de probar el crecimiento del modelo de negocio de la Fibra.

(ii) Gastos Derivados de la Transacción: Los gastos en los que el Fideicomiso incurriría con motivo de la Transacción están relacionados con la elaboración del due diligence de Galerías Metropolitanas Autlán, la elaboración de los contratos preparatorios, así como los gastos de asesores. En específico, los costos y gastos incurridos por el Fideicomiso para la formalización de la Transacción ascienden a la cantidad total aproximada de $538,240 Pesos, incluyendo IVA, además de otros impuestos, costos, gastos notariales y registrales, mismos que se pagarían en efectivo, de conformidad con la información proporcionada por el Administrador.

d) Fecha de Aprobación de la Transacción

La Transacción fue presentada al Comité de Prácticas el 21 de febrero de 2017, sesión en la que se recomendó al Comité Técnico aprobar la Transacción. Por su parte, el Comité Técnico aprobó la Transacción con fecha 22 de febrero de 2017.

e) Información Adicional respecto de la Transacción

(i) Gravámenes de los Activos Involucrados en la Transacción: Considerando que Némesis Capital amortizará la totalidad del crédito, los derechos fideicomisarios relacionados con Galerías Metropolitanas Autlán serán adquiridos por Fibra Plus libres de gravámenes y/o limitaciones de dominio. *Ver sección 3. a) "Descripción Detallada de la Transacción" del presente Folleto Informativo*.

(ii) Dictamen Valuatorio: Se cuenta con un avalúo independiente elaborado por Coldwell Banker Commercial, mismo que se adjunta al presente como **Anexo "A"**.

(iii) Descripción del Inmueble:

Ubicación:	Prolongación Matamoros No. 755, Col. Autlán de Navarro Centro, C.P. 48900, Autlán de Navarro, Estado de Jalisco
Terreno (considerando al Shadow Anchor):	21,504 $m^{2(*)}$
Área Rentable (sin considerar al Shadow Anchor):	4,821 $m^{2(*)}$

Área Rentable (sin considerar al Shadow Anchor):	4,821 $m^{2(*)}$
Renta Anual 100% de ocupación:	$7'500,030 Pesos(*)
Renta Promedio Ponderado por m^2 arrendado:	$129.6 Pesos(*)
Cajones de Estacionamiento:	281(*)

(*) Información proporcionada por el Administrador.

(iv) Desempeño de los activos involucrados: Desde su apertura en 2014 hasta el año calendario en curso los ingresos por renta del activo han tenido un crecimiento anual, logrando que el Centro Comercial se estabilice. Actualmente, el Centro Comercial cuenta con una ocupación del 82% con contratos que acumulan a una renta anual de $5'416,987 Pesos más su parte proporcional de mantenimiento.

(v) Consecuencias en el cumplimiento del plan de negocios, calendario de inversiones así como rendimiento esperado: La transacción va en línea con la estrategia de inversión de Fibra Plus, la cual se basa en seleccionar proyectos con alta rentabilidad con ubicación en regiones urbanas en crecimiento para generar plusvalía a sus tenedores. Adicionalmente, al ser un activo que se encuentra en operación, la transacción le permitirá al fideicomiso generar ingresos inmediatamente, a diferencia de la Cartera Inicial que se encuentra en desarrollo y al mismo tiempo conserva la TIR de doble dígito del portafolio con una TIR estimada del activo de 20.27%.

f) Diferencia relevante entre los derechos de los títulos antes de la Transacción

Dado que gran parte de la Transacción sería liquidada en CBFIs, se estima que entren en circulación 1'993,674 CBFIs, mismos que se tomarían de los 496'940,868 CBFIs que se encuentran en Tesorería. En virtud de lo anterior, se estima que la cantidad de CBFIs que estarían en circulación una vez que se lleve a cabo la Transacción ascendería a 164'451,959 CBFIs, de acuerdo con la información presente por el Administrador.

g) Tratamiento Contable de la Transacción

La Transacción sería registrada contablemente conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés). El inmueble objeto de la Transacción entra en alcance de la regla IAS 40 – Propiedades de inversión – ya que su objeto es el arrendamiento. Los costos directamente atribuibles a la aportación y pago del inmueble se capitalizarán como parte del costo de aportación y pago.

Subsecuentemente, el inmueble será reconocido a su valor razonable conforme a la política de valuación del Fideicomiso para sus propiedades de inversión. Las cuentas contables

más relevantes que serían afectadas en los estados financieros del Fideicomiso se muestran en la información financiera seleccionada contenida en el presente Folleto Informativo.

h) Consecuencias Fiscales de la Transacción

Las principales consecuencias fiscales derivadas de la Transacción para Fibra Plus son las siguientes, mismas que no pueden ser consideradas como una descripción detallada de todas las disposiciones fiscales que pudieran ser relevantes.

En términos del Artículo 18, fracción IV de la LISR, el ISR corre a cargo del vendedor del inmueble objeto de la Transacción, por lo que salvo por el ISR el resto de los impuestos, derechos y demás contribuciones (incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmueble o traslado de dominio, gastos notariales, registrales y legales derivados de o relacionados con la aportación y pago del inmueble objeto de la Transacción) corren a cargo de Fibra Plus de acuerdo a las siguientes cantidades:

(i) ISAI: $2'034,780 Pesos, equivalente al 3.00% del valor de la operación;

(ii) IVA: $9'224,338 Pesos, equivalente al 16% del valor de las construcciones del inmueble objeto de la Transacción, misma que es entregada al vendedor y que deberá pagar conforme a la legislación fiscal aplicable.

4. INFORMACIÓN CONCERNIENTE A CADA UNA DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA TRANSACCIÓN

a) Información del Fideicomiso

(i) Contrato de Fideicomiso:

Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1110, de fecha 13 de julio de 2016, celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común, según el mismo ha sido modificado y re-expresado con fecha 14 de octubre de 2016.

(ii) Fiduciario:

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

(iii) Fideicomitente:

NFD, S.A. de C.V.

(iv) Fideicomitente Adherente:

Cualquier Persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá, para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios respectivo.

(v) Administrador:

Fibra Plus Management, S.C.

(vi) Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

(vii) Fines del Fideicomiso:

Conforme a lo establecido en el artículo 187, fracción II de la LISR (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo), el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores.

(viii) Descripción de la evolución del fideicomiso en el último año:

Fibra Plus quedó establecido como un FIBRA al lograr su Oferta Pública Inicial (OPI) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) el 3 de noviembre de 2016, con un enfoque en el desarrollo de inmuebles para su futuro arrendamiento, obteniendo así la mayor plusvalía a partir de la compra del terreno hasta su futura construcción y ocupación.

La OPI de Fibra Plus, consistió en un total de 105 millones de CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Habiéndose colocado el 100% de los CBFIs, la exitosa transacción fue la única realizada en la BMV en el segundo semestre de 2016 dado el complejo entorno macroeconómico y político global. Simultáneo a la OPI, se integró la Cartera Inicial con la primera aportación de cuatro Activos a cambio de 48'093,992 CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Asimismo, en el primer trimestre de 2017 se aportaron al Fideicomiso de Fibra Plus los proyectos de Salina Cruz, Ciudad del Carmen y Villahermosa con una contraprestación de 10,502,393 CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Se han retenido 1'138,101 CBFIs del total de contraprestaciones, los cuales se liberarán al aportante en cuanto ciertas condiciones suspensivas sean cumplidas. Al día de hoy existen 162'458,285 CBFIs en circulación.

(ix) Estructura del patrimonio del Fideicomiso:

El patrimonio del Fideicomiso al primer trimestre de 2017 fue de Ps. 2,685 millones compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes provenientes de la colocación de CBFIs y los activos identificados como Espacio Condesa, Manzanillo, Centro Comercial Elite Acueducto, Oficinas Elite Acueducto, Salina Cruz, Ciudad del Carmen y Villahermosa.

(x) Cambios relevantes en los estados financieros del Fideicomiso:

El cambio más relevante en los estados financieros del Fideicomiso se dio de 2016 al primer trimestre de 2017 en el capital contable a causa de las aportaciones de los fideicomitentes concretadas en el primer trimestre de 2017 y en el activo fijo a causa del incremento en las propiedades de inversión relacionadas.

5. FACTORES DE RIESGO

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de la Fibra.

Los ingresos de la Fibra provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de la Fibra depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para la Fibra o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, el desempeño financiero de la Fibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que genere el Inmueble. La solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de los respectivos Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Fibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de la Fibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

El desempeño operativo y el valor del Inmueble están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de Fibra Plus. Si el Inmueble no genera suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de Fibra Plus se podría ver afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor del Inmueble puede verse afectado por:

i. cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
ii. desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
iii. cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios;
iv. incapacidad para cobrar la Renta o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;

v. cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
vi. competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, desarrolladores inmobiliarios, otras Fibras y fondos de inversión institucionales;
vii. reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial o de oficinas, y cambios en la estimación relativa del Inmueble;
viii. aumentos en la oferta de espacios para arrendamiento;
ix. fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de Fibra Plus, o la capacidad de los posibles Arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
x. aumentos en gastos, incluyendo sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de tarifas de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la Fibra o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
xi. mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;
xii. incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado al Inmueble;
xiii. aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubica el Inmueble;
xiv. percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de la región donde se ubica el Inmueble;
xv. aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no;
xvi. exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado.

Además, los periodos de desaceleración económica, recesión o crisis tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés, aumentos en los costos de materiales, aumentos en los tipos de cambio, disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos por celebrarse. Si la Fibra o el Administrador no logran operar el Inmueble para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de Fibra Plus pueden disminuir, prevenir aumentos en el nivel de ocupación y tasas de renta del Inmueble.

Fibra Plus competirá con otros propietarios, desarrolladores, administradores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de la Fibra. Consideramos que el sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de la Fibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos y desarrolladores pueden incursionar en el mercado a través de Fibras o vehículos similares, lo cual puede

incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en el mercado en que se encuentra el Inmueble.

La Fibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación del Inmueble o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de la Fibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo); (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar el Inmueble periódicamente; (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales; (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable; (v) los niveles de las tasas de interés; (vi) la disponibilidad de financiamiento; y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar el Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos del Inmueble. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, la Fibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en el Inmueble tales como impuestos, seguros, pagos de mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si el Inmueble no está totalmente ocupado o si otras circunstancias hacen que los ingresos de la Fibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a la Fibra la erogación de significativos gastos de capital para mejorar el Inmueble con el fin de retener y atraer Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones de Efectivo.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, la Fibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si la Fibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que la Fibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

La Fibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al Arrendatario. Se podría dar el caso que, aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de la Fibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

El Inmueble podría sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de su operación.

El Inmueble se evaluará periódicamente para detectar un posible deterioro del mismo. Algunos factores que representarían indicios de deterioro del Inmueble son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de la Fibra se determina que ha ocurrido un deterioro del Inmueble, se necesitaría un ajuste en la valuación del mismo, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de la Fibra en el período en el cual se registra la valuación.

El Inmueble podría contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de la Fibra.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en el Inmueble podrá requerir que la Fibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significante de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a la Fibra a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Inmueble o lesión personal.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y la Fibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la SEMARNAT, la PROFEPA, la Comisión Nacional del Agua ("CONAGUA") y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Procuraremos que los Contratos de Arrendamiento obliguen a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, sin embargo, la Fibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en el Inmueble podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a la Fibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de la Fibra conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México ha promulgado ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, la Fibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre el Inmueble.

Conforme a lo anterior, Fibra Plus no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de la Fibra.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables al Inmueble, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de la Fibra, lo que llevará a costos o demoras significativas.

El Inmueble está sujeto a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso del Inmueble y pueden exigir la aprobación de las

autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar el Inmueble. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No es posible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a la Fibra en temas de oportunidad o costo de aportación y pago, desarrollo o renovación futura del Inmueble, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales.

Existe legislación federal y local en materia de impacto ambiental para cuya adecuada interpretación y aplicación intervienen diversos factores y circunstancias. El no contar con autorizaciones en materia ambiental y el no proporcionar avisos o notificaciones previstos en la legislación aplicable podría exponer a la Fibra a riesgos consistentes en sanciones gubernamentales, pérdidas de ingresos y reclamaciones de terceros, lo cual podría tener un efecto sustancial adverso en sus resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

La operación del Inmueble está sujeta a leyes, reglamentos y disposiciones normativas administrativas federales, estatales y municipales de diferentes materias, incluyendo en materia de protección del medio ambiente, mismas que, con el transcurso del tiempo, se han vuelto cada vez más estrictas.

El Inmueble podría estar expuesto a potenciales desastres, incluyendo desastres naturales, lo que causaría un daño significativo a dichos Inmuebles y afectar significativamente los ingresos de la Fibra.

El Inmueble se encuentra ubicado en áreas susceptibles a verse afectadas por desastres naturales que pudieran causar daños significativos al Inmueble. Si la Fibra sufriera una pérdida debido a desastres naturales o a otros factores relevantes que no se encuentren cubiertos o que exceda los límites de cobertura, se podría incurrir en costos significativos y en pérdidas de capital invertido en el Inmueble, así como los ingresos futuros anticipados derivados del mismo, lo cual afectaría adversamente el desempeño financiero de la Fibra.

Derivado de la aportación del Inmueble asumimos diversos derechos y obligaciones que podrían no ser favorables para nuestro negocio.

En términos del Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios relacionado con Galerías Metropolitanas Autlán, adquiríamos derechos fideicomisarios que a su vez implican la cesión de derechos y obligaciones de los fideicomisos de donde se originan dichos derechos fideicomisarios por lo que estamos asumiendo conjuntamente con los aportantes, dichas obligaciones y podríamos estar sujetos a acciones legales de terceros o coinversionistas en relación con el cumplimiento de las mismas, lo cual podría afectarnos negativamente.

La Transacción, consiste en la cesión de derechos fideicomisarios, lo cual implica que estaremos sujetos al pago de honorarios fiduciarios relativos al fideicomiso en donde se

encuentra aportado el terreno relacionado con Galerías Metropolitanas Autlán lo cual podría implicar un costo adicional no previsto inicialmente por nosotros.

Podrían existir incumplimientos no previsibles por parte de Némesis Capital que afecten adversamente nuestro negocio y el desarrollo de Galerías Metropolitanas Autlán.

No obstante que Némesis Capital declare en el Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios respectivo el cumplimiento de todas sus obligaciones como titular de los derechos fideicomisarios que le corresponden bajo el fideicomiso del que se derivan los derechos fideicomisarios que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso, existe el riesgo de que ocurran incumplimientos por parte de Némesis Capital que no sea posible prever y por ello seamos afectados adversamente.

La Fibra podría adquirir Galerías Metropolitanas Autlán con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presente adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir Galerías Metropolitanas Autlán.

La Fibra podría adquirir Galerías Metropolitanas Autlán con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive la Fibra podría efectuar la aportación y pago asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, la Fibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de adquirir Galerías Metropolitanas Autlán. La Fibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre Galerías Metropolitanas Autlán, en perjuicio de la Fibra.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

Ver información financiera proforma que se adjunta al presente como Anexo "B".

7. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE FIBRA

El siguiente análisis debe leerse en conjunto con el último reporte anual publicado que corresponde al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, y con el reporte del primer trimestre de 2017, mismo que está disponible en las páginas de internet de la CNBV (www.cnbv.gob.mx), de la BMV (www.bmv.com.mx) y de Fibra Plus (www.fibraplus.mx).

La información que a continuación se presenta ha sido generada por el Administrador.

Resumen de Operaciones

- **NOI**[1] este indicador no se revela en el presente reporte ya que los Activos dentro de la Cartera Inicial están en fase de desarrollo y al cierre del 1T17 no se presentan Ingresos Operativos.
- **Utilidad neta del periodo y acumulada del ejercicio** fue de Ps. 14.1 millones, producto de ingresos por intereses a favor.
- Al cierre del primer trimestre del 2017, el 51% del **Activo Total** estaba representado por el activo circulante, mientras que el 49% estaba representado por Activo Fijo.
- **Utilidad Neta por CBFI** fue de Ps 0.09[2]
- **Valor en Libros por CBFI** fue de Ps. 16.53[2]
- A la fecha del reporte, Espacio Condesa cuenta con un avance de proyecto del 17.1%, en línea con el programa de desarrollo.
- El 31 de enero de 2017, el Comité Técnico aprobó la aportación del resto de los Activos que conforman la Cartera Inicial, identificados como Salina Cruz, Capitolio Satélite Comercial, Capitolio Satélite Oficinas, Villahermosa y Ciudad del Carmen, de acuerdo con los términos originalmente descritos en el prospecto de colocación. Las condiciones suspensivas requeridas para la aportación de los terrenos de Villahermosa, Salina Cruz y Ciudad del Carmen han sido cumplidas, por lo que dichos Activos ya se reflejan dentro del patrimonio del fideicomiso al cierre de 1T2017. El Aportante está en proceso del cumplimiento de las condiciones suspensivas para la aportación del centro comercial y oficinas de Capitolio Satélite.
- El 22 de febrero de 2017, el Comité Técnico aprobó la aportación de dos nuevos Activos a la Cartera Inicial, Río Verde y Autlán, los cuales aún no forman parte del fideicomiso dado que las condiciones suspensivas para su aportación están en proceso de cumplimiento.
- El 25 de abril de 2017, la Asamblea de tenedores ratificó a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fundador Relevante y por los tenedores que ejercieron su derecho de nombramiento de miembros del Comité Técnico de acuerdo a su tenencia mayor al 10% de los CBFIs en circulación.

1 NOI (ingreso neto operativo) se calcula restando los gastos de operación de las rentas y los ingresos por gastos reembolsables.
2 Calculado con base en el número de CBFIs en circulación al 31 de abril de 2017: 162'458,285 CBFIs.
4 Calculado con base en el número de CBFIs en circulación al 31 de abril de 2017: 162'458,285 CBFIs.

Fibra Plus quedó establecido como un FIBRA al lograr su Oferta Pública Inicial (OPI) de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) el 3 de noviembre de 2016, con un enfoque en el desarrollo de inmuebles para su futuro arrendamiento, obteniendo así la mayor plusvalía a partir de la compra del terreno hasta su futura construcción y ocupación.

El modelo de negocio de Fibra Plus está cimentado en la generación de valor a través de la integración vertical dentro de la cadena de valor del desarrollo inmobiliario, enfoque en oportunidades para la generación de altos rendimientos, red de relaciones de negocios en las instancias de originación, desarrollo, operación, estabilización y comercialización de inmuebles destinados al arrendamiento, una estructura de capital enfocada a la optimización de recursos y tiempos para la alta generación de valor, diversificación en tipos de activos y regiones y la capacidad y experiencia para reconvertir activos para maximizar su valor. Adicionalmente, la administración internalizada permite maximizar economías de escala, a diferencia del mercado en general, en donde la estructura de remuneraciones del administrador externo incita inversiones desalineadas con la maximización de márgenes.

La OPI de Fibra Plus, consistió en un total de 105 millones de CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Habiéndose colocado el 100% de los CBFIs, la exitosa transacción fue la única realizada en la BMV en el segundo semestre de 2016 dado el complejo entorno macroeconómico y político global. Simultaneo a la OPI, se integró la Cartera Inicial con la primera aportación de cuatro Activos a cambio de 48'093,992 CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Así mismo, en el presente trimestre se aportaron al Fideicomiso de Fibra Plus los proyectos de Salina Cruz, Ciudad del Carmen y Villahermosa con una contraprestación de 10'502,393 CBFIs a un precio de Ps. 15.00 por CBFI. Se han retenido 1'138,101 CBFIs del total de contraprestaciones, los cuales se liberarán al aportante en cuanto ciertas condiciones suspensivas sean cumplidas. Al día de hoy existen 162'458,285 CBFIs en circulación.

Cartera Inicial

La Cartera Inicial consiste en un total de 102,642 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR) compuesta por nueve Activos, siete de los cuales han sido aportados a Fibra Plus y dos están en proceso de cumplimiento de condiciones suspensivas para su aportación. Cinco de los Activos son comerciales, y cuatro de oficinas, estando ubicados en siete estados de la República Mexicana, incluyendo Campeche, Colima, Estado de México, Jalisco, Oaxaca, Tabasco, así como la Ciudad de México. Los predios destinados al desarrollo comercial representarán el 67% del (ABR) inicial y los cuatro destinados a edificios de oficinas representarán el 33% del ABR inicial.

El 3 de noviembre de 2016 se aportaron los proyectos identificados como Espacio Condesa, Manzanillo, Centro Comercial Elite Acueducto y Oficinas Elite Acueducto, los cuales representan 49,105 metros cuadrados de ABR, aproximadamente el 48% de la Cartera Inicial. El 31 de enero de 2017, el Comité Técnico aprobó la aportación de Plaza Metropolitana Salina Cruz, Ciudad del Carmen, Torre Premier Villahermosa, Centro Comercial Capitolio Satélite y Oficinas Capitolio Satélite los cuales representan 53,537

metros cuadrados de ABR, aproximadamente el 52% de la Cartera Inicial. Al día de hoy, todos los Activos de la Cartera Inicial han sido aportados con excepción de las oficinas y centro comercial Capitolio Satélite, cuyas condiciones suspensivas para la formalización de su aportación están en proceso de cumplimiento.

Al día de hoy se cuenta con un avance del 17.1% en el proyecto global de Espacio Condesa incluyendo un 45% de avance en gestión de permisos y 13.9% de avance de obra, en línea con el programa de desarrollo. El avance global del resto de los proyectos es de 3.1%, 1.9%, 8.0%, 1.3% y 0.6% correspondientemente en Elite Acueducto, Torre Premier Villahermosa, Salina Cruz, Manzanillo y Ciudad del Carmen. Dichos avances globales están conformados por el 26.5%, 14.0%, 60.3%, 9.1% y 4.7% de avance en tramitología respectivamente. Tenemos programado arrancar la obra de Acueducto en Guadalajara en el presente mes y Salina Cruz en los próximos 60 días. En cuanto al centro comercial y oficinas Capitolio Satélite estén aportados al Fideicomiso, estaremos en condiciones de reportar sus avances.

Resultados al Primer Trimestre de 2017

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110 o Fibra Plus
Estado de Resultados Consolidado
Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2017
(Miles de pesos mexicanos)

	Acumulado
Ingresos	
Ingresos	0
Total Ingresos	0
Egresos	
Gastos de Administración	4,464
Total Egresos	4,464
Resultado Integral de Financiamiento	
Gastos Financieros	14
Intereses a favor	18,625
Total Resultado Integral de Financiamiento	18,611
Utilidad neta	**14,147**

Información generada por el Administrador.

Ingresos

Durante el primer trimestre del 2017 no hubo ingresos por arrendamiento dado que el portafolio se encuentra en proceso de desarrollo.

Resultados Operativos

Derivado de la falta de ingreso explicada con anterioridad, no se presentan resultados operativos.

En cuanto inicie la renta de los espacios, se presentarán ingresos operativos, momento en el cual estaremos en condiciones de comunicarlos bajo los parámetros más utilizados en el sector.

Utilidad Neta

La Utilidad Neta alcanzada en el 1T2017 fue de Ps. 14.1 millones o Ps. 0.09 por CBFI, calculado con base en 162'458,285 de CBFIs en circulación. Esta utilidad es resultado principalmente de los Ingresos por Productos Financieros, de los recursos derivados de la colocación.

Los Gastos de la Administración fueron menores a la Utilidad generada por los Ingresos por Productos Financieros.

Balance General ***(Información generada por el Administrador)***

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso F/1110 o Fibra Plus

Balance general Consolidado
Al 31 de marzo de 2017
(Miles de pesos mexicanos)

ACTIVO		***PASIVO***	
Activo circulante:		Pasivo circulante:	
Bancos	4,992	Provisión de Gastos	172
Inversiones Temporales	1,317,839	Impuestos retenidos por pagar	1,635
Impuestos a favor	37,715	Total del pasivo circulante	1,807
Impuestos acreditables por pagar	800		
Pagos Anticipados	630	***SUMA DEL PASIVO***	1,807
Total del activo circulante	1,361,975		
		PATRIMONIO	
Activo no circulante:			
Propiedades de Inversión	1,322,224	Aportaciones de los fideicomitentes	2,663,854
Mobiliario y Equipo de Oficina	1,285	Resultados acumulados	7,881
Adaptaciones y Mejoras	1,950	Utilidad o Pérdida del Ejercicio	14,147
Depósitos en Garantía	255		
	1,016,968	***SUMA DEL CAPITAL***	2,685,881
SUMA DEL ACTIVO	***2,687,689***	***SUMA DEL PASIVO Y CAPITAL***	***2,687,689***

El saldo de efectivo y equivalentes fue de Ps.1'322.8 millones al cierre del 31 de marzo de 2017, los cuales fueron invertidos principalmente en papel gubernamental de corto plazo.

Al 31 de marzo de 2017 se cuenta con Ps. 37.7 millones en impuestos a favor.

Las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017 equivalen a Ps. 1,322.2 millones.

Los pasivos del fideicomiso alcanzaron Ps. 1.8 millones al cierre del 31 de marzo de 2017, los cuales corresponden en su mayoría a provisiones de gastos e impuestos por pagar, no existiendo pasivos con costo.

El Patrimonio fue de Ps. 2,685 millones compuesto principalmente por las aportaciones de los fideicomitentes provenientes de la colocación de CBFIs y los activos identificados como Espacio Condesa, Manzanillo, Centro Comercial Elite Acueducto, Oficinas Elite Acueducto, Salina Cruz, Ciudad del Carmen y Villahermosa.

Eventos Corporativos

El 31 de enero de 2017, el Comité Técnico aprobó la transferencia de Salina Cruz, Ciudad del Carmen, Villahermosa y el centro comercial y oficinas Capitolio Satélite. Al día de hoy 3 de los 5 Activos aprobados han sido transferidos a Fibra Plus. Las condiciones suspensivas para la aportación del centro comercial y oficinas Capitolio Satélite están en proceso de cumplimiento. Como parte de los acuerdos descritos en el Prospecto de Colocación, la contraprestación de las aportaciones se realizaron al mismo precio de colocación, Ps. 15 pesos por CBFI.

El 22 de febrero de 2017 el Comité Técnico aprobó la aportación de los Activos identificados como Río Verde y Autlán, la cual contó con la previa recomendación del Comité de Prácticas por tratarse de una transacción con partes relacionadas. Dicha aprobación está sujeta al cumplimiento de condiciones suspensivas.

El 25 de abril de 2017, la Asamblea General de Tenedores ratificó a los miembros del Comité Técnico nombrados por el Fundador Relevante así como los miembros nombrados por los tenedores ejerciendo su derecho otorgado por una tenencia mayor al 10% de los CBFIs en circulación. La integración del Comité Técnico quedó ratificada de la siguiente forma:

Nombre	*Cargo*	*Suplente*
Federico Clariond Domene	Miembro propietario independiente	Vicente Eduardo Graniello Pérez
Pedro Solís Cámara Jiménez Canet	Miembro propietario independiente	Francisco Gamboa Sánchez
Luis Alfonso Cervantes Castillo	Miembro propietario independiente	Luis Alfonso Cervantes Muñiz
Antonio Braun De Lavenne De Choulot	Miembro propietario independiente	
Gustavo Tomé Velázquez	Miembro Propietario y Presidente del Comité Técnico	Rodrigo González Zerbi.
Jaime Alverde Losada	Miembro Propietario	Othón Porres Bueno
Javier Arroyo Navarro	Miembro Propietario	Julio Kuri Erreguerena
David Coppel Calvo	Miembro Propietario	Enrique Coppel Calvo
María Paloma Silva de Anzorena	Miembro Propietario	
Gustavo Adolfo Ramírez Berrueta	Miembro Propietario	Martín Pedro Creixell Noriega
Miguel Navarro de la Torre	Miembro Propietario	César Leal Porres
Hugo Salinas Sada	Miembro Propietario	
Mauricio Adrián Alarcón Montes de Oca	Miembro Propietario	Francisco Javier Martinez García
Abraham Ernesto Hernández Pacheco	Miembro Propietario	Moisés Cohen Smeke

Distribución al 1T17

En el prospecto de colocación se dio a conocer la estrategia del modelo de negocio, la cual está enfocada al desarrollo y estabilización de los inmuebles que actualmente se encuentran en fase de desarrollo. Por esta razón, y por qué el Resultado Fiscal del periodo reportado fue de Ps. 0, no habrá distribución de dividendos, ni se espera distribuciones en el corto plazo.

8. CONTRATOS RELEVANTES

Oferta Vinculante de fecha 10 de abril de 2017, mediante la que el Administrador informó a Némesis Capital su intención de adquirir los derechos fideicomisarios del Fideicomiso Autlán.

Para la formalización de la Transacción, las partes podrían celebrar un Convenio de Cesión de Derechos Fideicomisarios respecto del Fideicomiso Autlán.

9. PERSONAS RESPONSABLES

a) Administrador

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Plus Management, S.C.

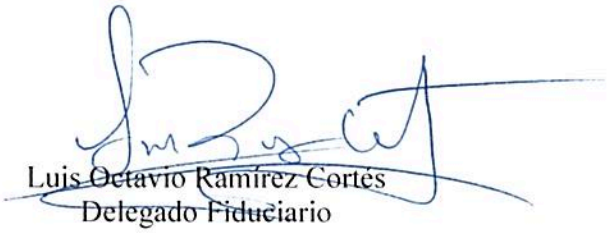
Rodrigo González Zerbi
Director General y encargado de las funciones de Jurídico

Jorge Federico Rivera Santamarina
Director de Finanzas

b) Fiduciario

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple,
actuando única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso F/1110



Luis Octavio Ramírez Cortés
Delegado Fiduciario

c) Representante Común

Los suscritos, manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, revisamos la información relativa a la emisora contenida en el presente folleto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
como Representante Común de los Tenedores

Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegado Fiduciario

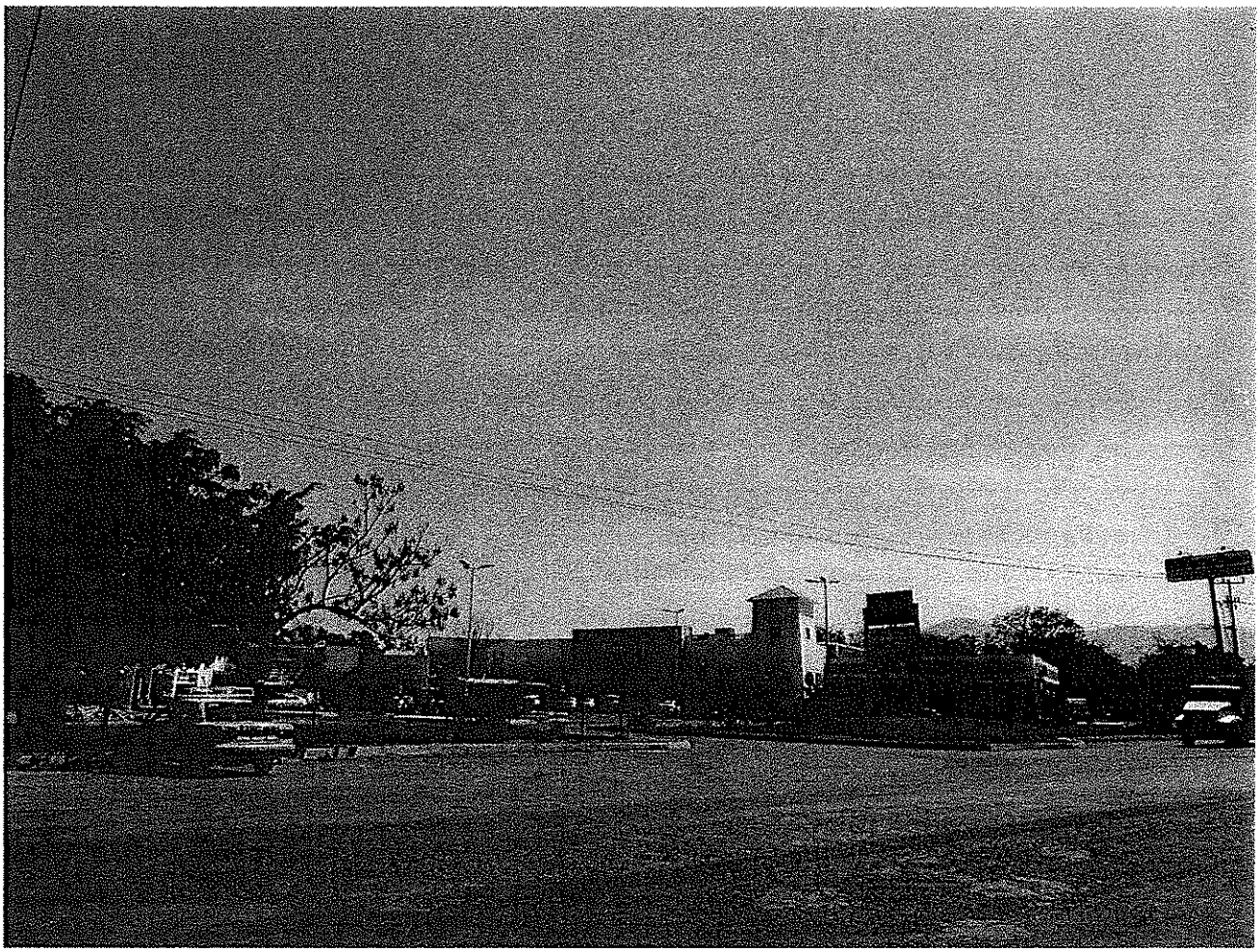
Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor
Delegado Fiduciario

10. ANEXOS

ANEXO “A”

Dictamen Valuatorio

AVALÚO COMERCIAL



GALERÍAS AUTLÁN

Prol. Matamoros No. 755 Col. Autlán de Navarro, Mpio. Autlán de Navarro, C.P. 48900, Jalisco

Valor por Enfoque de Costos :	$76,250,000
Valor por Enfoque de Ingresos (Flujos Reales):	$78,059,679
Valor por Enfoque de Ingresos (Flujos de Mercado):	no aplica
VALOR COMERCIAL:	$78,060,000

CONTENIDO

Certificado 2
Antecedentes 3
Características Urbanas 4
Terreno 6
Descripción general del inmueble 8
Elementos de construcción 9
Consideraciones previas al avalúo 13
Enfoque de Costos 15
Enfoque de ingresos 16
Resumen de valores 17
Consideraciones precias a la conclusión 17
Conclusión 17
Anexo fotográfico 18
plano general del inmueble 20
Análisis de mercado (terrenos) 21
Localización muestras de mercado 22

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

COLDWELL BANKER COMMERCIAL

Avalúo No: 016 - 2017
Fecha: Febrero 8, 2017

CERTIFICADO

Fibra Plus:

En respuesta a su requerimiento para la realización del avalúo del inmueble ubicado en:

Prol. Matamoros No. 755 Col. Autlán de Navarro, Mpio. Autlán de Navarro, C.P. 48900, Jalisco

Anexo al presente el informe impreso, el cual consta de 22 hojas y certificó que:

Las declaraciones contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

El análisis, opiniones y conclusiones reportadas son limitados sólo por las suposiciones reportadas y condiciones limitadoras y es mi análisis personal, imparcial y profesional.

No tengo interés presente o viable en la propiedad en cuestión de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

Mi compensación no está relacionada con el valor predeterminado o dirección en valor que favorece la causa del cliente, la cantidad del valor estimado, la adquisición del resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.

Mis análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados en conformidad a los Estándares Uniformes en la Práctica de Avalúos Profesionales.

Hice inspección personal de la propiedad en cuestión de este informe.

Atentamente.

Alfredo Lara Gálvez
Maestro en valuación inmobiliaria
Cédula No. 5510301

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

ANTECEDENTES

Empresa valuadora:	**COLDWELL BANKER COMMERCIAL** Pedregal 24, Oficina 602, Col. Molino del Rey CP 11040, Miguel Hidalgo, México, D.F.
Valuador	Alfredo Lara Gálvez Maestro en valuación inmobiliaria Cédula No. 5510301
Fecha del Avalúo:	Febrero 8, 2017.
Solicitante:	Fibra Plus
Domicilio del solicitante:	Ferrocarril de Cuernavaca 76, Col. Lomas de Chapultepec, CP 11000, Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
Inmueble que se valúa:	Centro comercial
Régimen de propiedad:	Privada
Propietario del inmueble:	Scotiabank Inverlat, SA Institución de Banca Múltiple, Grupo Scotiabank, División Fiduciaria
Domicilio del propietario:	No proporcionado.
Objeto del avalúo:	Estimar el valor comercial
Propósito del avalúo:	Efectos contables para Fibra Plus

Ubicación del inmueble

Calle:	Prol. Matamoros
Número:	755
Interior:	
Colonia:	Autlán de Navarro
Delegación/Municipio:	Autlán de Navarro
C.P.:	48900
Entidad Federativa:	Ciudad de México.

Cuenta predial: R000272F

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

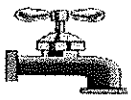
CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona:	Comercial y habitacional de segundo orden.
Tipo de construcción dominante en la calle:	Locales comerciales de diversos giros, ya sea en plazas o individuales, de hasta 2 niveles.
Índice de saturación de la zona:	75 %
Población:	Flotante, conformada por los habitantes y visitantes de la zona.
Contaminación ambiental:	Tiene un grado medio de agentes contaminantes del aire, mismo que es debido principalmente a la circulación de vehículos automotores en las vías cercanas de comunicación.
Uso de suelo:	AT/EV/EI-R: Área de Transición/Espacios Verdes/Equipamiento

Vías de acceso e importancia de las mismas:

Calle	Distancia	Orientación e importancia
Carretera Autlán – El Grullo	Su ubicación	Vialidad primaria al Norte con flujo vehicular medio.
Periférico Luis Donaldo Colosio	Su ubicación	Vialidad primaria al Oeste con flujo vehicular medio.

Servicios públicos



Abastecimiento de agua potable
Cuenta con abastecimiento de agua potable mediante una red de distribución con suministros y tomas domiciliarias.

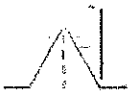
Drenaje y alcantarillado
Redes de recolección de aguas residuales en calle con conexión a los inmuebles, red de drenaje pluvial no separada de las aguas residuales en la zona.

Red de electrificación
Suministro a través de redes aéreas, al igual que la red de alumbrado público.

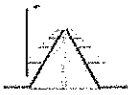
Alumbrado público
Sistema de cableado aéreo, luminarias de vapor de sodio sobre brazos metálicos tipo arbotante.

Parámetros de vialidades
Guarniciones de concreto de sección trapecial, de hombro recto.

Banquetas o aceras
Con ancho de hasta 1.5 m de concreto hidráulico.



Vialidades
Vialidades primarias y secundarias sin camellón de 15 m de ancho promedio.



Pavimentos
De concreto asfáltico y de concreto hidráulico con base y sub-base de grava controlada y/ó tepetate en capas a compresión de 90%.

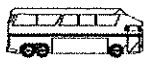
Red telefónica
Aérea sobre postes de madera con acometidas domiciliarias.

Gas
Pipas para relleno de tanques estacionarios, así como red de gas natural.

Recolección de desechos sólidos (basura)
A través de vehículos destinados ex-profeso por la Delegación Política correspondiente de frecuencia regular en rutas preestablecidas.

Vigilancia
En radio-patrullas de la colonia y Delegación Política correspondiente dependientes de la Secretaría de Seguridad Pública en recorridos de alta frecuencia, así como vigilancia privada de las industrias establecidas en la zona.

Señal de TV.
Por antena aérea común, por cable y por antena satelital.



Transporte
A una distancia de abordaje a pie no mayor de la que se recorre en 5 minutos, con una frecuencia alta, se cuenta con metro, microbuses y taxis.

Equipamiento y mobiliario urbano

En un radio aproximado de 1 kilómetro, se localizan locales comerciales de diversos giros, escuelas, gasolineras, jardines públicos, etc. Así como la zona habitacional.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

TERRENO

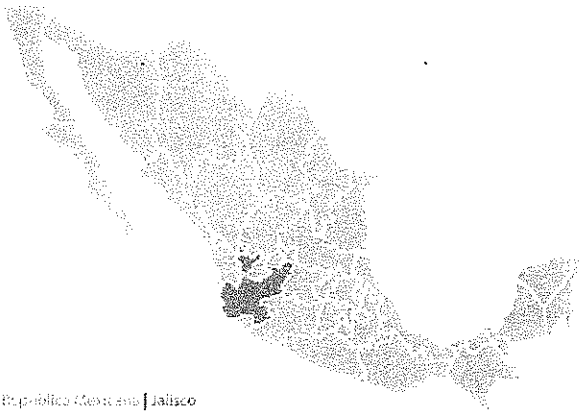
Tramo de calle, calles transversales, limítrofes y orientación:	Lote de terreno intermedio con dos frentes, hacia el norte a la Prolongación de la Calle Matamoros y al Poniente hacia el Libramiento Carretero Luis Donaldo Colosio, completa la manzana la calle Revolución Mexicana al sur.
Medidas y colindancias del terreno (según):	Escritura Pública No. 2,528 con fecha de 29 de octubre de 2014, ante la fe del Lic. Carlos Camberos Sánchez, Notario número 84 de Guadalajara, Jalisco.

Orientación	Distancia	Colindancia
Al Norte:	Partiendo del lindero poniente en línea ligeramente curva, en 117.27 m, con propiedad de Luis Gómez Martínez, da vuelta en línea curva al sureste, en 93.16 m, con Carretera a El Grullo, también conocida en la actualidad como Prolongación de la Calle Matamoros.	
Al Sur:	Partiendo del lindero poniente en línea recta hacia el oriente, en 59.13 m, da vuelta al noreste, en 107.82 m, todas las medidas con la fracción 02.	
Al Oriente:	Partiendo del lindero norte en línea inclina hacia el suroeste, en 76.79 m, con fracción 02.	
Al Poniente:	Partiendo del lindero norte en línea recta hacia el sur, en 122.17 m, con Libramiento Carretero Autlán-Barra de Navidad, también denominado Libramiento Carretero Luis Donaldo Colosio.	

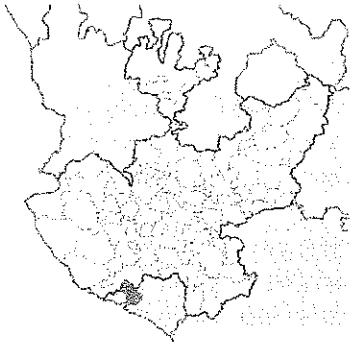
Área total del terreno:	21,477.64 m²	Según: la escritura mencionada.
Área total de construcción:	6,376.00 m²	Según: información proporcionada por el solicitante.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

Mapa

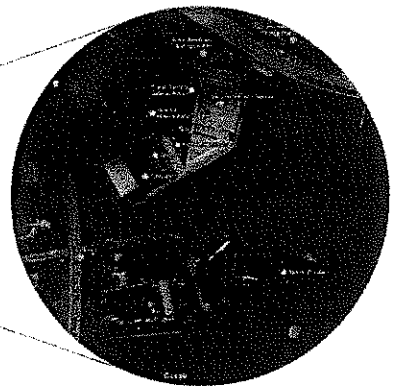


República Mexicana | Jalisco



Jalisco | Autlán de Navarro

Autlán de Navarro | Zona Galerías Autlán



Galerías Autlán

Topografía y configuración:	Terreno de forma irregular plano con respecto a su contexto.
Características panorámicas:	Locales comerciales de diversos giros, ya sea en plazas o individuales y predios baldíos.
Densidad habitacional permitida:	Ocupación máxima (C.O.S.) = 70 % del área del terreno.
Intensidad de construcción permitida:	**COS:** Coeficiente de ocupación del terreno: 0.70 de la superficie del terreno, para el desplante de la construcción. **CUS:** Coeficiente de utilización del terreno: 0.70 del terreno x 2 niveles permitidos = 1.4 veces la superficie del terreno como superficie máxima de construcción.
Servidumbre y/o restricciones:	Las marcadas en el plan parcial de desarrollo urbano de Autlán de Navarro.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

Centro comercial.
Lote donde se desplantan una edificación destinada a locales comerciales y sus servicios, también se desplanta el estacionamiento, patio de maniobras con áreas de carga y descarga para uno de los inquilinos.

El centro comercial cuenta con las siguientes instalaciones, cuarto de bombas que da servicio al desarrollo y al sistema contra incendios, cisterna con capacidad de 120,000 litros, subestación eléctrica que da servicio a las áreas comunes y CCTV.

Tipos de construcción

Tipo	Descripción	Superficie m²	VUT	Edad	VUR
I	Locales comerciales	4,879.32	80.00	1	79.00
II	Área servicios	1,496.68	80.00	1	79.00
Total		6,376.00			

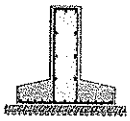
Indiviso: 100%

Calidad del proyecto: Bueno; funcional en sus espacios y circulaciones.

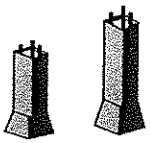
Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) Obra negra o gruesa (albañilería):

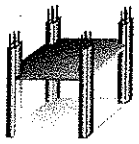


Cimentación
A base de pilotes de concreto armado con dimensiones según cálculo y losa de cimentación de concreto armado.

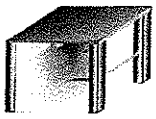


Estructura:
A base de columnas, trabes y losas pretensadas de concreto armado.

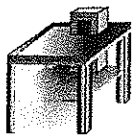
Muros:
Divisorios de tablaroca y paneles móviles del mismo material en interiores y block de concreto ligero en acabado aparente a dos caras a 5.50 m de altura.



Entrepisos
Losacero de calibre 10 de 12 cm de espesor con malla electro soldada en claros cortos y medianos en pisos superiores y vigas pretensadas de concreto en sótanos.

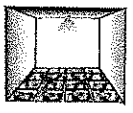


Techos
Losacero de calibre 10 de 12 cm de espesor con malla electro soldada en claros cortos y medianos en pisos superiores y vigas pretensadas de concreto en sótanos.



Azoteas
Pendientes hacia las B.A.P. a base de piedra de tezontle con un mínimo del 2%, con impermeabilizante de carpeta de material asfáltico.

Bardas
De block de concreto hueco con refuerzos de concreto armado en diversas áreas.

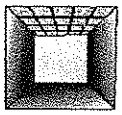


Pisos exteriores
Concreto hidráulico.

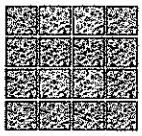
Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

B) Revestimiento y acabados interiores:

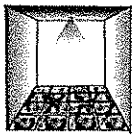
Aplanados
De yeso liso a nivel y regla en interiores, algunos muros terminados en pasta y muros aparentes



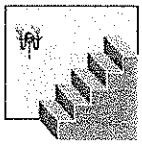
Plafones
Plafón falso de tablaroca modular o corrido en locales comerciales, acabado aparente de losa aligerada o losacero en sótanos y áreas de servicio.



Lambrines
Azulejo cerámico de 30 x 50 cm en cocinas, loseta de cantera de 30 x 30 cm en baños, recubrimientos cerámicos en circulaciones de plaza comercial, placas modulares de acero inoxidable blanco en fachadas.



Pisos
Loseta de porcelanato de 60 x 60 cm, loseta de vinílica de 30 x 30 cm y placas de mármol (según caso) y concreto pulido.



Escaleras
Rampa de concreto armado de 10 cm de espesor con escalones forjados terminados en concreto pulido con loseta de 60 x 60 cm de porcelanato.

Pintura
Vinílica de buena calidad a varias manos tipo Vinimex o similar, aplicada en varias manos, en buen estado de conservación.

Recubrimientos especiales:
Recubrimientos de acero en fachada.

C) Carpintería

Puertas:	Tipo tambor de triplay enlacado en áreas de servicio.

D) instalaciones hidráulicas y sanitarias

Muebles de baño:	Porcelanizados de buena calidad en general, inodoros con fluxómetro, lavabos de empotrar a muro.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

Accesorios:	Porcelanizados de buena calidad en general.
Redes:	Tubería de cobre y PVC para alimentación y desagüe respectivamente en diversos diámetros tanto horizontales como verticales (BAN). Redes de salida con albañal a base de tubo de acero.

E) Instalaciones eléctricas

Instalaciones eléctricas
Oculta y visible a base de cableado tipo THW conducidos a través de tubería conduit, cuenta con un dispositivo de seguridad tipo Breakers electromecánico, accesorios de buena calidad. Sistema conectado a tableros electrónicos, planta de emergencia y subestación eléctrica.

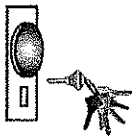
F) Puertas y ventanas metálicas

Herrería
Cancelería de ventanas de perfiles de aluminio anodizado de 2 " y 3" con algunos ventanales de piso a techo.

G) Vidriería

Vidriería
Vidrio medio doble transparente de 6 mm y de 9 mm de espesor, asentado con silicón

H) Cerrajería



Chapas y cerraduras
De mediana y buena calidad de seguridad tipo marca Tover, Phillips, Yale en puertas exteriores y Schlage o Yale en puertas de intercomunicación

I) Fachada:	Moderna, con estructuras prefabricadas y paneles de tablaroca con trazos horizontales, pasta texturizada y recubrimientos de acero esmaltado.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

No.	Concepto	Unidad	Cant.
1	Estacionamiento	m2	12,887.89
2	Áreas jardinadas	m2	553.60
3	Subestación de 75 kva	Lote	1.00
4	Cisterna	m3	120.00
5	CCTV	Lote	1.00
6	Sistema vs incendio	Lote	1.00

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Enfoque de costos o método físico directo. - Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos o método de capitalización de rentas. - Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso o renta. Al no existir un mercado inmobiliario abierto de plazas comerciales de características similares en venta, no es posible la realización de dicho enfoque con rentas de mercado.

Enfoque comparativo de mercado. - Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que se han iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que, en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características. No se elaboró enfoque comparativo de mercado, ya que para realizarlo es necesario tomar muestras del mercado abierto inmobiliario actual de bienes que se encuentren en venta y que sean similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo. Al no existir un mercado inmobiliario abierto de plazas comerciales de características similares en venta, no es posible la realización de dicho enfoque.

Valor comercial. - Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que fuercen la compra o la venta.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

Observaciones

La homologación se realizó contra lote tipo.

El análisis DCF (Flujo de Caja Descontado) en capitalización de rentas se elaboró de acuerdo a datos de mercado y algunos datos históricos proporcionados por el solicitante, como ingresos por estacionamiento y publicidad, así como gastos por CAPEX, impuesto predial y mantenimiento. El crecimiento anual fue determinado de acuerdo a análisis histórico en otras plazas similares y proyecciones del solicitante.

Las superficies de construcción y terreno reportadas en el presente avalúo corresponden exclusivamente a la parte del propietario indicado y fueron proporcionadas por el solicitante. La información con la cual se realizaron los análisis y cálculos fue tomada del mercado actual, así como de datos proporcionados por el solicitante, algunos datos históricos y proyecciones estimadas de manera conjunta entre solicitante y valuador.

El área común en este avalúo fue incluida en el total.

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

ENFOQUE DE COSTOS

VII. Enfoque de costos (Actual)

A) CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

so de suelo: AT/EV/EI-R — Valor unitario por mercado: $1,350.00

Uso	Superficie	/alor unitario	FRe	VUNR	Parcial
AT/EV/EI-R	21,477.64	$ 1,350	1.00	$ 1,350	$ 28,994,814

Indiviso : 100.00% — Valor del terreno (a): **$ 28,994,814**

B) VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	VUT	Edad	VUR	Niveles
I	80	1	79	3
II	80	1	79	3

FCo	FEd	FRe.
1.00	0.99	0.99
1.00	0.99	0.99

Tipo	Uso	Superficie	VURN	Fre	VUNR	IND	Parcial
I	Locales comerciales	4,879.32	$ 7,210	0.99	$ 7,138	100.0%	$ 34,828,586
II	Área servicios	1,496.68	$ 6,180	0.99	$ 6,118	100.0%	$ 9,156,688

Total construido: 6,376.00 — Valor de las construcciones (b): **$ 43,985,274**

C) VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

No.	Concepto	Unidad	Cant.	VURN	FCo	FEd	VUNR	IND	Parcial
1	Estacionamiento	m2	12,887.89	$ 250	1.00	0.92	$ 230	100.00%	$ 2,964,215
2	Áreas jardinadas	m2	553.60	$ 420	1.00	0.92	$ 386	100.00%	$ 213,690
3	Subestación de 75 kva	Lote	1.00	$ 18,000	1.00	0.92	$ 16,560	100.00%	$ 16,560
4	Cisterna	m3	120.00	$ 450	1.00	0.92	$ 414	100.00%	$ 49,680
5	CCTV	Lote	1.00	$ 11,500	1.00	0.92	$ 10,580	100.00%	$ 10,580
6	Sistema vs incendio	Lote	1.00	$ 16,700	1.00	0.92	$ 15,364	100.00%	$ 15,364

Subtotal de obras complementarias (c): **$ 3,270,089**

VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) : **$ 76,250,177**

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

ENFOQUE DE INGRESOS

REALES

GALERÍAS AUTLÁN
INGRESOS DE REALES - PROYECTADOS

Ingresos	2017	2018	2019	2020	2021
Renta fija/variable	$ 7,341,337	$ 8,058,786	$ 8,409,168	$ 8,329,081	$ 8,329,081
Contraprestación única	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Estacionamientos	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	$ 946,100	$ 1,038,560	$ 1,083,715	$ 1,073,394	$ 1,073,394
Total de ingresos	$ 8,287,437	$ 9,097,346	$ 9,492,883	$ 9,402,475	$ 9,402,475

Ingresos	2022	2023	2024	2025	2026
Renta fija	$ 8,248,993	$ 8,248,993	$ 8,248,993	$ 8,420,847	$ 8,420,847
Contraprestación única	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Estacionamientos	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	$ 1,063,073	$ 1,063,073	$ 1,063,073	$ 1,085,220	$ 1,085,220
Total de ingresos	**$ 9,312,066**	**$ 9,312,066**	**$ 9,312,066**	**$ 9,506,067**	**$ 9,506,067**

Gastos	2017	2018	2019	2020	2021
Gastos de operación y mantenimiento	$ 1,616,050	$ 1,773,982	$ 1,851,112	$ 1,833,482	$ 1,833,482
Comisión por servicios de representación	$ 190,611	$ 209,239	$ 218,336	$ 216,257	$ 216,257
Impuestos predial	$ 207,186	$ 227,434	$ 237,322	$ 235,062	$ 235,062
Seguros	$ 41,437	$ 45,487	$ 47,464	$ 47,012	$ 47,012
Total de gatos de operación	**$ 2,055,284**	**$ 2,256,142**	**$ 2,354,234**	**$ 2,331,813**	**$ 2,331,813**

Gastos	2022	2023	2024	2025	2026
Gastos de operación y mantenimiento	$ 1,815,853	$ 1,815,853	$ 1,815,853	$ 1,853,683	$ 1,853,683
Comisión por servicios de representación	$ 214,178	$ 214,178	$ 214,178	$ 218,640	$ 218,640
Impuestos predial	$ 232,802	$ 232,802	$ 232,802	$ 237,652	$ 237,652
Seguros	$ 46,560	$ 46,560	$ 46,560	$ 47,530	$ 47,530
Total de egresos	**$ 2,309,393**	**$ 2,309,393**	**$ 2,309,393**	**$ 2,357,505**	**$ 2,359,531**

Flujo de efectivo	2017	2018	2019	2020	2021
Ingresos Netos	$ 6,232,153	$ 6,841,204	$ 7,138,648	$ 7,070,661	$ 7,070,661

Flujo de efectivo	2022	2023	2024	2025	2026 Reversión
Ingresos Netos	$ 7,002,673	$ 7,002,673	$ 7,002,673	$ 7,148,562	$ 82,642,336

Tasa de descuento	8.65%
Valor presente	$78,059,679

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

RESUMEN DE VALORES

Valor por Enfoque de Costos :	$76,250,000
Valor por Enfoque de Ingresos (Flujos Reales):	$78,059,679
Valor por Enfoque de Ingresos (Flujos de Mercado):	no aplica

CONSIDERACIONES PRECIAS A LA CONCLUSIÓN

En base al estudio de mercado y al análisis que se realizó en la zona, considerando los factores que afectan el valor del sujeto, concluimos que el valor comercial del inmueble es el que resultó en el avalúo del enfoque de ingresos reales, calculado para el valor actual del inmueble.

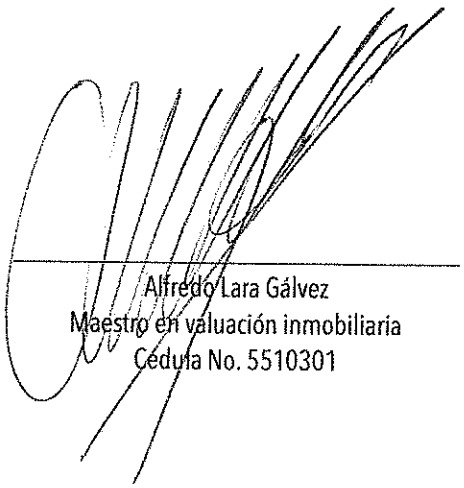
CONCLUSIÓN

El Valor Comercial del Inmueble es de : **$78,060,000**

(SETENTA Y OCHO MILLONES SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

antidad representa el valor comercial (sin considerar el local comercial) del inmueble ubicado en:
Prol. Matamoros No. 755 Col. Autlán de Navarro, Mpio. Autlán de Navarro, C.P. 48900,
Con fecha del Enero 8, 2017

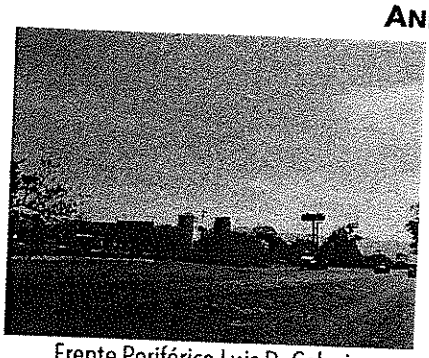
Atentamente



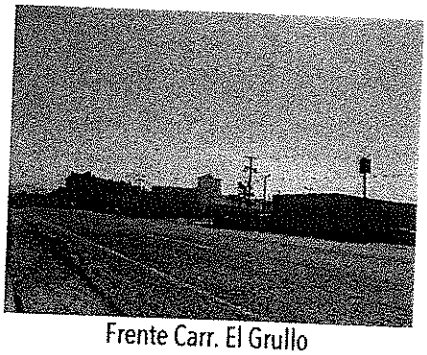
Alfredo Lara Gálvez
Maestro en valuación inmobiliaria
Cedula No. 5510301

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

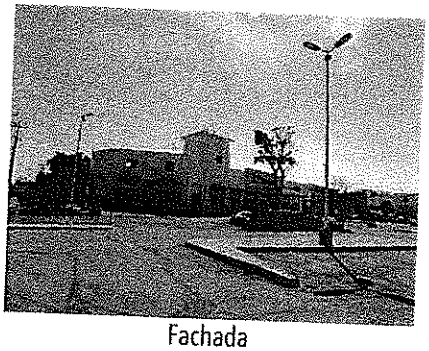
ANEXO FOTOGRÁFICO



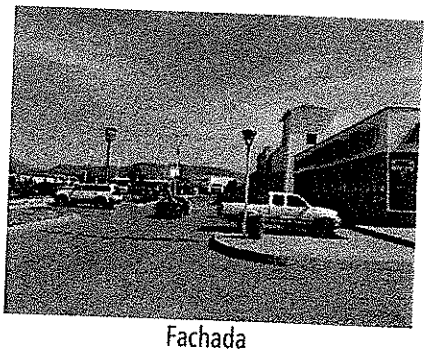
Frente Periférico Luis D. Colosio



Frente Carr. El Grullo



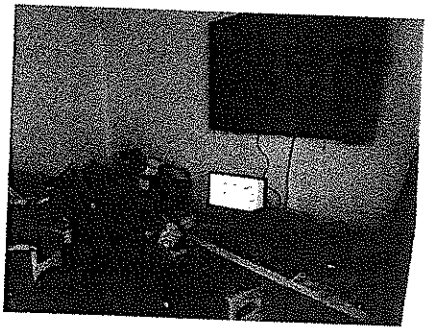
Fachada



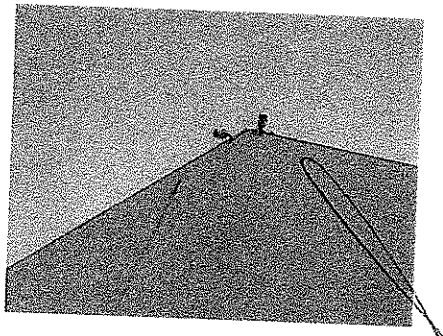
Fachada

Zona de Fast Food

Estacionamiento

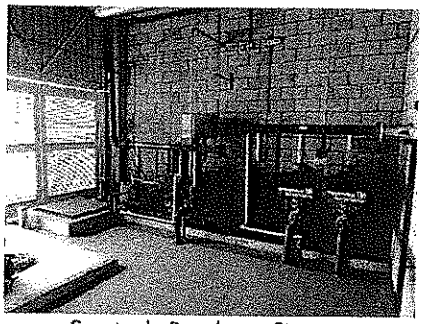


CCTV

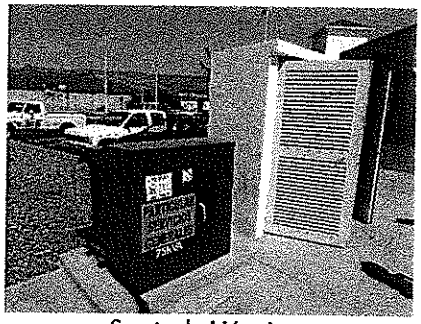


CCTV

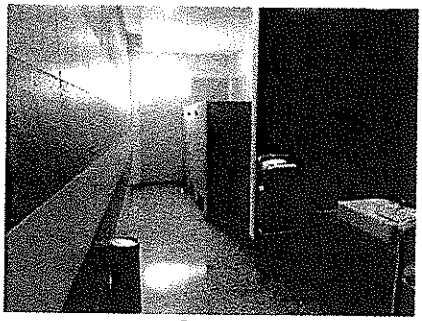
Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx



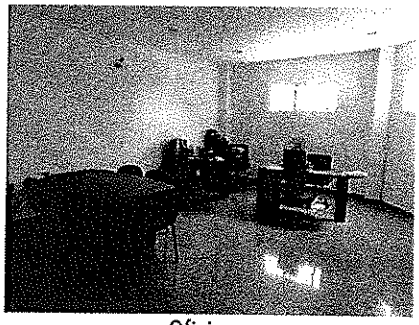
Cuarto de Bombas y Cisterna



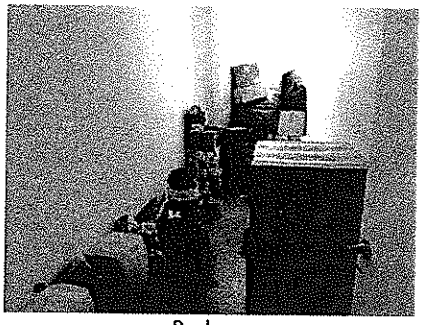
Cuarto de Máquinas



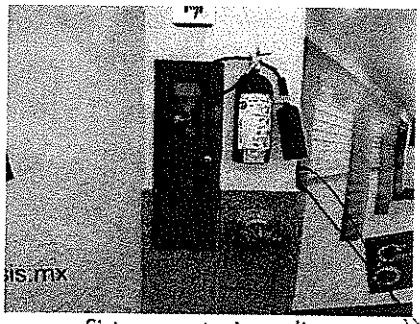
Baños



Oficinas



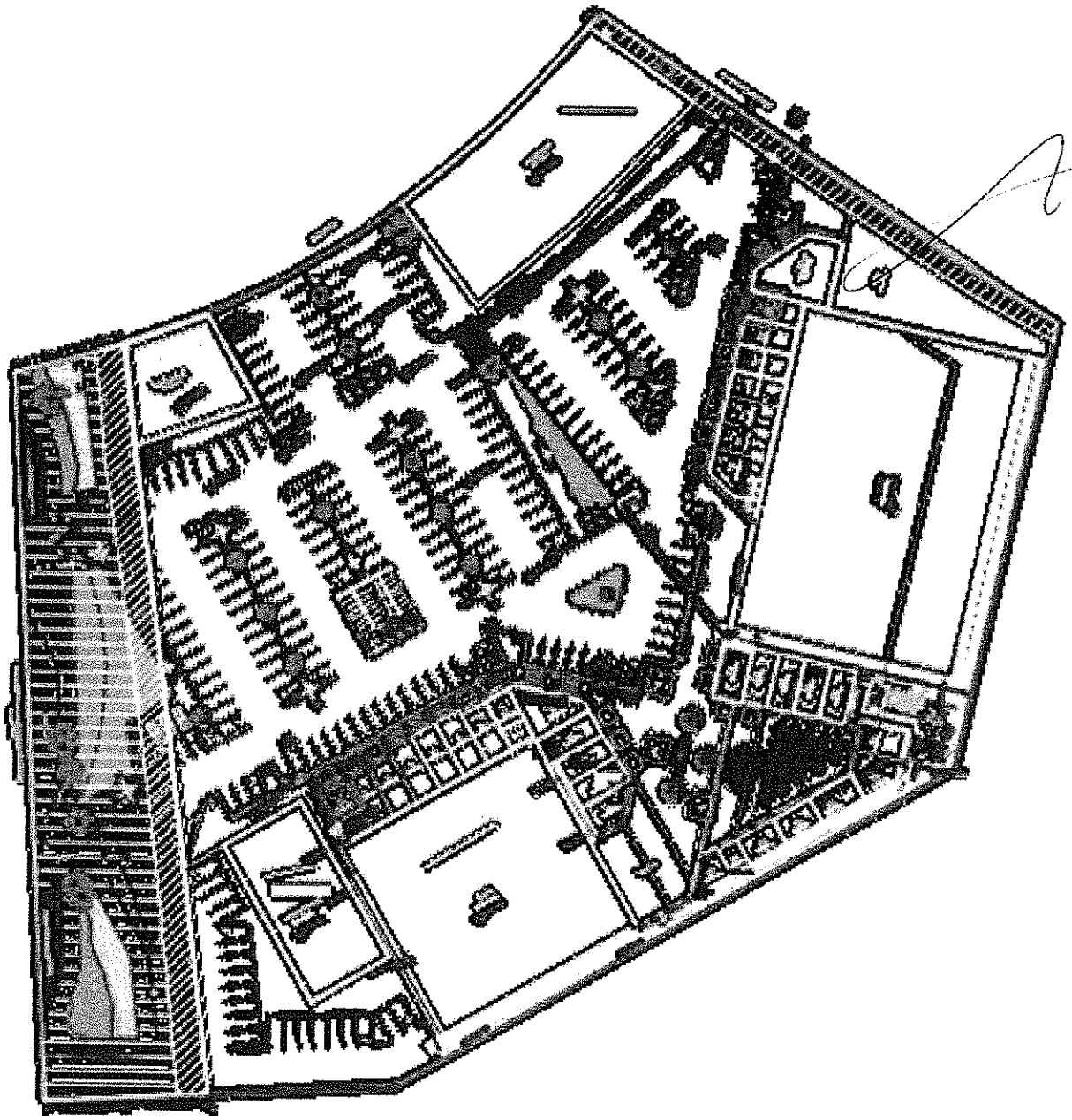
Bodega



Sistema contra incendios

Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | www.cbcmexico.mx

PLANO GENERAL DEL INMUEBLE



Torre Virreyes Pedregal 24, Piso 6 Lomas de Chapultepec, 11040, Ciudad de México | T. (55) 4162 1000 | **www.cbcmexico.mx**

ANÁLISIS DE MERCADO (TERRENOS)

1 TERRENO

Fecha:	Febrero 8, 2017
Calle y número:	Av. Independencia Nacional
Colonia:	Azucarera
Topografía:	Plano
Uso de suelo:	Comercial
Superficie de terreno m²:	3,700.00
Precio de salida:	7,215,000.00
Valor por m²	1,950.00

Fzo.	Fub.	Ffo.	Fsu.	Fcus	Fot	FRe
1.00	1.00	1.00	0.83	1.00	1.00	0.83

Valor por m² homologado: 1,618.50

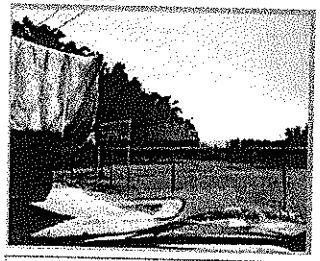
2 TERRENO

Fecha:	Febrero 8, 2017
Calle y número:	Carr. Tula-Autlán
Colonia:	Azucarera
Topografía:	Plano
Uso de suelo:	Comercial/Habitacional
Superficie de terreno m²:	20,858.00
Precio de salida:	23,000,000.00
Valor por m²	1,102.69

Fzo.	Fub.	Ffo.	Fsu.	Fcus	Fot	FRe
1.00	1.00	1.00	0.99	1.03	1.00	1.02

Valor por m² homologado: 1,124.74

3 TERRENO



Fecha:	Febrero 8, 2017
Calle y número:	Carr. Autlán el Grullo SN
Colonia:	Las Lanzas
Topografía:	Plano
Uso de suelo:	Comercial
Superficie de terreno m²:	21,000.00
Precio de salida:	31,500,000.00
Valor por m²	1,500.00

Fzo.	Fub.	Ffo.	Fsu.	Fcus	Fot	FRe
1.20	1.25	1.00	0.99	1.03	1.00	1.53

Valor por m² homologado: 2,295.00

Valor promedio homologado:	1,547.06
Media armonica:	1,422.35
Valor a utilizar:	1,480.00
Meses de exposición:	18.00
CETES	6.46%
Comercialización	0.91
Valor del suelo x m²:	1,350.00

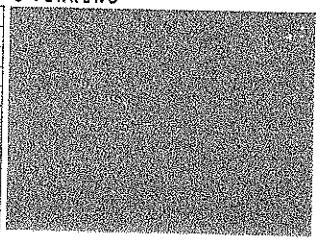
4 TERRENO

Fecha:	Febrero 8, 2017
Calle y número:	Av. Independencia Nacional
Colonia:	Centro
Topografía:	Plano
Uso de suelo:	Comercial
Superficie de terreno m²:	6,000.00
Precio de salida:	6,000,000.00
Valor por m²	1,000.00

Fzo.	Fub.	Ffo.	Fsu.	Fcus	Fot	FRe
1.20	1.15	1.00	0.88	0.95	1.00	1.15

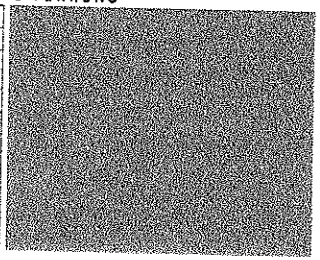
Valor por m² homologado: 1,150.00

5 TERRENO



Valor por m² homologado:

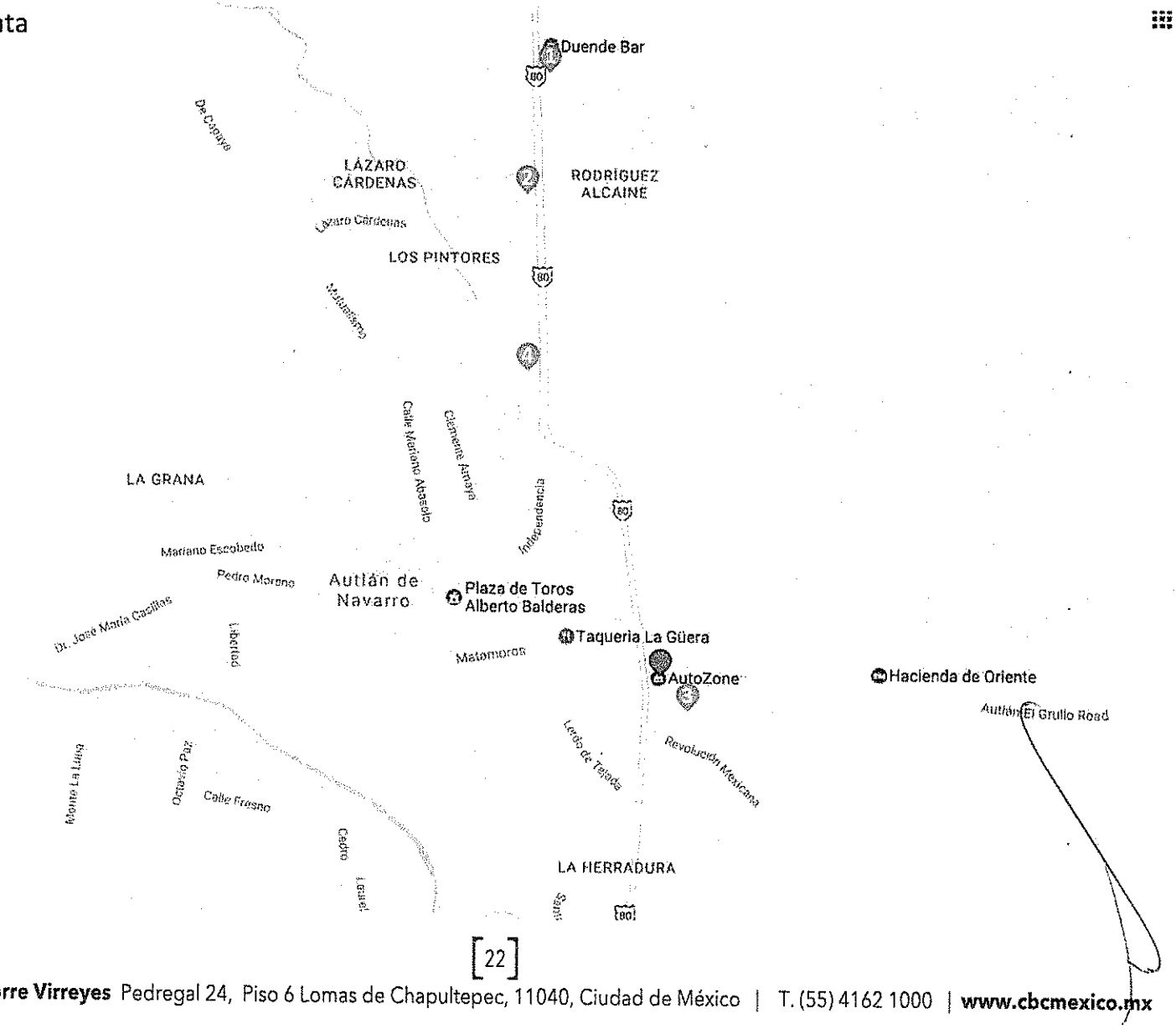
6 TERRENO



Valor por m² homologado:

LOCALIZACIÓN MUESTRAS DE MERCADO

Terrenos venta



ANEXO “B”

Estados Financieros Proforma e Informe de Aseguramiento

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110

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

Información proforma no auditada por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, e
Informe del contador independiente del 5 de julio de 2017

Galaz, Yamazaki,
Ruiz Urquiza, S.C.
Paseo de la Reforma 505
Colonia Cuauhtémoc
06500 México, D. F.
México

Tel: +52 (55) 5080 6000
www.deloitte.com/mx

Informe de aseguramiento del contador independiente sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el suplemento al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria)

Hemos completado nuestro trabajo de aseguramiento para informar sobre la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma del Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) y Subsidiaria ("Fibra Plus"). Los estados financieros consolidados condensados proforma antes mencionados comprenden los estados consolidados condensados de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados condensados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, así como las notas a dichos estados financieros (colectivamente, "los estados financieros consolidados condensados proforma"). Los criterios aplicables sobre los cuales la Administración de Fibra Plus (Fibra Plus Management, S.C. es el Administrador de Fibra Plus) ha compilado los estados financieros consolidados condensados proforma se describen en la Nota 3 ("bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados") de los mismos.

La información financiera proforma ha sido compilada por la Administración de Fibra Plus para ilustrar el impacto en la posición financiera y el desempeño financiero, derivado de la adquisición de los activos netos descritos en la Nota 2 en los estados financieros consolidados condensados proforma de Fibra Plus, como si dicha adquisición y la transacción para su financiamiento hubieran tenido lugar al 31 de diciembre de 2016, con respecto al estado consolidado condensado de posición financiera proforma terminado en esas fecha; y el 1 de enero de 2016 y 2017, con respecto a los estados consolidados condensados de resultados proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y por los tres meses terminados el 30 de marzo de 2017.

Como parte de este proceso, la información sobre la posición financiera combinada y sobre su desempeño financiero combinado ha sido compilada por la Administración de Fibra Plus como se describe en la Nota 3 de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos.

Responsabilidad de la Administración por la información financiera proforma

La Administración es responsable de la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma elaborados sobre las bases de preparación descritas en la Nota 3.

Responsabilidad del contador

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre si los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, por la Administración de Fibra Plus con base en los criterios descritos en la Nota 3 de dichos estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajo de Aseguramiento (ISAE por su siglas en inglés) 3420, "Trabajos de aseguramiento sobre la compilación de la información financiera proforma incluida en un prospecto", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y de Trabajos de Aseguramiento (IAASB por su siglas en inglés). Esta norma requiere que el contador cumpla con requerimientos éticos y planee y desarrolle procedimientos para obtener una seguridad razonable sobre si la Administración de Fibra Plus ha compilado, en todos los aspectos importantes, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos con base en la presentación descrita en la Nota 3.

Para propósitos de este trabajo, no somos responsables de actualizar o remitir algún reporte u opinión sobre la información financiera histórica utilizada en la compilación de los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos, ni hemos, en el curso de este trabajo, realizado una auditoría o revisión de la información financiera utilizada en la compilación de dichos estados financieros.

El propósito de los estados financieros consolidados condensados proforma incluidos en el folleto informativo sobre reestructura societaria es únicamente el de ilustrar el impacto de un evento o transacción significativa sobre la información financiera no ajustada de Fibra Plus como si la transacción se hubiera desarrollado en una fecha previa seleccionada para efectos de ilustración. En consecuencia, no damos ninguna seguridad de que el resultado actual de la transacción a las fechas y por los periodos mostrados hubiera sido como se han presentado en los estados financieros.

Un trabajo de aseguramiento para reportar sobre si la información financiera proforma ha sido compilada, en todos los aspectos importantes, sobre las bases de los criterios aplicables, involucra realizar procedimientos para evaluar si los criterios aplicables utilizados por la Administración de Fibra Plus en la compilación de la información financiera proforma provee una base razonable para la presentación de los efectos importantes directamente atribuibles al evento o transacción, y para obtener suficiente evidencia apropiada sobre si:

- Los ajustes proforma relacionados proporcionan un efecto apropiado a esos criterios; y
- La información financiera proforma refleja la correcta aplicación de los ajustes a la información financiera no ajustada.

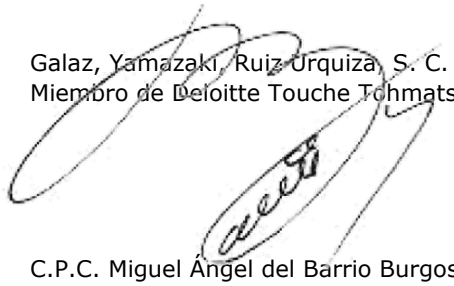
Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del contador, teniendo en cuenta su entendimiento sobre Fibra Plus, del evento o la transacción respecto de la información financiera proforma que ha sido compilada, y otras circunstancias relevantes del trabajo.

El trabajo también incluye la evaluación de la presentación general de la información financiera proforma.

Creemos que la evidencia que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados condensados proforma adjuntos han sido compilados, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 3 de dichos estados financieros.



Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos
5 de julio de 2017

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria)

Estado consolidado condensado de posición financiera proforma

Al 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos)

Activo	**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria**	**Galerías Metropolitanas Autlán**	**Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria proforma**
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 1,438,513	$ (50,034)	$ 1,388,479
Impuestos por recuperar	19,198	9,243	28,441
Pagos anticipados	828	-	828
Total del activo circulante	1,458,539	(40,791)	1,417,748
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	1,016,721	71,071	1,087,792
Depósitos en garantía	247	-	247
Total del activo no circulante	1,016,968	71,071	1,088,039
Total del activo	$ 2,475,507	$ 30,280	$ 2,505,787
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	5,786	375	6,161
Total del pasivo	5,786	375	6,161
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Patrimonio contribuido	2,461,840	29,905	2,491,745
Utilidad neta e integral del período	7,881	-	7,881
Total del patrimonio	2,469,721	29,905	2,499,626
Total del pasivo y patrimonio	$ 2,475,507	$ 30,280	$ 2,505,787

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (Fibra Plus)

Estado consolidado condensado de resultados proforma

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(En miles de pesos, excepto utilidad por CBFI que se presenta en pesos)

	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria	Galerías Metropolitanas Autlán	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria Proforma
Ingresos:			
Renta fija	$ -	$ 3,802	$ 3,802
Renta variable	-	776	776
Otros ingresos	-	673	673
Egresos:			
Gastos de administración	2,584	-	$ 2,584
Gastos de operación	-	1,450	1,450
	(2,584)	3,801	1,217
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor	10,469		10,469
Gastos financieros	(4)	-	(4)
Total resultado integral de financiamiento	10,465	-	10,465
Utilidad neta e integral del período consolidada	$ 7,881	$ 3,801	$ 11,682
Utilidad neta e integral básica consolidada por CBFI * *	$ 0.05	$ 1.91	$ 0.08
Utilidad neta e integral diluida consolidada por CBFI * *	$ 0.01		$ 0.02
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	152,663,710	1,993,674	154,657,384
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos dilutivos	659,399,155		659,399,155

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (Fibra Plus)

Estado consolidado condensado de resultados proforma

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017
(En miles de pesos, excepto utilidad por CBFI que se presenta en pesos)

	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria	Galerías Metropolitanas Autlán	Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 y Subsidiaria Proforma
Ingresos:			
Renta fija	$ -	$ 1,074	$ 1,074
Renta variable	-	182	182
Otros ingresos	-	178	178
Egresos:			
Gastos de administración	$ 4,464	$ -	$ 4,464
Gastos de operación	-	389	389
Total de egresos	(4,464)	1,045	(3,419)
Resultado integral de financiamiento:			
Intereses a favor	18,625		18,625
Gastos financieros	(14)	-	(14)
Total resultado integral de financiamiento	18,611	-	18,611
Utilidad neta e integral del período consolidada	$ 14,147	$ 1,045	$ 15,192
Utilidad neta e integral básica consolidada por CBFI * *	$ 0.09	$ 0.52	$ 0.10
Utilidad neta e integral diluida consolidada por CBFI * *	$ 0.02		$ 0.02
Promedio ponderado de CBFIs en circulación	155,035,525	1,993,674	157,029,199
Promedio ponderado de CBFIs en circulación con efectos dilutivos	659,399,155		659,399,155

** Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados condensados proforma.

Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) (Fibra Plus)

Notas a los estados financieros consolidados condensados proforma no auditados

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016 y por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017
(En miles de pesos de pesos mexicanos)

1. Actividades

El Fideicomiso Irrevocable No. F/1110 (Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria) ("Fibra Plus" o el "Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 13 de julio de 2016, principalmente para adquirir, construir, arrendar y operar una amplia variedad de inmuebles, así como otorgar financiamientos con garantía hipotecaria.

Son partes en el Fideicomiso las siguientes:

a. Fideicomitente: NFD, S.A. de C.V.
b. Fideicomitentes Adherentes: Cada uno de los Fideicomitentes Adherentes.
c. Fiduciario: Banco Azteca, S.A., Institución de Banca Múltiple, Dirección Fiduciaria.
d. Fideicomisarios: (i) Los Tenedores, representados por el Representante Común, respecto de los derechos que se les atribuyen conforme a los términos del Fideicomiso y los CBFIs; (ii) El Fundador Relevante, por lo que respecta al derecho que se establece en el inciso f. de la sección 5.1 de la Cláusula Quinta del Fideicomiso y cualesquiera otros derechos que se establezcan a su favor en el Fideicomiso; y (iii) Cualquier Fideicomitente Adherente por lo que hace a los Activos que hubieren Aportado de tiempo en tiempo en caso de contar con el Derecho de Reversión u otros conforme se establezca en el respectivo Convenio de Aportación y Adhesión.
e. Representante Común: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Fibra Plus, es un fideicomiso de inversiones en bienes raíces ("FIBRA"), que califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado como FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

2. Descripción de la transacción a la cual se refiere este documento

La transacción consiste en la adquisición por parte de Fibra Plus del inmueble "Galerías Metropolitanas Autlán", ubicado en Autlán de Navarro, Estado de Jalisco, que cuenta con una superficie de 21,477.64 metros cuadrados y 4,872 metros cuadrados de área bruta rentable (ABR). Galerías Metropolitanas Autlán cuenta con (i) 44 locales, equivalentes a 4,872 metros cuadrados de ABR; (ii) 218 cajones de estacionamiento; y (iii) 6,376 metros cuadrados construibles.

El inmueble tiene firmados contratos de arrendamiento de mediano plazo con un número aproximado de veinte inquilinos.

El precio total aproximado de esta transacción asciende a la cantidad de $67,826 más el impuesto al valor agregado, mismo que sería liquidado mediante pago en efectivo por $37,921, cantidad que será utilizada para liquidar un crédito bancario que actualmente tiene la propiedad, y el resto mediante la entrega de CBFIs tomando en cuenta un valor de $15 por certificado.

Asimismo, el vendedor del inmueble tendrá derecho a una contraprestación adicional sobre nuevos montos de renta contratados durante los 3 meses siguientes a la fecha de pago de ciertos CBFIs que forman parte de la operación. Esta contraprestación será equivalente a la cantidad que resulte de dividir el monto de la renta anual contratada, entre el 14.06%, pagadera en CBFIs al momento de recibir los montos de renta contratados, más el IVA correspondiente pagadero en efectivo. En virtud de que a la fecha de emisión de este reporte no se puede estimar este importe, no se ha reflejado en la situación financiera proforma.

3. Bases de preparación de los estados financieros condensados proforma no auditados

El estado financiero condensado de posición financiera proforma no auditado y los estados condensados de resultados no auditados proforma que se acompañan, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables de Fibra Plus, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés).

Los estados condensados proforma no auditados que se acompañan presentan la información financiera de Fibra Plus como si la adquisición de los activos netos del inmueble Galerías Metropolitanas Autlán, que se describen en la Nota 2 "Descripción de la transacción", hubiera tenido lugar el 31 de diciembre de 2016, con respecto al estado financiero condensado de posición financiera proforma terminado en esa fecha; y el 1 de enero de 2016 y 2017, con respecto a los estados condensados de resultados y otros resultados integrales proforma por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y por los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2017, respectivamente.

4. Ajustes proforma

Los ajustes proforma al 31 de diciembre de 2016, incluidos en el estado condensado de posición financiera proforma, y los ajustes proforma incluidos en los estados condensados de resultados y otros resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y por los tres meses concluidos el 31 de marzo de 2017, y que se describen más adelante, representan ajustes a la posición financiera consolidada y resultados consolidados históricos de Fibra Plus.

Los ajustes proforma incluyen las operaciones relacionadas con la transacción de adquisición de los activos netos del inmueble Galerías Metropolitanas Autlán.

Esta información financiera no pretende representar los resultados de operación o la posición financiera de Fibra Plus como si la transacción se hubiese presentado en las fechas específicas, ni la información tampoco pretende proyectar los resultados de operación y la situación financiera de Fibra Plus para periodos futuros o cualquier fecha futura. Todos los ajustes proforma se basan en estimaciones preliminares y en supuestos y están sujetos a revisión cuando se concluya la transacción.

El activo más significativo que sería adquirido por parte de Fibra Plus, es el inmueble que se describe en la Nota 2 "Descripción de la transacción". Dicho inmueble está dentro del alcance de la IAS 40 Propiedades de inversión, ya que su objeto de negocio sería la obtención de rentas. Los costos directamente atribuibles a la adquisición del inmueble forman parte del costo de adquisición. Subsecuentemente, el inmueble sería reconocido a su valor razonable en conformidad con la política contable del Fideicomiso para sus propiedades de inversión. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017, Fibra Plus determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no debiera variar significativamente con respecto al valor reflejado en su posición financiera al 31 de diciembre de 2016, por lo que no se incluye ni se proforma ningún efecto de valuación en dichos periodos.

Salvo por el Impuesto sobre la Renta que conforme a la fracción IV del artículo 18 de la Ley del Impuesto sobre la Renta será a cargo del vendedor del inmueble objeto de la transacción, quedarán a cargo de Fibra Plus todos los impuestos, derechos y demás contribuciones, incluyendo, sin limitar, el impuesto sobre adquisición de inmuebles o traslado de dominio, así como los gastos notariales, registrales y legales derivados de, o relacionados con la adquisición del inmueble por parte de Fibra Plus, conforme a lo siguiente:

- Impuesto Sobre Adquisición de Inmueble: equivalente aproximadamente al 3% del valor de operación, el cual se capitalizaría como parte del costo del inmueble adquirido;
- Impuesto al Valor Agregado: equivalente al 16% del valor de la construcción del inmueble objeto de la transacción, cantidad que le será entregada al vendedor y que dicho vendedor debe enterar y pagar conforme a la legislación fiscal aplicable; e
- Impuesto Sobre la Renta: está a cargo del vendedor del inmueble objeto de la transacción a ser calculado y enterado en base a la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

4.1 Ajustes al estado condensado de posición financiera proforma al 31 de diciembre de 2016:

Se forman principalmente del costo del inmueble mencionado anteriormente, y de los gastos relacionados con la adquisición de su titularidad que se estimaron en $3,245 lo cual incluye un posible costo por cubrir una comisión por pago anticipado de la deuda que será liquidada con recursos de la compra. Estos importes se incluyen en los estados financieros proforma como si la transacción se hubiera consumado el 31 de diciembre de 2016. El Impuesto al Valor Agregado se estima en $9,224.

4.2 Ajustes a los estados condensados de resultados y de otros resultados integrales proforma por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 y los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017.

Los estados condensados de resultados proforma de Fibra Plus por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017, han sido ajustados para reflejar los efectos de la transacción como si se hubiera realizado desde el 1 de enero de 2016 y 2017. Los efectos aquí mostrados incluyen la información histórica del inmueble. Los principales conceptos de los gastos operativos corresponden a predial, gastos de limpieza y mantenimiento.

*** * * * ***