



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL  
PRIMER TRIMESTRE DE 2020



# FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2020

- La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin incluir revaluación de otras partidas no monetarias, ascendió a 136.24 millones de pesos, que representa un incremento del 8.2% comparado con el mismo trimestre del año anterior.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en un 95.76%.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.3062 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual por certificado del 14.80%
- Los ingresos operativos totales del trimestre crecieron 3.18% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. Los ingresos del trimestre ascendieron a 375.89 millones de pesos.
- El NOI del trimestre creció 3.55%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior, el NOI ascendió a 284.48 millones de pesos.
- El margen a NOI fue del 75.68%. Cabe mencionar que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 83.91%.
- El EBITDA ascendió a 272.63 millones de pesos, creció 3.50% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. El margen a EBITDA del trimestre fue del 72.53%.
- De acuerdo al momento que estamos viviendo por consecuencia del COVID19, hemos decidido tomar dos decisiones importantes y diferentes a lo que veníamos realizando, éstas apegadas a nuestra nueva política de dividendos, cuidando hoy la liquidez de la compañía, mientras dure esta situación:
  1. Se repartirán 0.1124 centavos por CBFi, lo cual representa un monto de 50 millones de pesos de distribución.
  2. Este dividendo se pagará mediante la entrega de CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).





## **Estimados inversionistas:**

*Desde finales de año pasado el mundo viene padeciendo temas de salud y económicos por el COVID19, esto nos hace afrontar un reto sin precedentes de nuestros tiempos. Ha implicado no solo retos para los sistemas de salud, sino también retos en lo económico derivados de las medidas de aislamiento social y cierre temporal de negocios no esenciales, para combatir la propagación de la pandemia.*

*Si bien es cierto, los efectos para nuestro país comenzaron a mediados de marzo, la afectación más relevante, según los especialistas, será durante este segundo trimestre del año.*

*FibraShop comprometido con la salud de nuestros clientes, colaboradores y visitantes de nuestros centros comerciales, implementamos una serie de medidas para reforzar la limpieza, sanidad y sana distancia en nuestras propiedades, cuidando de las personas que ahí laboran y nos visitan. Dichas medidas cumplen de manera estricta con las recomendaciones de las autoridades sanitarias.*

*Hoy todas nuestras propiedades se encuentran abiertas debido a que cuentan con locatarios que son catalogados como esenciales por la normatividad emitida por la autoridad. Reforzamos nuestro compromiso con la salud y cuidado de las personas que visitan y trabajan en nuestras propiedades.*

*Sin duda esta circunstancia traerá nuevos retos, los estamos enfrentado con responsabilidad y profesionalismo, conscientes de los problemas que también enfrentarán nuestros locatarios y con toda responsabilidad para nuestros inversionistas ya que FibraShop es una empresa pública que cotiza en los mercados (tanto de deuda como de capital).*





*Es por esto que hemos implementado una serie de medidas (aprobadas en nuestros Comité Técnico, de forma unánime), que van desde medidas de control de gasto, diferimiento de proyectos de inversión y Capex no esenciales, pagar dividendos pero sin usar efectivo, cuidando la liquidez de la compañía, estos serán pagados con CBFIs. En el mismo sentido, esquemas de apoyo temporal a nuestros locatarios, lo cual nos garantiza ingresos, pero sobretodo permite que ellos sigan adelante porque son parte muy importante de nuestro futuro.*

*Consideramos que tenemos una compañía sólida ya que contamos con inmuebles de alta calidad, excelentemente ubicados en la República Mexicana, la mayoría son las propiedades más importantes y fuertes de su región y por ello contamos con los mejores arrendatarios que se pueden tener para cada tipo de centro comercial. Esta fortaleza sin duda nos da una gran ventaja para afrontar el reto de esta coyuntura. Un ejemplo de lo anterior, además de los resultados trimestrales que brevemente comentaré, fue que recientemente la agencia calificadora Fitch Ratings ratificó nuestra nota destacando parte de las fortalezas que les comento.*

*En cuanto a los resultados del primer trimestre, los ingresos anuales crecieron 3.18%, el NOI anual 3.55%, ambos comparados con el mismo trimestre del año anterior; por su lado los márgenes de utilidad siguen mejorando, el margen a NOI del trimestre fue 75.68% y el margen a EBITDA 72.53%.*

*La utilidad neta distribuible del trimestre ascendió 136.24 millones de pesos, 0.3062 centavos por CBFI y representa un incremento de 22.28% comparado con el año anterior, se consolida como una de las más altas que ha tenido la Fibra pese a la estacionalidad y complejidad del primer trimestre, ya que parte de la afectación de la pandemia inició a mediados de marzo. La ocupación promedio del portafolio se mantuvo sólida y cerró en 95.76%, lo cual representa 11 trimestres consecutivos por encima del estándar internacional del 95%.*

## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



*Estos tiempos son de mucha reflexión y planeación, visualizando los cambios que vendrán después del COVID19 tanto en la economía, como en el comportamiento de las personas en el corto, mediano y largo plazo. Estamos seguros de que contamos con el equipo humano, el cual tiene la capacidad para enfrentar, pensar y ejecutar los retos, los cambios en el mercado del presente y del futuro. Siempre con un fuerte compromiso y conciencia social, humana, mejorando la sostenibilidad y cuidando los recursos naturales. Estamos trabajando en diversos proyectos de gobierno corporativo, innovación, tecnología, medio ambiente, desarrollo profesional, equidad e impacto en las comunidades, tal como marcan las nuevas tendencias internacionales.*

*Sin duda los meses venideros representarán retos importantes para FibraShop pero les reitero nuestro compromiso de afrontarlos con enorme responsabilidad, estoy seguro de que estamos tomando las decisiones adecuadas para salir adelante y tener un gran futuro.*

**Salvador Cayón Ceballos**

Director General

México, Ciudad de México a 27 de abril de 2020 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros correspondientes al primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2020.

La información financiera consolidada adjunta fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **SUSTITUCIÓN DEL REPRESENTANTE COMUN**

Con fecha 24 de abril de 2020, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FSHOP13”, en la cual fue aprobado, entre otros puntos de la orden del día:

- a) la aprobación para incluir una nueva Cláusula Octava Bis al Contrato de Fideicomiso para prever un mecanismo para la designación del Representante Común de los tenedores de los CBFIs, en caso de sustitución, renuncia, imposibilidad y/o ausencia;
- b) la aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y aprobar la designación de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores; y
- c) la aprobación para modificar la definición de “Representante Común” en la Cláusula 1.01 del Contrato de Fideicomiso, para la incorporación de las obligaciones previstas en el artículo 68 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

## FITCH RATINGS RATIFICA LA CALIFICACIÓN AA- (MEX) DE FIBRASHOP

Con fecha 22 de abril de 2020, la agencia calificadora Fitch Ratings las calificaciones en escala nacional de plazo y de corto plazo en “AA-(mex)” y “F1+(mex)”, respectivamente. También ratificó las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF).

En opinión de Fitch las calificaciones de FibraShop contemplan el perfil de negocios enfocado en el segmento de inmuebles comerciales la buena calidad del portafolio caracterizada por una base de locatarios diversificada, y niveles adecuados de ocupación. De igual manera la calificación considera que la naturaleza de los contratos de arrendamiento, su posición de liquidez y su base activos no gravados le permitirán a FibraShop mitigar los efectos adversos durante la parte baja del ciclo. Fitch reconoce que las restricciones gubernamentales en actividades no esenciales como respuesta a la contingencia sanitaria de este año, resultaran en el cierre parcial de plazas y limitaran el número de visitantes. La operación de algunos inquilinos se podrá afectar en este entorno. Las medidas implementadas por FibraShop, como diferir el cobro de renta entre otros, están enfocados en defender los niveles de ocupación.

Algunos de los principales aspectos mencionados en el reporte son los siguientes:

- Calidad y diversificación de los inquilinos altos. Esto protege la generación de flujo de efectivo durante los ciclos económicos bajos y reduce el riesgo de crédito entre los inquilinos.
- Las tasas de ocupación de FibraShop históricamente han sido altas, al cierre de 2019 fue de 96% y es favorable al compararla con la ocupación promedio de otras Fibras que operan en Mexico.
- Liquidez sustentada en acceso a líneas de crédito comprometidas. FibraShop tiene líneas de crédito comprometidas que serán utilizadas para hacer frente al vencimiento de la emisión FSHOP15.
- Fitch considera que las acciones implementadas por FibraShop para enfrentar el entorno, entre ellos, diferir proyectos de expansión, limitar inversiones de capital y una disminución de gastos no indispensables, mitigan el riesgo de liquidez.



## **CAMBIO EN POLITICA DE PAGO DE DIVIDENDOS**

Con fecha 06 de abril, FibraShop anunció que en sesión extraordinaria realizada el 2 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos previamente aprobada desde el 14 de febrero de 2019, misma que fue revelada al público inversionista en la publicación del informe trimestral correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2018.

Con el fin de agregar flexibilidad financiera y liquidez el Comité Técnico decidió modificar el pago mínimo de distribución de dividendos; la anterior política fue aprobada el pasado 14 de febrero de 2019 y consistía en un pago mínimo anual de 80 centavos por CBF1, la nueva política aprobada el 2 de abril de 2020, sustituye a la anterior y consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate ) y cero.

El función de cómo evolucione mercado, el Comité Técnico determinará durante cada trimestre cuanto se pagará como distribución de dividendos, siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley.



## 1. MÉTRICAS FINANCIERAS

	1er Trimestre 2019	1er Trimestre 2020	Variación %	Acum 2019	Acum 2020	Variación %
<b>Ingresos</b>	364.30	375.89	3.18%	364.30	375.89	3.18%
<b>NOI</b>	274.72	284.48	3.55%	274.72	284.48	3.55%
<b>EBITDA*</b>	263.42	272.63	3.50%	263.42	272.63	3.50%
<b>Utilidad del periodo</b>	125.89	136.24	8.22%	125.89	136.24	8.22%
<b>Margen NOI</b>	75.41%	75.68%	0.36%	75.41%	75.68%	0.36%
<b>Margen EBITDA</b>	72.31%	72.53%	0.31%	72.31%	72.53%	0.31%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.2504	0.3062	22.28%	0.2504	0.3062	22.28%
<b>CBFi con derechos económicos</b>	502.76	444.99	-11.49%	502.75	444.99	-11.49%
<b>Activos Totales</b>	19,350	20,622	6.57%	19,350	20,622	6.57%
<b>Pasivos con costo</b>	7,945	8,323	4.76%	7,945	8,323	4.76%
<b>Patrimonio</b>	10,586	11,838	11.83%	10,586	11,838	11.83%
<b>LTV</b>	41.06%	40.36%	-1.71%	41.06%	40.36%	-1.71%
<b>P/U ratio**</b>	7.54	8.41	11.48%	7.54	8.41	11.48%
<b>EV/EBITDA***</b>	11.41	11.37	-0.35%	11.41	11.37	-0.35%
<b>CAP Rate Implícito****</b>	9.61%	9.39%	-2.31%	9.61%	9.39%	-2.31%

\*Las cifras correspondientes a trimestres pasados fueron recalculadas.

\*\*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFi ponderados del periodo.

\*\*\*EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

\*\*\*\*CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio ponderado de CBFi en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

## 2. INGRESOS POR TIPO DE LOCATARIO

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de arrendatario (incluyendo estacionamientos) y la evolución que éstos han presentado:

<i>Tipo de arrendatario</i>	<i>1T 2019</i>	<i>2T 2019</i>	<i>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>
<i>Ancla</i>	64,583	71,204	73,479	71,070	67,413
<i>Sub-Ancla</i>	51,709	57,007	53,723	58,006	55,339
<i>Locales</i>	223,436	223,554	229,635	238,896	228,556
<i>Estacionamientos</i>	24,577	28,614	26,721	27,719	24,577
<b>Total</b>	<b>364,304</b>	<b>380,379</b>	<b>383,558</b>	<b>395,690</b>	<b>375,885</b>
<i>Tipo de arrendatario</i>	<i>1T 2019</i>	<i>2T 2019</i>	<i>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>
<i>Ancla</i>	18%	19%	19%	18%	18%
<i>Sub-Ancla</i>	14%	15%	14%	15%	15%
<i>Locales</i>	61%	59%	60%	60%	61%
<i>Estacionamientos</i>	7%	8%	7%	7%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*El NOI de la Co-Inversión Sentura Tlalhepanla se está considerando como ingreso para efectos comparativos. En los estados financieros de acuerdo a la (NIC 28) Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación se reflejará después del Resultado Integral de Financiamiento.

El portafolio actual cuenta, principalmente, con dos tipos de contratos de arrendamiento

- Los que cobran una renta fija mensual.
- Los que cobran una renta base mensual, así como un componente variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable).

De la superficie rentable, los locales con contrato de renta fija representan el 70.44% del total y los locatarios con renta variable el restante 29.56%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 79.60% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 20.40%, representando el componente variable el 5.04%<sup>1</sup> del ingreso total.

<sup>1</sup> Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 4T 2019 y el 1T 2020:

	<b>4to Trimestre 2019</b>	<b>1er Trimestre 2020</b>	<b>Variación</b>
<i>Ingresos</i>	395.69	375.89	-5.00%
<i>Gastos de operación</i>	111.56	105.62	-5.32%
<i>Utilidad del operación</i>	284.13	270.26	-4.88%
<i>Utilidad del periodo (sin avalúos)</i>	150.59	136.24	-9.53%
<i>Utilidad del periodo por CBFi (sin avalúos)</i>	0.3384	0.3062	-9.53%
<i>Margen de operación</i>	71.81%	71.90%	0.13%
<i>NOI*</i>	298.92	284.48	-4.83%
<i>Margen NOI</i>	75.54%	75.68%	0.18%

\*El NOI de la Co-Inversión Sentura Tlalnepantla se está considerando como ingreso para efectos comparativos. En los estados financieros de acuerdo a la (NIC 28) Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación se reflejará después del Resultado Integral de Financiamiento.

El cuarto trimestre es por lo general el mejor año, la actividad económica genera una importante derrama en nuestros locatarios, por lo cual se registra un incremento importante en las rentas variables; el primer trimestre si bien capta un poco de esta actividad al inicio de enero, no es comparable.

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 105.62 millones de pesos y se distribuyen de la siguiente manera: Gastos inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, fueron de 88.61 millones de pesos. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 4.21 millones de pesos. Honorarios del Asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 12.80 millones de pesos.

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 4.80 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 139.82 millones de pesos.

De acuerdo con *IFRS 23 - Costos por préstamos* una entidad capitalizara, como parte del valor de inmueble, los intereses que fondean proyectos en desarrollo (en etapa de construcción, es decir en tanto no son registrados a valor razonable en su etapa de generación de flujos). FibraShop ha aplicado dicha norma por la parte de sus pasivos que han financiado los proyectos de la Perla hasta la fecha de su escrituración. Al 31 de marzo de 2020, el importe capitalizado asciende a 33.21 millones de pesos.

## 3. NOI & EBITDA

A continuación se presentan los indicadores de los últimos 5 períodos trimestrales:

	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020
<i>Ingresos*</i>	364.30	380.38	383.56	395.69	375.89
<i>Utilidad de Operación</i>	261.25	274.99	276.84	284.13	270.26
<i>Depreciación y Amortización</i>	2.17	2.46	2.46	3.08	2.37
<i>EBITDA**</i>	263.42	277.45	279.30	287.21	272.63
<i>Margen EBITDA</i>	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%	72.53%
<i>NOI</i>	274.72	289.12	291.08	298.92	284.48
<i>Margen NOI</i>	75.41%	76.01%	75.89%	75.54%	75.68%

\*Para efectos del análisis incluye la participación en asociadas.

\*\* Para estar de acuerdo con nuestros pares y apegándonos a las métricas internacionales, desde el 2T2019 realizamos una reconciliación del cálculo del EBITDA, anteriormente se venía reportando la utilidad operativa como EBITDA porque los importes de depreciación y amortización no eran considerados.

El NOI obtenido durante el trimestre ascendió a 284.48 millones pesos y el margen a NOI pasó de 75.41% en el mismo trimestre del año anterior a 75.68%.

El EBITDA obtenido durante el trimestre ascendió a 272.63 millones de pesos, y el margen a EBITDA pasó de 72.31% en el mismo trimestre del año anterior a 72.53%.

Ambos indicadores se encuentran al mismo nivel que los mejores operadores a nivel internacional.



## 4. CÁLCULO DE LA UTILIDAD OPERATIVA NETA (“NOI”) 1T 2020

El NOI determina la utilidad operativa de toda la Compañía, considerando todos los gastos operativos, así como los gastos por ser una empresa listada en la BMV y se determina como sigue:

	<i>Monto *</i>	<i>Margen</i>
<i>Ingresos por rentas</i>	320.10	
<i>Otros ingresos operativos</i>	49.85	
<i>Participación en asociadas</i>	5.93	
<b>Ingresos</b>	<b>375.88</b>	
<i>Gastos operativos</i>	88.61	
<i>Seguros</i>	2.80	
<b>Gastos</b>	<b>91.41</b>	
<b>Ingreso Operativo Neto (“NOI”)</b>	<b>284.47</b>	<b>75.68%</b>

\*Cifras en Millones de pesos

## 5. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 1T 2020

El margen operativo de las plazas determina la utilidad de cada una de las unidades de negocios que representan nuestros inmuebles, incluye los ingresos generados por cada propiedad y los gastos directamente relacionados al mantenimiento de los mismos; el resultado neto se determina agregando los gastos del arrendador:

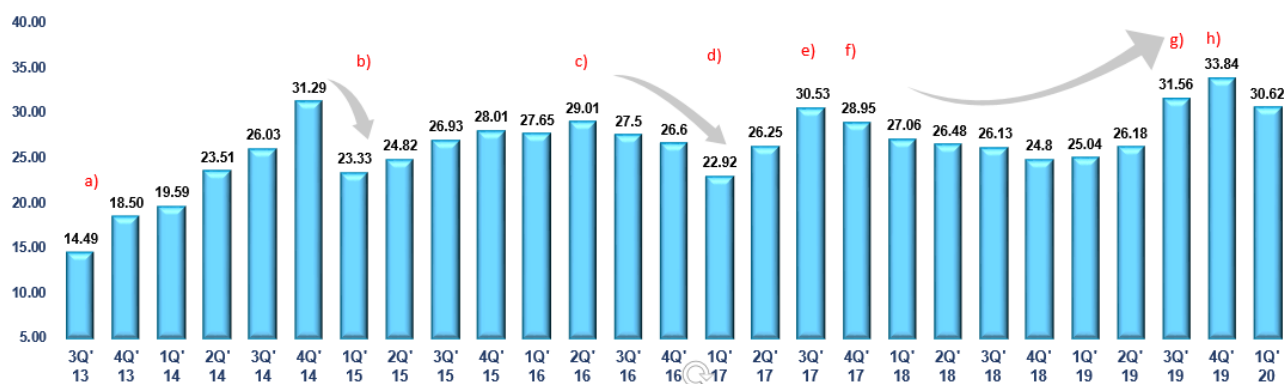
	<i>Monto *</i>	<i>Margen</i>
<i>Total de ingresos (incluye participación en asociada)</i>	375.88	
<i>Gastos de operación de las plazas</i>	60.48	
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>315.40</b>	<b>83.91%</b>
<i>Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)</i>	7.37	
<b>Resultado neto</b>	<b>308.03</b>	<b>81.95%</b>

\*Cifras en Millones de pesos

## 6. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA\*

La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin otras partidas no monetarias, ascendió a 136.24 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.3062 centavos, calculado sobre la base de 444,990,729 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presente reporte.



- a) El 3Q' 2013 presentó 67 días de operaciones
- b) El 1Q' 2015 se suscribieron 160 millones de CBFIs, exclusivamente para tenedores de CBFIs a un precio de 17.50 por cada título.
- c) Efecto de subida de tasas de interés por parte del Banco de México.
- d) El 1Q' 2017 se creó el fondo de recompra, 22, 078,997 CBFIs fueron recomprados.
- e) En Julio 2017 se colocaron 3,000 millones de pesos para la adquisición de Puerta La Victoria y el fondeo de proyectos de co-inversión en desarrollo.
- f) El 4Q' 2017 se suscribieron 10.5 millones de CBFIs como parte de la liquidación de Kukulcan y 31.61 millones por la adquisición de Puerta La Victoria.
- g) A pesar de la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles.
- h) En el 3Q' 2019 se cerró la transacción de Puerta La Victoria, por lo que 40, 383,365 títulos no tendrán derechos económicos.

\*La utilidad trimestral neta ajustada no incluye la revaluación de propiedades, cambios en el valor razonable de instrumentos financieros derivados y otras partidas no monetarias.

## 7. DEUDA ACTUAL

Los pasivos financieros al cierre del trimestre tienen las siguientes características:

<i>Pasivo</i>	<i>Vencimiento</i>	<i>Moneda</i>	<i>Monto Emitido (mdp)</i>	<i>Tasa</i>	<i>Garantía</i>	<i>Monto dispuesto (mdp)</i>
<b>FSHOP15</b>	22/06/2020	Pesos	2,758	TIIE + 0.90	Quirografaria	2,758
<b>FSHOP17</b>	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Quirografaria	1,400
<b>FSHOP17-2</b>	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Quirografaria	1,600
<b>FSHOP19</b>	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Quirografaria	130
<b>FSHOP19U</b>	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Quirografaria	2,335
<b>Bancario Revolvente</b>	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	100

\* Udibono 2025 (a la fecha de la emisión) + 2.30

FibraShop tiene 8,323 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados y una línea de crédito bancario revolvente de hasta 3,000 millones de pesos con garantía hipotecaria y un aforo de 1.5 veces, lo cual significaría un gravamen sobre activos de 4,500 millones de pesos.

FibraShop ha contratado coberturas de tasas hasta por un monto total del bono FSHOP15 por 3,000 millones de pesos y otra para el FSHOP17 por 1,400 millones de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250% y 6.97%, respectivamente. Las características con las siguientes:

<i>Tipo de cobertura</i>	<i>Tasa Swap</i>	<i>Nocional (mdp)</i>	<i>Calendario de pagos de flujos</i>
<b>Swap TIIE vs tasa fija</b>	7.46%	1,000	FSHOP15
<b>Swap TIIE vs tasa fija</b>	7.24%	1,000	FSHOP15
<b>Swap TIIE vs tasa fija</b>	8.18%	1,000	FSHOP15
<b>Swap TIIE vs tasa fija</b>	6.97%	1,400	FSHOP17

## 8. OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA (COVENANTS)<sup>2</sup>

En relación a las emisiones de deuda FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 y FSHOP19U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

<b>Covenants</b>	<b>Límite</b>	<b>Actual</b>	<b>Cumple</b>
<i>Límites respecto a deuda insoluta</i>	No mayor a: 60%	40.36%	✓
<i>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</i>	No mayor a: 40%	0.48%	✓
<i>Servicio de deuda</i>	No menor a: 1.5	1.69	✓
<i>Límites de los financiamientos</i>	No mayor a: 50%	40.36%	✓
<i>Activos no Gravados a deuda no garantizada</i>	No menor a: 150%	184.03%	✓

- Si bien, se ha celebrado la firma del contrato de crédito por 3,000 millones de pesos, el cálculo del *covenant* del límite de deuda garantizada considera la deuda total dispuesta por FibraShop al cierre del periodo reportado.
- El cálculo del *covenant* del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada.
- El cálculo del *covenant* activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de la línea de crédito.
- Los activos gravados ascienden a 5,250 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.75 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5.

<sup>2</sup> Para Mayor información consultar los suplementos de las emisiones FSHOP15, FSHOP 17, FSHOP17-2, FSHOP19 Y FSHOP19U.



## 9. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA.

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)<sup>3</sup>, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 40.36%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,323 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 20,622 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.19 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice se supuso que se aplica la nueva política de distribución. Que no existe crecimiento en ingresos alguno, se estima la recuperación de IVA al cierre del periodo, un gasto para liquidar la obligación derivada del cierre de la transacción de Puerta La Victoria por 152 millones.

A continuación se presenta un cuadro que contiene los cálculos correspondientes.

### IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

		$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$
<i>ALO</i>	Activos Líquidos	115
<i>IVA<sub>t</sub></i>	IVA por recuperar	6
<i>UO<sub>t</sub></i>	Utilidad Operativa Estimada	1,636
<i>LRO</i>	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	2,900
<i>It</i>	Amortización Estimadas Intereses	1,008
<i>Pt</i>	Amortización Programadas Capital	2,758
<i>Kt</i>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
<i>Dt</i>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	152
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>1.19</b>

\*Cifras en Millones de pesos

<sup>3</sup> Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014.

Asumiendo la caja que cierre del trimestre, que asciende a 115 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 6 millones de pesos, más 2,900 millones de pesos no dispuestos del crédito revolvente, menos los compromisos, que se estiman en aproximadamente 152 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 2,869 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 47.71%, cerca del límite regulatorio de 50% de LTV.

<i>Fuente de los recursos</i>	<i>Millones de pesos</i>
<i>Caja</i>	115
<i>IVA por recuperar</i>	6
<i>Crédito Revolvente</i>	2,900
	<b>3,021</b>
<b><i>Recursos en efectivo a comprometer:</i></b>	
<b><i>Liquidación Puerta La Victoria</i></b>	<b>(152)</b>
<b><i>Saldo</i></b>	<b>2,869</b>

## 10. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFIS EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO

Derivado del comportamiento de los CBFIs de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del “CAP Implícito” al que se está negociado en el mercado:

<b>Indicadores de mercado</b>	<b>1T 2019</b>	<b>2T 2019</b>	<b>3T 2019</b>	<b>4T 2019</b>	<b>1T 2020</b>
<i>Precio de cierre al final del periodo</i>	7.80	7.99	8.19	9.45	8.30
<i>Precio promedio del trimestre</i>	7.95	8.23	7.91	8.92	9.57
<i>Número de certificados promedio</i>	502,755,199	502,755,199	505,540,061	505,143,124	491,022,388
<i>Market Cap. Promedio (MDP)</i>	3,998	4,137	3,999	4,508	4,698
<i>Volumen promedio diario</i>	135,390	35,104	48,850	623,426	740,336
<i>Monto operado promedio diario (MDP)</i>	1.08	0.29	0.39	5.56	7.08
<i>NOI (MDP)</i>	274.72	289.12	291.08	298.92	284.48
<i>NOI por certificado</i>	0.55	0.58	0.58	0.59	0.58
<i>Utilidad por certificado</i>	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062
<i>Dividend Yield a precio promedio del trimestre</i>	12.59%	12.73%	15.96%	15.17%	12.80%
<i>Dividend Yield a precio de IPO</i>	5.72%	5.98%	7.21%	7.74%	7.00%
<i>Propiedades de Inversión (MDP)</i>	17,204	17,206	17,206	18,193	18,024
<i>Número de plazas</i>	18	18	18	18	18

Derivado del comportamiento de los CBFIs de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación, se presenta el cálculo del “CAP Implícito” al que será negociado en el mercado:

<b>CAP Rate Implícito</b>	<b>1T 2019</b>	<b>1T 2020</b>
<i>Precio promedio del periodo</i>	7.95	9.57
<i>CBFI's promedio del periodo</i>	523,402,247	491,022,388
<b>Miles de pesos</b>		
<i>Capitalización de mercado</i>	4,162,290	4,697,527
<i>Deuda con costo</i>	7,895,000	8,322,933
<i>Efectivo y equivalentes</i>	199,617	115,040
<b>Valor de la empresa</b>	<b>11,857,673</b>	<b>12,905,420</b>
<b>NOI del trimestre anualizado</b>	<b>1,098,880</b>	<b>1,137,920</b>
<b>Cap Rate Implícito</b>	<b>9.27%</b>	<b>8.82%</b>
<b>Δ%</b>		<b>-4.85%</b>

## 11. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

En sesión extraordinaria realizada el pasado 2 de abril de 2020, el Comité Técnico determinó modificar la anterior política de distribución de dividendos. La nueva política consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate) y cero. El función de cómo evolucione mercado, el Comité Técnico determinará durante cada trimestre cuanto se pagará como distribución de dividendos, siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley.

En la sesión ordinaria realizada el 23 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2020 de 0.1124 centavos, lo cual representa una distribución de 50 millones de pesos. La distribución será pagada 20 días posteriores a la fecha de presentación del presente reporte trimestral y la forma de pago será mediante la entrega de CBFIs.

	<i>Importe</i>	<i>Importe por CBFi</i>
<i>Resultado fiscal</i>	-	-
<i>Reembolso de capital</i>	136,243	0.3062
<b><i>Utilidad del periodo</i></b>	<b>136,243</b>	<b>0.3062</b>
<b><i>Distribución 1T 2020</i></b>	<b>50,000</b>	<b>0.1124</b>

De acuerdo con las proyecciones de cierre anual, al cierre del 2020 no habrá resultado fiscal por distribuir; principalmente la deducción de la depreciación fiscal, el ajuste anual por inflación y el efecto de deducción de intereses. Por lo tanto, el total de la distribución trimestral es reembolso de capital.

A continuación, se presenta una conciliación entre los CBFi's en circulación y CBFi's con derechos económicos que recibirán distribución trimestral:

	<i># de CBFIs</i>	<i>Derechos económicos</i>
<i>CBFIs en circulación al 1T 2020</i>	485,374,094	SI
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<b><i>CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2020</i></b>	<b>444,990,729</b>	<b>SI</b>

\*CBFIs otorgados en garantía por la adquisición del inmueble Puerta La Victoria desde Nov-2017, actualmente están el poder del vendedor del inmueble, pero no cuentan con derechos económicos.



## 12. COMPAÑÍA ASESORA

En marzo de 2018, FibraShop adquirió el 40% de la compañía FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C., que brinda servicios de asesoría a la propia Fibra.

Con la finalidad de ir mostrando el retorno sobre dicha inversión para FibraShop, que se traduce en un gasto neto menor, a continuación, se presenta el ahorro a la fecha y en términos anualizados de forma simple.

	<b>NOI Acumulado 2018</b>	<b>NOI Acumulado 2019</b>	<b>NOI 1T 2020</b>	<b>NOI Anualizado 1T 2020</b>
<i>Monto*</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	1,137.92
<i>Comisión por asesoría al 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	85.34
<i>Comisión por asesoría al 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	51.21
<b>Ahorro neto de la comisión</b>	<b>31.79</b>	<b>34.62</b>	<b>8.53</b>	<b>34.14</b>
<b>Monto pagado por el 40% del asesor *</b>	<b>215</b>	<b>215</b>		<b>215</b>
<b>Retorno anualizado</b>	<b>14.79%</b>	<b>16.10%</b>		<b>15.88%</b>

\*Cifras en millones de pesos

Es importante mencionar que este ahorro solo contempla el NOI actual y no el crecimiento que tendrán los proyectos que se encuentran en marcha dentro del portafolio. Los retornos anunciados en el evento relevante en dónde se anuncia la adquisición, estiman dichos incrementos y el retorno futuro esperado.

### 13. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

FibraShop es un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias enfocadas al sector de centros comerciales en México. El portafolio actual consiste de dieciocho propiedades situadas en doce estados de la República Mexicana, así como una plaza en proceso de desarrollo, sus características y localización se muestran en el siguiente cuadro:

<i>Propiedades</i>	<i>Fecha de adquisición</i>	<i>GLA 1T 2020 (m2)</i>	<i>Valor del inmueble (millones de pesos)</i>	<i>Clasificación</i>	<i>Localización</i>
1.Plaza Cibeles	jul-13	76,133	2,450	Fashion Mall	Irapuato
2.La Luciérnaga	jul-13	19,937	410	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3.Puerto Paraíso	jul-13	29,631	1,800	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4.Kukulcan Plaza*	jul-13	20,986	1,149	Fashion Mall	Cancún
5.UC Jurica	jul-13	10,812	357	Community Center	Querétaro
6.UC Juriquilla	jul-13	9,490	320	Community Center	Querétaro
7.UC Xalapa	jul-13	8,352	210	Community Center	Xalapa
8.Puerta Texcoco	feb-14	63,725	1,400	Power Center	Estado de México
9.UC Nima Shops	jul-14	3,837	185	Community Center	Puerto Vallarta
10.Los Atrios	ago-14	50,457	1,030	Power Center	Cuautla
11.Galerías Tapachula	ago-14	33,872	1,770	Power Center	Tapachula
12.Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570	797	Fashion Mall	Hermosillo
13.Las Misiones	oct-14	34,928	1,400	Fashion Mall	Juárez
14.City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520	590	Power Center	Estado de México
15.Plaza Cedros	ago-15	19,300	310	Power Center	Jiutepec, Morelos
16.Cruz del Sur	oct-15	12,282	535	Power Center	Puebla
17.Puerta La Victoria	oct-17	57,702	2,806	Fashion Mall	Querétaro
<b>Total Portafolio</b>		<b>540,534</b>	<b>17,519</b>		
<b>Coinversiones</b>					
18.Sentura Tlalnepantla	oct-18	32,067	505	Power Center	Estado de México
19.La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>572,601</b>	<b>18,024</b>		

\*El GLA de Plaza Kukulcan tendrá modificaciones, debido a los avances del plan comercial y la obra recién realizada, las cuales serán incluidas en breve.

## ÁREA BRUTA RENTABLE

El total de metros cuadrados que administra Fibrashop, se compone como sigue:

	GLA (m <sup>2</sup> )
<i>GLA propiedad de Fibrashop</i>	540,534
<i>Expansiones en proceso</i>	4,428
<b>GLA propiedad de Fibrashop con expansiones en proceso</b>	<b>544,962</b>
<i>Locatarios dueños de su huella</i>	75,947
<b>GLA total administrado</b>	<b>620,909</b>
<i>GLA de Sentura Tlalnepantla y La Perla</i>	161,577
<b>Total GLA administrado y con participación de Fibrashop</b>	<b>782,486</b>

## 14. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

A continuación, se presenta la ocupación del portafolio incluyendo las coinversiones.

Plaza	% de Ocupación				
	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020
<i>Plaza Cibeles</i>	99	99	100	100	100
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	100
<i>Puerto Paraíso</i>	95	95	94	94	94
<i>Kukulcan Plaza</i>	85	85	85	85	85
<i>UC Jurica</i>	96	94	93	92	92
<i>UC Juriquilla</i>	97	97	93	91	91
<i>UC Xalapa</i>	92	91	89	88	88
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	99	99	98
<i>UC Nima Shops</i>	100	100	100	96	96
<i>Plaza Los Atrios</i>	97	98	98	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	96	96	97	97
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	99	99	98
<i>Las Misiones</i>	99	98	95	95	95
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	88	88	87	87	87
<i>Plaza Cedros</i>	90	91	91	91	91
<i>Cruz del Sur</i>	100	99	98	97	97
<i>Puerta La Victoria</i>	91	95	96	96	96
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	96	96	96
<b>Total</b>	<b>95.82</b>	<b>95.99</b>	<b>95.98</b>	<b>95.99</b>	<b>95.76</b>

\* Kukulcán Plaza continúa con su proceso de renovación, por lo que una vez concluida la obra se presentara el porcentaje de ocupación ajustado con el GLA final.

La ocupación del portafolio es superior al estándar internacional en el cual un portafolio se considera lleno cuando tiene una ocupación del 95%.

## 15. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

### A) DISTRIBUCIÓN POR GIRO DE NEGOCIO

FibraShop tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro del locatario, tanto como porcentaje de los ingresos totales (rentas más mantenimiento), como proporción de la superficie rentable total del portafolio.

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Supermercado	17.73%	Moda y Calzado	19.63%
Tienda Departamental	17.62%	Alimentos	19.01%
Entretenimiento	15.98%	Entretenimiento	12.46%
Moda y Calzado	14.38%	Hogar y Decoración	10.33%
Alimentos	11.25%	Tienda Departamental	7.00%
Hogar y Decoración	7.02%	Servicios	7.66%
Servicios	3.62%	Supermercado	5.38%
Deportes	4.31%	Deportes	4.91%
Servicios Financieros	2.81%	Servicios Financieros	4.99%
Ópticas, Joyería, Bodegas	1.50%	Salud y Belleza	3.00%
Papelería	1.43%	Ópticas, Joyería, Bodegas	3.05%
Autos y Motocicletas	1.12%	Autos y Motocicletas	1.54%
Salud y Belleza	1.25%	Papelería	1.04%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 19.63% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65.84 % del área bruta rentable y 40.67% de los ingresos totales al 31 de marzo tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.4%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	4.3%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.8%	Grupo Liverpool (Liverpool/ Suburbia / Mac Cosmetics)	3.9%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.7%	Cinepolis	3.5%
Cinepolis	6.2%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	2.5%
Soriana	4.3%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.2%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.7%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Cinemex	1.7%
Luxury Avenue	2.2%	Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.6%
La Comer / Fresko	2.1%	Sonora Grill	1.5%
Home Depot	2.0%	Forever 21	1.4%
Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.4%	C&A	1.3%
Chedraui	1.4%	La Comer / Fresko	1.2%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.4%	Coppel	1.2%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.2%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.1%
C&A	1.1%	Innova Sports	1.0%
Parisina	1.0%	Soriana	1.0%
Coppel	1.0%	Bancomer	0.9%
Promoda	0.9%	Santander	0.9%
H&M	0.9%	Miniso	0.7%
Recrefam	0.9%	Recrefam	0.7%
Bouncy Bouncy	0.9%	AT&T	0.7%
Forever 21	0.8%	Codere	0.7%
Muebles Dico	0.7%	Promoda	0.7%
Casino Central	0.7%	Home Depot	0.7%
Total Fitness	0.7%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.7%
Office Max	0.7%	Parisina	0.6%
Bancomer	0.6%	Muebles Dico	0.6%
Innova Sports	0.6%	Hacienda Tequila	0.6%
Sonora Grill	0.6%	Banorte	0.6%
Happyland	0.5%	Ruth's Chris	0.6%
<b>Total general</b>	<b>65.84%</b>	<b>Total general</b>	<b>40.67%</b>



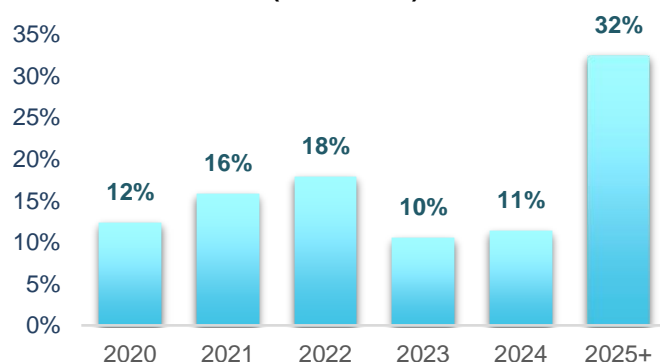
Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 4.3% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

## B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

La siguiente gráfica muestra el perfil de vencimientos de los contratos de arrendamiento del portafolio actual.

Plaza	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
Plaza Cibeles	13%	40%	16%	0%	1%	30%	100%
La Luciérnaga	5%	67%	20%	3%	0%	5%	100%
Puerto Paraíso	15%	11%	20%	6%	22%	27%	100%
Kukulcán Plaza	5%	9%	2%	24%	14%	46%	100%
UC Jurica	29%	11%	2%	8%	0%	49%	100%
UC Juriquilla	5%	14%	20%	11%	0%	51%	100%
UC Xalapa	11%	6%	28%	42%	0%	13%	100%
Puerta Texcoco	9%	5%	20%	5%	5%	56%	100%
Nima Shops	41%	25%	25%	3%	3%	3%	100%
Los Atrios	18%	8%	52%	1%	5%	16%	100%
Galerías Mall Sonora	29%	28%	20%	4%	3%	15%	100%
Galerías Tapachula	18%	3%	13%	40%	23%	3%	100%
Las Misiones	7%	11%	10%	28%	25%	18%	100%
City Center Bosque Esmeralda	19%	8%	13%	3%	1%	56%	100%
Plaza Cedros	3%	12%	1%	5%	14%	65%	100%
Cruz del Sur	6%	4%	2%	5%	74%	9%	100%
Puerta La Victoria	3%	3%	24%	11%	4%	55%	100%
Sentura Tlalnepantla	4%	11%	2%	25%	5%	53%	100%

**Perfil de vencimientos de contratos (% del GLA)**



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 32% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

FibraShop cuenta con un total 1,821 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.25% corresponden a Anclas, 3.29% a Sub-Anclas y el 94.45% corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

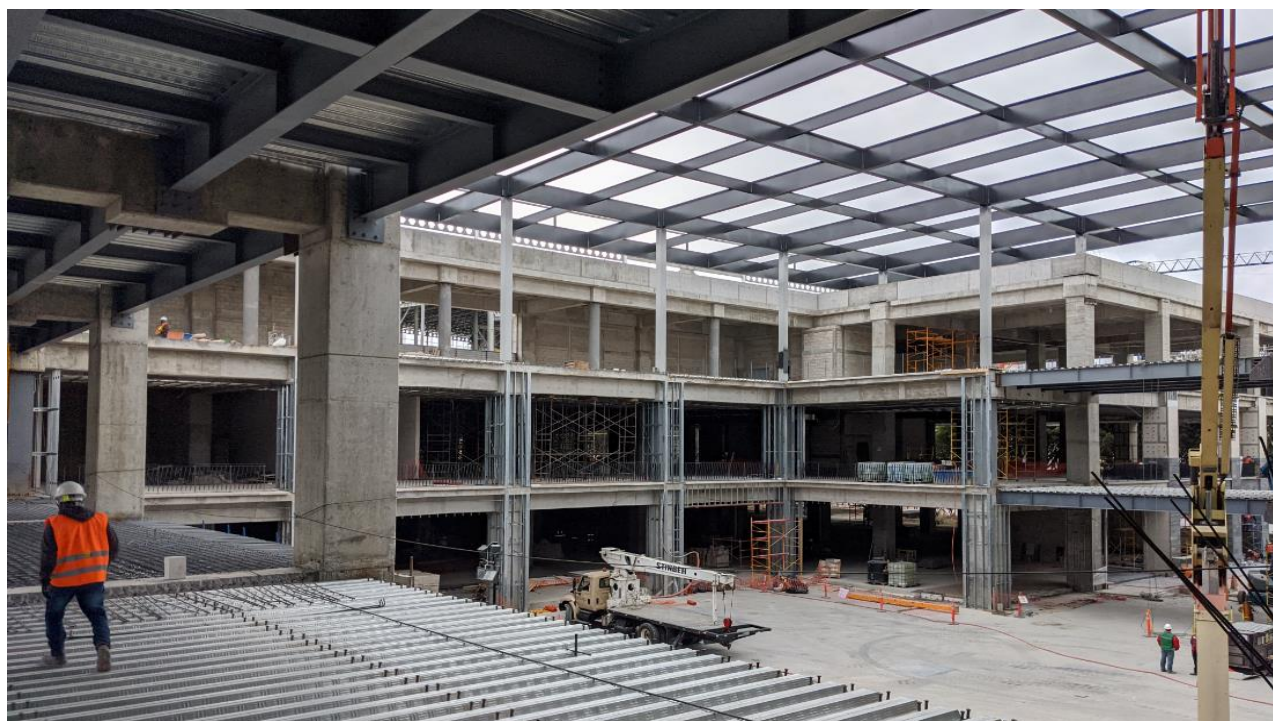
<b>Plaza</b>	<b>Ancla</b>	<b>Sub Ancla</b>	<b>Pad</b>	<b>Local</b>	<b>Otros</b>	<b>Total general</b>
Plaza Cibeles	4	5	1	153	83	246
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	110	42	155
Kukulcán Plaza	1	1	0	43	6	51
UC Jurica	3	0	0	31	11	45
UC Juriquilla	1	0	0	25	4	30
UC Xalapa	1	0	2	20	5	28
Puerta Texcoco	4	8	5	80	38	135
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	72	28	112
Galerías Tapachula	2	7	2	81	36	128
Galerías Mall Sonora	3	6	2	119	51	181
Las Misiones	3	5	4	92	65	169
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	45	13	65
Plaza Cedros	2	6	0	28	10	46
Cruz del Sur	2	2	2	90	38	134
Puerta La Victoria	5	4	0	83	26	118
Sentura Tlalneplanta	2	4	0	46	12	64
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>28</b>	<b>1,203</b>	<b>489</b>	<b>1,821</b>

## 16. PORTAFOLIO EN DESARROLLO- LA PERLA

El proyecto Distrito La Perla ubicado en Zapopan, Jalisco es un proyecto de usos mixtos, que incluye una zona comercial en la cual FibraShop adquirió el 35.6% del NOI que genere la propiedad.

Al cierre de marzo tenía un avance del 98%, un avance general de la obra de 74%, y se continuaba con instalaciones, muros divisorios e infraestructura para la adaptación de locales.

Dadas las restricciones emitidas por las autoridades de salud y el gobierno federal causadas por la pandemia COVID19, el avance de obra tuvo que frenarse, por lo cual la fecha de apertura será postergada, se espera que la nueva fecha de apertura del inmueble sea para finales del primer trimestre de 2021, sin embargo, dependerá principalmente de la evolución de la pandemia.





# INDICADORES FINANCIEROS Y OPERATIVOS



## 17. ASPECTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y GOBIERNO CORPORATIVO (ESG POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y SOSTENIBILIDAD

Como anunciamos el trimestre anterior, FibraShop ha decidido revelar las prácticas que realiza en materia de ESG, así como los proyectos de mejores prácticas que adoptara en el transcurso de sus operaciones.

Hemos identificado mejores prácticas mismas que actualmente están en proceso de implementación, lo cual nos permitirá fortalecer en una primera etapa los siguientes temas:





## CAPITAL HUMANO – IMPACTO EN LAS COMUNIDADES

Con 18 inmuebles en operación y uno más en construcción, FibraShop administra una superficie de 782 mil metros cuadrados de GLA, y tiene una fuerte influencia en la economía de cada región donde se encuentran ubicados nuestros inmuebles, generando empleos directos e indirectos, así como una importante derrama por actividad económica.

En promedio 19,800 personas trabajan diariamente en nuestros inmuebles, personal directamente contratado por FibraShop en funciones como personal administrativo, seguridad, limpieza, y aproximadamente, 17,000 personas son personal de nuestros locatarios que trabaja en cada uno de los locales.

Como se mencionó anteriormente el portafolio de clientes está representado en una proporción importante por grandes grupos que representan un porcentaje relevante en términos de ingresos y superficie arrendada, sin embargo, de los 1,821 contratos en total del portafolio más de dos terceras partes está firmado con Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes) las cuales representan una parte importante de la economía nacional.

<i>Entidad Federativa</i>	<i>Personal contratado directamente</i>	<i>Locatarios PYMEs</i>
<b>Santiago de Queretaro</b>	3,765	210
<b>Estado de México</b>	2,751	132
<b>Guanajuato</b>	2,442	109
<b>Chihuahua</b>	2,051	111
<b>Sonora</b>	2,041	126
<b>Jalisco</b>	1,917	67
<b>Morelos</b>	1,449	72
<b>Chiapas</b>	886	90
<b>Baja California Norte</b>	856	124
<b>Puebla</b>	759	102
<b>Quintana Roo</b>	507	55
<b>Veracruz</b>	330	13
<b>Ciudad de Mexico</b>	55	-
<b>TOTALES</b>	<b>19,809</b>	<b>1,278</b>

## EQUIDAD DE GÉNERO

El talento es lo más importante, por eso activamente nos mantenemos buscando iniciativas que nos permitan contratar nuestra fuerza laboral basada en diversidad de género, experiencias, capacidades; buscamos ofrecer retos y oportunidades que permitan un desarrollo personal y profesional.

En línea con las iniciativas internacionales buscamos reforzar nuestro perfil de género, al día de hoy:

- 30% del Comité Técnico está representado por mujeres.
- 40% del personal directamente contratado por nosotros son mujeres.

Estamos trabajando en implementar medidas que garanticen la seguridad y respecto hacia nuestro personal; actualmente estamos desarrollando la línea de denuncia anónima para reportar, entre otros asuntos, cualquier abuso, acoso o caso de violencia en cualquiera de nuestros inmuebles. Buscaremos ampliar el alcance para que incluya a todos nuestros locatarios, clientes y proveedores, lo anterior de la mano de un reforzamiento en los Códigos de Ética actualmente vigentes.

También estamos desarrollando programas de capacitación y creando nuevos protocolos de seguridad para garantizar la seguridad de todas las personas que visitan nuestros inmuebles, nuestro personal tendrá toda la capacitación para saber cómo actuar ante casos de violencia de género, acoso o amenaza dentro de nuestros inmuebles, procurando mantener la salvaguarda de todos nuestros clientes y personal.

## ESTRATEGIA AMBIENTAL

En 2019 se dio inicio al proyecto de energía renovable, el cual representa una inversión de alrededor de 140 millones de pesos, que se traducirá en ahorros anuales de energía de 23 millones de pesos en promedio. Fueron elegidos 14 inmuebles, dadas las condiciones de luminosidad y espacio disponible para su instalación.



La etapa 1 de este proyecto está prácticamente concluida. La etapa 2 fue suspendida temporalmente como una medida para preservar la liquidez de la Fibra, una vez que las condiciones económicas lo permitan será nuevamente puesta en marcha.

El proyecto de 8 centros comerciales tendrá una potencia instalada de 3,855 kW, la cual generará 6,433,779 kWh de energía limpia cada año, y evitando que 1,085 toneladas de dióxido de Carbono (CO<sub>2</sub>) sean liberadas en el ambiente.

### 6,433,779 kWh de energía limpia equivalen a lo siguiente:



- Emisiones de GHG (Gases Invernadero) anuales de 951 autos.



- Emisiones de CO<sub>2</sub> de 508,898 galones de gasolina.



- Emisiones de CO<sub>2</sub> de 10,558 barriles de petróleo.



- Emisiones de CO<sub>2</sub> de la electricidad utilizada por 680 casas en un año.

- Carbón absorbido anualmente por 1,504 hectáreas de bosques.



- Emisiones de GHG evitadas por reciclar 1,697 toneladas de basura.

## 18. INFORMACIÓN ADICIONAL

De acuerdo la Circular Única de Emisoras (CUE) en base al artículo 33 fracción II- Información Trimestral, se manda a la Bolsa Mexicana de Valores en los formatos electrónicos correspondientes información financiera y contable adicional conteniendo la actualización de la información anual, y se puede consultar en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## 19. EVENTOS ADICIONALES

No se presentaron eventos relevantes durante el periodo, diferentes a los solicita la BMV derivados de movimientos en los mercados.

## 20. COBERTURA DE ANALISTAS

A la fecha FibraShop tiene conocimiento de que las siguientes instituciones y analistas han emitido opiniones y/o análisis sobre el comportamiento de la emisora. Esto no excluye que pudiera existir alguna otra institución y/o analista que emita opiniones sobre FibraShop.

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
Bank of America / Merrill Lynch	Alan Macías	<a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>	52(55)52013433
Bank of America / Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>	52(55)52013276
BBVA	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	<a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	<a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a>	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	<a href="mailto:mariana.taddeo@ubs.com">mariana.taddeo@ubs.com</a>	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	<a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>	+1-2122012337



## 21. CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas  
[gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Contralor  
Email: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

Tel: +52 (55) 5292 1160

### CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2020, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes 28 de abril de 2020  
Hora: 12:00 PM ET / 11:00 AM Ciudad de México.  
Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.  
Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.  
Irvin García Millán, Contralor.  
Número (EEUU.): +1-877-407-8031  
Número (México): +1-201-689-8031

### Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EEUU): +1-877-481-4010  
Número (México): +1-919-882-2331

Grabación ID#: 34298

## ACERCA DE FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual en su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable.

FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este comunicado puede incluir declaraciones a futuro. Dichas declaraciones no están basadas en hechos históricos sino en la visión actual de la administración. Se advierte al lector que dichas declaraciones o estimaciones implican riesgos e incertidumbre que pueden cambiar en función de diversos factores que no se encuentran bajo control de la compañía.

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 Marzo de 2019 y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	1T 2019 Ene-Mzo	1T 2020 Ene-Mzo
Ingresos por rentas	310,522	320,102
Otros ingresos operativos	48,100	49,852
<b>Total de ingresos</b>	<b>358,622</b>	<b>369,954</b>
Gastos operativos	86,906	88,607
Seguros	2,677	2,803
Honorarios del asesor	12,362	12,802
Honorarios profesionales	1,105	1,409
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>103,051</b>	<b>105,621</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>255,571</b>	<b>264,333</b>
Intereses ganados	5,473	4,802
Intereses pagados	146,513	139,816
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>(141,040)</b>	<b>(135,014)</b>
Participación en asociadas	5,682	5,931
Utilidad en venta de inmuebles	4,560	-
Dividendo	1,113	-
Valuación deuda en UDIs	-	(35,980)
Otras recuperaciones	-	993
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>
Provisiones de impuestos	-	-
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de Marzo de 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	<b>Auditado 31-Dic-2019</b>	<b>No auditado 31-Marzo-2020</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,417	115,040
Cuentas por cobrar	83,830	90,804
Impuestos por recuperar	12,811	10,970
Pagos anticipados	17,422	42,758
Otras cuentas por cobrar	84,749	75,646
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>300,229</b>	<b>335,218</b>
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,867,425	17,688,476
Inversiones en proceso y proyectos	58,704	122,371
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,255	11,049
Inversión en asociadas	2,464,712	2,464,712
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>20,621,826</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos circulantes</b>		
Proveedores	1,014	1,506
Partes relacionadas	16,229	11,980
Pasivos acumulados	349,963	134,871
Anticipos de clientes	26,131	22,154
Deuda Bursátil a corto plazo	2,755,637	2,756,868
Instrumentos financieros derivados de cobertura	4,254	8,155
Otros pasivos de corto plazo	151,629	151,629
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>3,304,857</b>	<b>3,087,163</b>
Depósitos de arrendatarios	110,108	111,175
Pasivos laborales	10,593	11,225
Impuesto sobre la renta diferido	23,759	23,759
Créditos Bancarios	-	78,228
Deuda bursátil de largo plazo	5,357,212	5,419,862
Instrumentos financieros derivados	11,915	36,178
Otros pasivos a largo plazo	18,349	16,726
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>8,836,793</b>	<b>8,784,316</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Contribuciones netas	5,638,963	5,538,840
Resultados acumulados	4,364,016	6,198,407
Utilidad neta del período	1,862,553	100,263
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>11,865,532</b>	<b>11,837,510</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>20,702,325</b>	<b>20,621,826</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
Al 31 de Diciembre de 2019 y 31 de Marzo de 2020.  
(Cifras expresadas en miles de pesos)  
(No auditado)**

	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>	<b>10,602,780</b>
Distribuidores a tenedores	(393,197)	(34,426)	(427,623)
Utilidad del ejercicio		1,862,553	1,862,553
Fondo de recompra	(12,560)		(12,560)
Incrementos (disminuciones) por otros cambi	(466,681)		(466,681)
Otras partidas integrales		(59,384)	(59,384)
Ganancia o (Pérdida) actuarial		(1,761)	(1,761)
Incremento en participación en asociadas		368,208	368,208
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2019</b>	<b>5,638,963</b>	<b>6,226,569</b>	<b>11,865,532</b>
Distribuidores a tenedores	(100,123)		(100,123)
Utilidad del ejercicio		100,263	100,263
Otras partidas integrales		(28,162)	(28,162)
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2020</b>	<b>5,538,840</b>	<b>6,298,670</b>	<b>11,837,510</b>



**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Marzo de 2019 y 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos)  
(No auditado)**

	<b>31-mar-19</b>	<b>31-mar-20</b>
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>
Ajustes:		
Intereses a favor	(5,472)	(3,102)
Beneficios a los empleados	500	632
Ajuste lineal a los ingresos	(698)	
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(4,560)	
Depreciación y amortización	2,675	3,048
Amortización de costo financiero	6,194	6,129
Valuación deuda en UDIS		35,980
Intereses a cargo	140,319	130,122
	<b>264,845</b>	<b>273,072</b>
<b><u>Actividades de operación:</u></b>		
Cuentas por cobrar	4,765	(6,974)
Partes relacionadas	(183)	(4,250)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	2,322	(4,605)
Pagos anticipados	(19,081)	(25,336)
Proveedores	3,439	493
Pasivos acumulados	(12,818)	(22,286)
Anticipos de clientes	(3,500)	(3,977)
Depósitos en garantía de arrendatarios	1,281	1,067
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación</b>	<b>241,070</b>	<b>207,204</b>
<b><u>Actividades de inversión:</u></b>		
Intereses recibidos	5,472	3,102
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(227,990)	(66,290)
Adquisición de activos intangibles	(7,872)	(148)
Venta de propiedades de inversión	114,825	
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:</b>	<b>(115,565)</b>	<b>(63,336)</b>
<b><u>Actividades de financiamiento:</u></b>		
Fondo de recompra	(8,548)	
Intereses pagados	(140,319)	(130,122)
Créditos bancarios	50,000	100,000
Distribución a tenedores	(115,634)	(100,123)
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento</b>	<b>(214,501)</b>	<b>(130,245)</b>
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(88,996)	13,623
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	288,613	101,417
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>199,617</b>	<b>115,040</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020**  
(No auditados, cifras en miles de pesos)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

FibraShop (“FSHOP”) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces constituido mediante el contrato de Fideicomiso F/00854 de fecha 21 de junio de 2013, que celebran por una parte Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio Juan Salvador Agraz No. 65 Piso 21, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), 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 de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN

### *(a) Declaración de cumplimiento*

Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FibraShop y a sus entidades controladas, en adelante FSHOP.

FSHOP ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera más precisa las actividades comerciales de FSHOP.

La Administración de FSHOP considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Las Notas explicativas se incluyen para revelar los eventos y las transacciones significativas para entender el desempeño de FSHOP. Los estados condensados consolidados trimestrales que se presentan no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales.

El 23 de abril de 2020, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2020.

## ***(b) Criterios y estimaciones***

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y criterios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y gestiones de la Administración así como de otros factores, incluidas expectativas razonables sobre eventos futuros. La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son razonables. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y por lo tanto, es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año financiero sean diferentes de nuestros supuestos y estimaciones, que podría dar lugar a un ajuste a los importes previamente reportados de activos y pasivos.

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, la Administración adoptó las políticas contables que se describen en las presentes notas, las cuales serán aplicadas de manera consistente hacia adelante, salvo que existan cambios importantes en las condiciones económicas o en las actividades de FSHOP que justifiquen un cambio en alguna de ellas. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

### ***(c) Información comparativa***

La NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del período y acumulado) del año financiero anterior.

### ***(d) Estacionalidad de Operaciones***

Existen fluctuaciones estacionales para las operaciones de FibraShop dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento en períodos tales como vacaciones de verano, época decembrina, principalmente.

### 3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2020.

#### ***Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 de marzo de 2020 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

#### ***Información financiera por segmentos***

Los segmentos de operación se identifican según informes internos sobre los componentes del Grupo que están siendo revisados por la alta dirección y que han sido identificados como los principales encargados de la toma de decisiones operativas, para asignar recursos a segmentos y evaluar su desempeño.

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará *Fashion Mall*, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados *Power Center* y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas *Community Center*. La información sobre activos de inversión y segmentos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.



## ***Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos por ventas se cuantifican a valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Se reconocen ingresos de ventas para cada fuente de ingresos por ventas principal de la siguiente manera:

### ***Ingresos por arrendamientos***

Los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingresos de ventas en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y en forma lineal durante el período de cada arrendamiento.

Se pueden ofrecer incentivos a los arrendatarios para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso períodos sin pago de arrendamiento, rentas escalonadas y variables, entre otros.

### ***Ingresos por mantenimiento***

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

### ***Otros ingresos***

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento, así como cualquier otro ingreso extraordinario que se llegue a presentar en el curso de las operaciones de FSHOP.

## **Participación en Asociadas**

La Norma Internacional de Contabilidad 28 (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

## **Evento subsecuente – COVID19**

Durante marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el Covid-19 o coronavirus se convirtió en una pandemia después de una rápida propagación a más de 100 ubicaciones en todo el mundo. Como medida de prevención de la propagación del coronavirus, los gobiernos federales declararon estados de emergencia en algunos países y, en consecuencia, se estableció un período de cuarentena. Asimismo, en el mes de marzo, la Compañía decidió implementar diversas medidas enfocadas en cuidar la salud de nuestros colaboradores, locatarios y clientes, así como otras medidas enfocadas en mantener la salud financiera y cuidar la liquidez.

En todos los inmuebles administrados por FibraShop se activaron los programas internos de contingencia, y de inmediato se aplicaron los protocolos; se reforzaron las medidas de limpieza, el monitoreo, y la seguridad de nuestros inmuebles y el personal, comprometidos en continuar nuestras operaciones siempre en cumplimiento con las regulaciones locales y las diversas medidas establecidas por las autoridades. Activamos el programa de trabajo remoto para una buena parte del personal, y el resto del personal realizando sus funciones directamente en los inmuebles; inquilinos, proveedores, y clientes mantienen un nivel de atención como antes de la pandemia. Hemos suministrado a todos los inmuebles con materiales de limpieza y protección suficientes para realizar sus funciones y sanitizar los inmuebles con seguridad.

En 2019 FibraShop informó al público inversionista que concluyó exitosamente su plan de refinanciamiento de pasivos, el cual incluyó la firma de una línea de crédito comprometida por hasta 3,000 millones de pesos, una oferta pública de adquisición (OPA) a los tenedores de los bonos FSHOP15, y la emisión de dos bonos de deuda FSHOP19 y FSHOP19U. Como resultado de lo anterior se sustituyó prácticamente la totalidad de deuda bancaria por deuda bursátil. La línea de crédito se limpió en su totalidad y estaría disponible para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 cuyo monto asciende a 2,750 millones de pesos. Por lo tanto FibraShop tendría cubiertos los vencimientos de deuda hasta el año 2023.

El 2 de abril de 2020, se llevó a cabo una sesión extraordinaria del Comité Técnico donde se aprobaron diversas medidas financieras, entre las cuales están las siguientes:

- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo.
- Se suspenden las inversiones en proyectos estratégicos, tales como instalaciones de paneles solares y expansiones de plazas.

- Se suspenden los proyectos de CAPEX no esenciales.

El 6 de abril de 2020, FibraShop informó al público inversionista que la modificación a la anterior política de pago de dividendos. Con el fin de agregar flexibilidad financiera y liquidez el Comité Técnico decidió modificar el pago mínimo de distribución de dividendos; la anterior política fue aprobada el pasado 14 de febrero de 2019 y consistía en un pago mínimo anual de 80 centavos por CBF, la nueva política aprobada el 2 de abril de 2020, sustituye a la anterior y consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate ) y cero. El función de cómo evolucione mercado, el Comité Técnico determinará durante cada trimestre cuanto se pagará como distribución de dividendos, siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley.

El Comité Técnico también aprobó la contratación de una línea de crédito comprometida contingente que permita tener acceso a liquidez en caso que fuera requerido en el corto plazo.

La Compañía ha implementado un programa para la negociación con los locatarios, mediante el cual se implementaron medidas de apoyo para los meses de abril y mayo; se evaluara la situación de cada locatario, se podrán otorgar apoyos temporales en el pago de la renta o un plan de diferimiento de rentas de los mismos meses para distribuirlos en los meses del segundo semestre del año.

FibraShop considera que las medidas anteriores le permitirán mitigar los posibles efectos que la pandemia de Covid-19 tendrá en sus operaciones; y considera que no tendrá un impacto material adverso que comprometa la viabilidad de negocio en marcha, tampoco considera que los avalúos de que sus activos de larga duración deben reevaluarse en términos de deterioro.

## 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de marzo del 2020, considerando en ingresos totales la participación en la asociada (co-inversión Sentura Tlalnepantla):

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m <sup>2</sup>
<i>Fashion Mall</i>	245,532	45,548	11,784,764	288,222	283.96
<i>Power Center</i>	108,482	18,113	5,167,473	230,621	156.80
<i>Community Center</i>	21,870	4,194	1,071,900	29,457	247.48
<b>Totales</b>	<b>375,885</b>	<b>67,855</b>	<b>18,024,138</b>	<b>548,301</b>	<b>228.52</b>

\*En el cuadro anterior se consideran los ingresos de la Co-inversión Sentura Tlalnepantla que corresponde al 35%; así como el GLA total de la plaza.

## 5. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFi, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 150,588 miles de pesos (0.3384 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del cuarto trimestre de 2019.

## 6. UTILIDAD POR CBFi

A continuación, se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente a los últimos períodos reportados:

Concepto	Distribución 1T19	Distribución 2T19	Distribución 3T19	Distribución 4T19	Distribución 1T 20
<i>CBFi's con derechos económicos</i>	502,755,199	502,755,199	444,990,729	444,990,729	444,990,729
<i>Utilidad integral del período (miles)</i>	125,887	131,623	140.42	150.59	136.24
<i>Utilidad por CBFi (pesos)</i>	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Caja</i>	387	391
<i>Bancos</i>	96,423	113,405
<i>Inversiones en Valores</i>	4,607	1,244
<i>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	101,417	115,040

## 8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Clientes</i>	112,377	118,928
<i>Menos estimación de cuentas de cobro dudoso</i>	(28,547)	(28,124)
<i>Total</i>	83,830	90,804

## 9. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar, se integran a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>IVA por recuperar</i>	7,350	5,509
<i>Otros Impuestos por recuperar</i>	5,461	5,461
<i>Total Impuestos a favor</i>	12,811	10,970
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	84,749	75,646



## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2020, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por las 17 plazas comerciales y una co-inversión en operación y otra co-inversión en desarrollo.

<i>Propiedades</i>	<i>Fecha de adquisición</i>	<i>Valor del inmueble (miles de pesos)</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	jul-13	2,450
<i>La Luciérnaga</i>	jul-13	410
<i>Puerto Paraíso</i>	jul-13	1,800
<i>Kukulcan Plaza</i>	jul-13	1,149
<i>UC Jurica</i>	jul-13	357
<i>UC Juriquilla</i>	jul-13	320
<i>UC Xalapa</i>	jul-13	210
<i>Puerta Texcoco</i>	feb-14	1,400
<i>UC Nima Shops</i>	jul-14	185
<i>Los Atrios</i>	ago-14	1,030
<i>Galerías Tapachula</i>	ago-14	1,770
<i>Galerías Mall Sonora</i>	ago-14	797
<i>Las Misiones</i>	oct-14	1,400
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	may-15	590
<i>Plaza Cedros</i>	ago-15	310
<i>Cruz del Sur</i>	oct-15	535
<i>Puerta La Victoria</i>	oct-17	2,806
<b>Total Portafolio</b>		<b>17,519</b>
<b>Coinversiones</b>		
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	oct-18	505
<i>La Perla*</i>		
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>18,024</b>

\*En desarrollo

## 11. ANTICIPOS PARA INVERSIONES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN PROCESO

FibraShop realizará la adquisición del 35.60% de los derechos fideicomisarios sobre el Centro Comercial identificado como “La Perla”, que se ubicará en Fracción “B” del lote de terreno que formaba parte del predio denominado “San José de la Palmita” al Suroeste de Guadalajara Municipalidad de Zapopan, Jalisco, el cual se encuentra en proceso de construcción.

Al 31 de marzo de 2020, FibraShop ha efectuado anticipos al monto de la inversión por 1,618,979 miles de pesos más 335,542 miles de pesos de costos asociados.

## 12. INVERSIÓN EN ASOCIADAS

En Septiembre de 2017, se formalizó la cesión de derechos mediante la cual Inmobiliaria Zona MX SA de CV cedió a favor de Fideicomiso Irrevocable Numero F00854 (Fibra Shop) el 35% de los derechos de Fideicomisarios Centro Comercial “Sentura Tlalnepantla”, incorporándose al Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

Derivado de lo anterior, la inversión inicial fue registrada a costo, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía Método de Participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión correspondiente a la co-inversión Sentura Tlalnepantla asciende a 505,363 miles de pesos y en resultados se reconoció la participación correspondiente a FSHOP por el 35% la cual ascendió al cierre del trimestre a 5,931 miles de pesos.

## 13. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Proveedores</i>	1,014	1,506
<i>Partes relacionadas</i>	16,229	11,980
<i>Intereses devengados pendientes de pago</i>	89,635	72,541
<i>Otro pasivos acumulados</i>	260,328	62,330

#### 14. PASIVO POR RENEGOCIACIÓN DEL INMUEBLE PUERTA LA VICTORIA

El 18 de octubre de 2019, FibraShop firmó un nuevo convenio con el vendedor (Abilia) para concluir la adquisición del centro comercial Puerta la Victoria ubicado en la ciudad de Santiago de Queretaro, Qro.

Las implicaciones contables de esta nueva negociación fueron las siguientes:

1. Abilia ejerció el PUT, por lo cual la compra de los 40,383,365 de CBFIs por parte de FibraShop se hizo obligatoria.
2. FibraShop registró esta obligación en el rubro de “Otros pasivos de corto plazo” por 690,556 miles, y un monto equivalente como disminución de la cuenta de patrimonio, esta obligación tiene fecha de vencimiento noviembre de 2020.
3. El nuevo convenio prevé una revisión al precio, denominado “comisión por desempeño” mismo que se realizará en noviembre de 2020 (pudiendo existir un corte y un anticipo en mayo).
4. La estimación actual de la comisión por desempeño asciende a 538,927 miles a favor de FibraShop, disminuyendo la obligación mencionada en el punto 2 y el monto equivalente en el resultado del ejercicio.
5. Se pactó que ambas obligaciones se liquiden mediante compensación.

Al 31 de marzo de 2020, la obligación neta de la nueva negociación esta presentada en el rubro de “Otros pasivos de corto plazo” por un monto de 151,629 miles.

## 15. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de marzo de 2020 es 00,000 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

<i>Institución Financiera</i>	<i>Tasa Swap</i>	<i>Nocional (miles)</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Valor Razonable Dic 19</i>	<i>Valor Razonable Mar 20</i>
<b>Santander</b>	7.46%	1,000,000	22 Junio de 2020	(509)	(2,325)
<b>Bancomer</b>	7.24%	1,000,000	22 Junio de 2020	640	(1,829)
<b>Bancomer</b>	8.18%	1,000,000	22 Junio de 2020	(4,385)	(4,000)
<b>Bancomer</b>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(36,178)
<b>Total</b>				<b>(16,169)</b>	<b>(44,332)</b>

## 16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFi de 17.50 pesos. El patrimonio de FSHOP al 31 de diciembre de 2019 se integraba por 505,143,124 CBFIs que incluían 19,769,030 títulos en proceso de cancelación. El 23 de enero de 2020 el proceso fue concluido, por lo que la totalidad de los CBFIs recomprados han sido cancelados. Al 31 de marzo de 2020, el patrimonio se integra por 485,374,094 CBFIs en circulación.

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

## 17. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

## 18. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

A la fecha del balance no se tienen compromisos y pasivos contingentes por revelar.

## 19. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

***A continuación se detallan las partes relacionadas con FSHOP más importantes:***

Grupo Cayón y Grupo FREL fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FSHOP conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FSHOP. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FSHOP cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.



## 20. EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad al cierre del trimestre se presentaron los siguientes eventos:

Con fecha 24 de abril de 2020, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FSHOP13”, en la cual fue aprobado, entre otros puntos el cambio del Representante Común.

Con fecha 22 de abril de 2020, la agencia calificadora Fitch Ratings las calificaciones en escala nacional de plazo y de corto plazo en “AA-(mex) y “F1+(mex), respectivamente. También ratificó las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF).

Con fecha 06 de abril, FibraShop anunció que en sesión extraordinaria realizada el 2 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos previamente aprobada desde el 14 de febrero de 2019.

Para mayor información referirse al inicio de este reporte.



FIRST QUARTER 2020  
CONSOLIDATED RESULTS 

## FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE FIRST QUARTER 2020

- Adjusted net income in the quarter, that is, without including revaluation of other non-monetary lines, was 136.24 million pesos, which is an 8.2% increase over the same quarter of the prior year.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 95.76%.
- Adjusted net income for the quarter by certificate was 0.3062 centavos, which implies annual profitability per certificate of 14.80%.
- Total operating income for the quarter increased 3.18% compared to the same quarter of the prior year. Revenues in the quarter increased to 375.89 million pesos.
- NOI in the quarter increased 3.55%, compared to the same quarter of the prior year. NOI rose to 284.84 million pesos.
- NOI margin was 75.68%. Note that NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, rose to 83.91%.
- EBITDA increased to 272.63 million pesos, increased 3.50% compared to the same quarter of the prior year, while the EBITDA margin in the quarter was 72.53%.
- Due to the current state of the world as a consequence of COVID19, we have made two important decisions that are different from what we have been doing. Both decisions are in relation to our new dividend policy and protecting the Company's current liquidity, and for as long as this situation lasts:
  1. 0.1124 centavos per CBF1 will be distributed, which totals 50 million pesos in distribution.
  2. This dividend will be paid through delivery of CBFIs (Fiduciary Securitized Debt Certificates).







**Dear investors:**

*Since the end of last year, the health of people and economies of the world have been suffering due to COVID19, which has forced us to face an unprecedented challenge. It has meant challenges not only to the healthcare system, but also economic challenges due to social isolation measures and the temporary closure of non-essential businesses to fight the spread of the pandemic.*

*Although the effects to Mexico began to appear in the middle of March, according to specialists, the most significant impact will occur in the second quarter of the year.*

*As part of FibraShop's commitment to the health of our clients, employees, and the visitors to our shopping centers, we have implemented a series of measures to ramp up cleaning, sanitation, and safe distancing at our properties, protecting the people who work and visit. These measures comply strictly with the recommendations issued by the health authorities.*

*Today all of our properties are open, as they have stores that are considered to be essential, according to the guidelines issued by the authority. We reinforce our commitment to the health and protection of the people who visit and work at our properties.*

*Without a doubt this crisis will bring new challenges, which we are facing with responsibility and professionalism, aware of the problems that our stores will face, and with full responsibility towards our investors, since FibraShop is a public company that trades in the markets (both debt and capital markets).*



*That is why we have implemented a series of measures (approved unanimously by our Technical Committee), which range from steps to control expenses, deferral of investment projects and non-essential CAPEX, paying dividends but not using cash and thus protecting the Company's liquidity. Dividends will therefore be paid in CBFIs. We are also creating temporary support schemes for our tenants, which ensures us income, but more importantly allows them to keep their businesses going, because they are a very important part of our future.*

*We believe we have a solid company, as we have high-quality properties with excellent locations throughout Mexico. The majority are the most important and strongest properties in their region, and we therefore have the best tenants one could have for shopping centers. Without a doubt this strength gives us a great advantage in facing the challenges of these times. An example of this, in addition to the quarterly results, which I will comment on shortly, was that the rating agency Fitch Ratings, confirmed our rating, pointing out some of the strengths I just mentioned.*

*Regarding first-quarter results, annual revenues increased 3.18%, and annual NOI rose 3.55%, both compared to the same quarter of the previous year. Profit margins continue to improve: NOI margin in the quarter was 75.68%, and EBITDA margin was 72.53%.*

*Distributable net income for the quarter was 136.24 million pesos, or 0.3062 centavos per CBFI, which is a 22.28% increase over the prior year, is one of the highest Fibra has had despite seasonality and the complexity of the first quarter, as part of the impact from the pandemic began to be felt in the middle of March. Average occupancy in the portfolio remained solid, and closed at 95.76%, which is 11 consecutive quarters above the international standard of 95%.*





*These are times for reflection and planning, and imagining the changes that will come after COVID-19, both in the economy and in the behavior of people in the short, medium and long term. We are sure that we have a team of individuals that has the capacity to address, think, and perform in the face of the challenges, and the changes in the market in the present and in the future. Our team has always had a strong social and human awareness and commitment, improving sustainability and protecting natural resources. We are working on several corporate governance, innovation, technology, environmental, professional development, equity and impact projects in the community, as is occurring internationally.*

*Without a doubt, the months to come will bring significant challenges to FibraShop, but I would like to reiterate our commitment to facing those challenges with enormous responsibility. I am sure that we are making the right decisions to move forward and have a bright future.*

## Salvador Cayón Ceballos

*Chief Executive Officer*

Mexico, Mexico City, April 27, 2020 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Irrevocable Trust number F/00854, a real estate investment trust specializing in shopping centers, today announced its results for the first quarter ended March 31, 2020.

The attached consolidated financial information was prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”), issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

## **REPLACEMENT OF THE COMMON REPRESENTATIVE**

On April 24, 2020, the General Ordinary and Extraordinary Meeting of Bondholders of the Fiduciary Securitized Debt Certificates with the ticker symbol “FSHOP 13” was held, in which the following was approved, among other points in the order of the day:

- a) Approval to include a new Clause Eight *Bis* to the Trust Agreement to have a mechanism to appoint the Common Representative of the CBFH holders, in the event of replacement, resignation, disability and/or absence;
- b) Approval to revoke appointment of Deutsche Bank México, S.A., Institución Banca Múltiple, as the Common Representative for the Bondholders, and to approve the appointment of Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero as the Common Representative for the Bondholders; and
- c) Approval to modify the definition of “Common Representative” in Clause 1.01 of the Trust Agreement, to include the obligations established in article 68 of the general provisions applicable to securities issuers and other stock market participants.

## **FITCH RATINGS RATIFIES ITS AA- (MEX) RATING FOR FIBRASHOP**

On April 22, 2020, the rating agency Fitch Ratings confirmed the national rating and its short-term rating at “AA-(mex)” and “F1+(mex),” respectively. It also ratified the ratings of securitized debt certificates (CBF).

In Fitch’s opinion, the FibraShop ratings consider the business profile that is focused on the segment of good-quality commercial real estate in the portfolio, which is characterized by a base of diversified tenants and adequate occupancy levels. The rating also considers that the nature of the lease agreements, their liquidity position, and their unencumbered asset base will allow FibraShop to mitigate adverse effects during the low point in the cycle. Fitch recognizes that government restrictions on non-essential activities as a response to the health crisis this year will result in the partial closure of shopping malls, and this will limit the number of visitors. With this challenging landscape, operations of some tenants may be affected. The measures implemented by FibraShop, such as deferring rent collection, among other steps, are focused on protecting occupancy levels.

Some of the main aspects mentioned in the report are the following:

- High quality and diversification of tenants. This protects cash flow generation during low economic cycles, and reduces the credit risk among tenants.
- The occupancy rates of FibraShop have been high historically. At the end of 2019, occupancy was 96%, which is better than the average occupancy of other REITs that operate in Mexico.
- Sustained liquidity in access to committed lines of credit. FibraShop has committed lines of credit that will be used to handle expiration of the FSHOP15 issuance.
- Fitch believes that the actions implemented by FibraShop to handle the environment, including, among others, deferring expansion projects, limiting capital investments, and decreasing non-essential expenses, will mitigate the liquidity risk.

## **CHANGE IN DIVIDEND PAYMENT POLICY**

On April 6, 2020, FibraShop announced that in an extraordinary meeting held on April 2, 2020, the Technical Committee approved modification of the current dividend distribution policy previously approved on February 14, 2019, which was revealed to the investing public in the 2018 fourth quarter earnings report.

In order to add financial flexibility and liquidity, the Technical Committee decided to modify the minimum dividend distribution payment. That policy had been approved on February 14, 2019, and consisted of an annual minimum payment of 80 cents per CBFÍ; the new policy, approved on April 2, 2020, replaces the previous one and consists of paying either 95% of the fiscal result (which is the minimum required by the Law, and which may be paid by March 15 of the year following the fiscal year in question), and zero, whichever is higher.

As a function of market evolution, during the course of each quarter the Technical Committee will determine how much will be paid by way of dividend distribution, always in compliance with the minimum amount established by Law.

## 1. FINANCIAL METRICS

	1st Quarter 2020	1st Quarter 2020	Variation %	Accum. 2019	Accum. 2020	Variation%
<b>Revenues</b>	364.30	375.89	3.18%	364.30	375.89	3.18%
<b>NOI</b>	274.72	284.48	3.55%	274.72	284.48	3.55%
<b>EBITDA*</b>	263.42	272.63	3.50%	263.42	272.63	3.50%
<b>Income in the period</b>	125.89	136.24	8.22%	125.89	136.24	8.22%
<b>NOI Margin</b>	75.41%	75.68%	0.36%	75.41%	75.68%	0.36%
<b>EBITDA Margin</b>	72.31%	72.53%	0.31%	72.31%	72.53%	0.31%
<b>Income during the period by CBFi</b>	0.2504	0.3062	22.28%	0.2504	0.3062	22.28%
<b>CBFis with economic rights</b>	502.76	444.99	-11.49%	502.75	444.99	-11.49%
<b>Total assets</b>	19,350	20,622	6.57%	19,350	20,622	6.57%
<b>Debt with cost</b>	7,945	8,323	4.76%	7,945	8,323	4.76%
<b>Equity</b>	10,586	11,838	11.83%	10,586	11,838	11.83%
<b>LTV</b>	41.06%	40.36%	-1.71%	41.06%	40.36%	-1.71%
<b>P/E ratio**</b>	7.54	8.41	11.48%	7.54	8.41	11.48%
<b>EV/EBITDA***</b>	11.41	11.37	-0.35%	11.41	11.37	-0.35%
<b>Implicit CAP Rate****</b>	9.61%	9.39%	-2.31%	9.61%	9.39%	-2.31%

\*Numbers from previous quarters have been recalculated.

\*\*P/E ratio – calculated as the average closing price, divided by the income for the period over the last 12 months divided by the weighted CBFis for the period.

\*\*\* EV/EBITDA – calculated as the capitalization value plus liabilities with cost, minus cash and cash equivalents, divided by EBITDA for the last 12 months.

\*\*\*\* Implicit CAP Rate – calculated as the NOI for the annualized period (that is, multiplied by four) divided by the result of the capitalization value (calculated as the weighted average of CBFis in circulation during the quarter, by the average price during the quarter) plus net debt at the close of the quarter.



## 2. REVENUES BY TYPE OF TENANT

In the following table we show the breakdown of revenues by type of tenant (including parking lots) and how they have developed:

<i>Type of Tenant</i>	<i>1Q 2019</i>	<i>2Q 2019</i>	<i>3Q 2019</i>	<i>4Q 2019</i>	<i>1Q 2020</i>
<i>Anchor</i>	64,583	71,204	73,479	71,070	67,413
<i>Sub-Anchor</i>	51,709	57,007	53,723	58,006	55,339
<i>Stores</i>	223,436	223,554	229,635	238,896	228,556
<i>Parking Lots</i>	24,577	28,614	26,721	27,719	24,577
<b>Total</b>	<b>364,304</b>	<b>380,379</b>	<b>383,558</b>	<b>395,690</b>	<b>375,885</b>
<i>Type of Tenant</i>	<i>1Q 2019</i>	<i>2Q 2019</i>	<i>3Q 2019</i>	<i>4Q 2019</i>	<i>1Q 2020</i>
<i>Anchor</i>	18%	19%	19%	18%	18%
<i>Sub-Anchor</i>	14%	15%	14%	15%	15%
<i>Stores</i>	61%	59%	60%	60%	61%
<i>Parking Lots</i>	7%	8%	7%	7%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*The NOI on the Sentura Tlalnepantla Co-Investment is being considered as income for the purpose of comparison. In the financial statements, pursuant to (IAS 28) Investments in Associates and Joint Ventures, the stake will be reflected after the All-In Result of Financing.

The current portfolio has two main types of lease agreements:

- Those that charge a fixed monthly rent
- Those that charge a base monthly rent, as well as a variable component related to the tenant's revenues (variable rent)

Of the leasable area, the stores that have a fixed rent contract represent 70.44% of the total, and the tenants with variable rent represent the remaining 29.56%. Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 79.60% of revenues, and those that include variable rent are 20.40%, with the variable component representing 5.04%<sup>1</sup> of total revenues.

<sup>1</sup> This is calculated based on information from the previous quarter.

The following table shows the variations that occurred between 4Q 2019 and 1Q 2020:

	<i>4<sup>th</sup> Quarter 2020</i>	<i>1<sup>st</sup> Quarter 2020</i>	<i>Variation</i>
<i>Revenues</i>	395.69	375.89	-5.00%
<i>Operating expenses</i>	111.56	105.62	-5.32%
<i>Operating income</i>	284.13	270.26	-4.88%
<i>Income of the period (without appraisals)</i>	150.59	136.24	-9.53%
<i>Income of the period by CBFi (without appraisals)</i>	0.3384	0.3062	-9.53%
<i>Operating margin</i>	71.81%	71.90%	0.13%
<i>NOI*</i>	298.92	284.48	-4.83%
<i>NOI Margin</i>	75.54%	75.68%	0.18%

\*The NOI on the Sentura Tlalnepanitla Co-Investment is being considered as income for the purpose of comparison. In the financial statements, pursuant to (IAS 28) Investments in Associates and Joint Ventures, the stake will be reflected after the All-In Result of Financing.

The fourth quarter is usually the best quarter of the year. The economic activity at this time generates significant sales for our tenants, thus there is a significant increase in the variable leases. The first quarter captures a bit of this activity at the start of January, but it is not comparable.

Operating expenses in the quarter were 105.62 million pesos, distributed as follows: Expenses inherent to shopping malls that require daily management, including corporate expenses, were 88.61 million pesos. Insurance, legal, auditing and independent board members' fees were 4.21 million pesos. Advisors' fees, which were 4.50% of Net Operating Income (NOI) were equal to 12.80 million pesos.

During the quarter financial income was 4.80 million pesos, and financial expenses were 139.82 million pesos.

According to *IFRS 23 – Borrowing Costs*, as part of real property value, an entity may capitalize the interest that funds projects under development (in the construction phase, that is, as long as they are not registered at fair value in the cash flow generation stage). FibraShop has applied that standard to the portion of its liabilities that have financed the La Perla projects until the date their deeds are registered. As at March 31, 2020, the capitalized amount was 33.21 million pesos.

## 3. NOI & EBITDA

Presented below are the indicators for the last five quarters:

	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020
<i>Revenues*</i>	364.30	380.38	383.56	395.69	375.89
<i>Operating income</i>	261.25	274.99	276.84	284.13	270.26
<i>Depreciation and amortization</i>	2.17	2.46	2.46	3.08	2.37
<i>EBITDA**</i>	263.42	277.45	279.30	287.21	272.63
<i>EBITDA Margin</i>	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%	72.53%
<i>NOI</i>	274.72	289.12	291.08	298.92	284.48
<i>NOI Margin</i>	75.41%	76.01%	75.89%	75.54%	75.68%

\*For the purposes of analysis, participation in associates is included.

\*\* To be on the same basis as our peers, and in accordance with international metrics, as of 2Q 2019 we began to reconcile the EBITDA calculation, which had previously reported operating income as EBITDA, because the amounts for depreciation and amortization were not included.

Net Operating Income (NOI) during the quarter was 284.48 million pesos, and NOI margin rose from 75.41% in the same quarter of the prior year to 75.68%.

EBITDA during the quarter was 272.63 million pesos, and EBITDA margin rose from 72.31% in the same quarter of the prior year, to 72.53%.

Both indicators are at the same level as the best international operators.

## 4. CALCULATION OF NET OPERATING INCOME (“NOI”) 1Q 2020

NOI determines the operating income of the entire Company, considering all operating expenses, as well as the expenses for being a company listed on the BMV. It is determined as follows:

	<i>Amount*</i>	<i>Margin</i>
<i>Revenues from rents</i>	320.10	
<i>Other operating income</i>	49.85	
<i>Stake in associated companies</i>	5.93	
<b>Revenues</b>	<b>375.88</b>	
<i>Operating expenses</i>	88.61	
<i>Insurance</i>	2.80	
<b>Expenses</b>	<b>91.41</b>	
<b>Net Operating Income (“NOI”)</b>	<b>284.47</b>	<b>75.68%</b>

\*Numbers in millions of pesos

## 5. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 1Q 2020

The operating margin on shopping centers determines the profitability of each business unit that represents our properties. It includes the revenues generated by each property, and the expenses directly related to maintaining them; the net result is determined by adding in the lessor’s expenses:

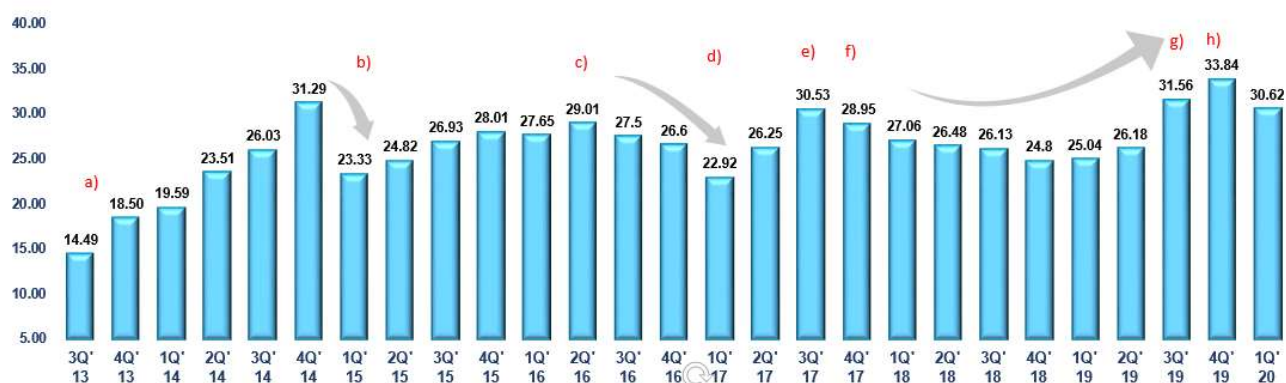
	<i>Amount*</i>	<i>Margin</i>
<i>Total revenues (includes stake in associated companies)</i>	375.88	
<i>Operating expenses of shopping centers</i>	60.48	
<b>Operating margin of shopping centers</b>	<b>315.40</b>	<b>83.91%</b>
<i>Other expenses (insurance, building, appraisals and systems)</i>	7.37	
<b>Net Result</b>	<b>308.03</b>	<b>81.95%</b>

\*Numbers in millions of pesos

## 6. ADJUSTED NET QUARTERLY INCOME\*

Adjusted net income for the quarter, that is, without other non-monetary lines, rose to 136.24 million pesos.

Adjusted net income for the quarter by certificate is 0.3062 cents, calculated on the basis of 444,990,729 CBFIs with economic rights as of the date of this report.



a) There were 67 operating days in 3Q 2013.

b) In 1Q 2015, 160 million CBFIs were subscribed, exclusively for CBFi holders at a price of 17.50 for each security.

c) The effect of the Central Bank of Mexico raising interest rates.

d) In 1Q 2017, the repurchase fund was created, and 22,078,997 CBFIs were repurchased.

e) In July 2017, 3.0 billion pesos were placed to acquire Puerta La Victoria, and to fund the co-investment projects under development.

f) In 4Q 2017, 10.5 million CBFIs were subscribed as part of the liquidation of Kukulcán, and 31.61 million for the acquisition of Puerta La Victoria.

g) Despite the rise in interest rates, the dividend per certificate has returned to its best levels.

h) In the 3Q 2019, the Puerta La Victoria transaction was closed, therefore 40,383,365 securities will not have economic rights.

\* Adjusted net quarterly income does not include revaluation of properties, changes in the fair value of derivative financial instruments, and non-monetary lines.



## 7. CURRENT DEBT

FibraShop's financial liabilities at the end of the quarter were structured as follows:

<i>Liability</i>	<i>Maturity</i>	<i>Currency</i>	<i>Amount Issued (mp)</i>	<i>Rate</i>	<i>Guarantee</i>	<i>Amount used (mp)</i>
<b>FSHOP15</b>	6/22/2020	Pesos	2,758	TIIE + 0.90	Unsecured	2,758
<b>FSHOP17</b>	7/19/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Unsecured	1,400
<b>FSHOP17-2</b>	7/13/2027	Pesos	1,600	9.13	Unsecured	1,600
<b>FSHOP19</b>	6/23/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Unsecured	130
<b>FSHOP19U</b>	3/20/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,335
<b>Revolving Bank Loan</b>	6/20/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	100

\*Udibono 2025 (on the issuance date) +2.30

FibraShop has 8.323 billion pesos of unsecured debt through the bonds it has placed in the markets, and a revolving bank credit line of up to 3.0 billion pesos, which has a mortgage guarantee with coverage of 1.5 times, which would mean a lien on assets of 4.5 billion pesos.

FibraShop has contracted rate hedges for the total of the FSHOP15 bond for 3.0 billion pesos, and another for the FHOP17 for bond 1.4 billion pesos at an average weighted rate of 7.6250% and 6.97%, respectively. The characteristics are the following:

<i>Type of coverage</i>	<i>Swap Rate</i>	<i>Notional (mp)</i>	<i>Schedule of cash flow payments</i>
<b>TIIE Swap vs. fixed rate</b>	7.46%	1,000	FSHOP15
<b>TIIE Swap vs. fixed rate</b>	7.24%	1,000	FSHOP15
<b>TIIE Swap vs. fixed rate</b>	8.18%	1,000	FSHOP15
<b>TIIE Swap vs. fixed rate</b>	6.97%	1,400	FSHOP17

## 8. COVENANTS FOR SECURITIZED DEBT CERTIFICATES<sup>2</sup>

In regard to the FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 and FSHOP19U debt issuances, FibraShop is required to remain within the following parameters:

<b>Covenants</b>	<b>Limit</b>	<b>Current</b>	<b>Complies</b>
<i>Limits on unpaid debt</i>	No greater than: 60%	40.36%	✓
<i>Limits on guaranteed debt</i>	No greater than: 40%	0.48%	✓
<i>Debt service</i>	No less than: 1.5	1.69	✓
<i>Limits on financing</i>	No greater than: 50%	40.36%	✓
<i>Unencumbered assets to unsecured debt</i>	No less than: 150%	184.03%	✓

- However, a loan agreement in the amount of 3.0 billion pesos has been signed, and the calculation of the *covenant* on the guaranteed debt limit includes the total debt used by FibraShop at the end of the reported period.
- The debt service *covenant* is calculated using the interest effectively paid, without taking the financing commissions that were already paid in advance.
- Calculation of the unencumbered assets to unsecured debt includes the total assets that are provided in guarantee, which protect the entire line of credit.
- Encumbered assets are 5.25 billion pesos, which is coverage of 1.75 times; the committed coverage for the line of credit is 1.5.

<sup>2</sup> For more information, see the issuance supplements for FSHOP15, FSHOP 17, FSHOP 17-2, FSHOP19 and FSHOP 19U.

## 9. LEVEL OF INDEBTEDNESS AND DEBT SERVICE COVERAGE INDEX

In compliance with the regulation issued by Comisión Nacional Bancaria y de Valores – CNBV (National Banking and Securities Commission),<sup>3</sup> FibraShop is required to report its Level of Indebtedness and the value of its Debt Service Index to the market.

At the close of the first quarter, FibraShop's Level of Indebtedness was 40.36%. Note that the regulatory limit is 50. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 8.323 billion pesos, by total equity (or total assets) of 20.622 billion pesos.

The Debt Service Coverage Index is 1. times (this index must be greater than 1). In the calculation the assumption was made that the new distribution policy is applied. If there is no growth in revenues whatsoever, it is estimated that VAT will be received at the close of the period, with an expense to pay the obligation arising from close of the Puerta La Victoria transaction for 152 million.

Below is a table containing the pertinent calculations.

### AMOUNT TO CALCULATE ICSD

		$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$
<i>ALO</i>	Net Assets	115
<i>IVA<sub>t</sub></i>	VAT receivable	6
<i>UO<sub>t</sub></i>	Estimated Operating Income	1,636
<i>LRO</i>	Revolving Lines of Credit not Used	2,900
<i>It</i>	Payments of Estimated Interest	1,008
<i>Pt</i>	Scheduled Capital Payments	2,758
<i>Kt</i>	Estimated Recurring Capital Expenses	-
<i>Dt</i>	Estimated Non-Discretionary Development Expenses	152
<b>ICDt</b>	<b>Debt Service Coverage Index</b>	<b>1.19</b>

\*Numbers in millions of pesos

<sup>3</sup> Article 35 Bis 1 of the resolution modifies the general provisions that apply to securities issuers and other market participants. It was published in the Official Gazette of Mexico on June 17, 2014.

# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

Assuming cash at the close of the quarter of 115 million pesos, plus VAT receivable reported at the end of the period of 6 million pesos, plus 2.9 billion pesos not used from the revolving line of credit, minus obligations, which are estimated to be approximately 152 million pesos, FibraShop would have approximately 2.869 billion pesos. However, if it were to avail itself of all of these funds, FibraShop would be at 47.71%, which is close to the regulatory limit of 50% for LTV.

<i>Sources of Funds</i>	<i>Millions of Pesos</i>
Cash	115
VAT receivable	6
Revolving Line of Credit	2,900
	<b>3,021</b>
<b>Cash funds to be committed:</b>	
Payment for Puerta La Victoria	(152)
<b>Balance</b>	<b>2,869</b>

## 10. CBF I PERFORMANCE IN THE MEXICAN STOCK MARKET}

Taken from the performance of FibraShop's CBFIs in the market and the Company's financial results, the "Implicit CAP" calculation at which they are trading in the market is presented below:

<b>Market indicators</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>2Q 2019</b>	<b>3Q 2019</b>	<b>4Q 2019</b>	<b>1Q 2020</b>
<i>Closing price at the end of the period</i>	7.80	7.99	8.19	9.45	8.30
<i>Average price during the quarter</i>	7.95	8.23	7.91	8.92	9.57
<i>Average number of certificates</i>	502,755,199	502,755,199	505,540,061	505,143,124	491,022,388
<i>Average Market Cap (MDP)</i>	3,998	4,137	3,999	4,508	4,698
<i>Average daily volume</i>	135,390	35,104	48,850	623,426	740,336
<i>Average daily amount traded (MDP)</i>	1.08	0.29	0.39	5.56	7.08
<i>NOI (MDP)</i>	274.72	289.12	291.08	298.92	284.48
<i>NOI per certificate</i>	0.55	0.58	0.58	0.59	0.58
<i>Income per certificate</i>	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062
<i>Dividend Yield at average price during the quarter</i>	12.59%	12.73%	15.96%	15.17%	12.80%
<i>Dividend Yield at IPO price</i>	5.72%	5.98%	7.21%	7.74%	7.00%
<i>Investment Properties (MDP)</i>	17,204	17,206	17,206	18,193	18,024
<i>Number of shopping centers</i>	18	18	18	18	18

Taken from the performance of FibraShop's CBFIs in the market and the Company's financial results, the "Implicit CAP" calculation at which they will be traded in the market is presented below:

<b>Implicit CAP Rate</b>	<b>1Q 2019</b>	<b>1Q 2020</b>
<i>Average price during the quarter</i>	7.95	9.57
<i>Average CBF I for the period</i>	523,402,247	491,022,388
<b>Thousands of pesos</b>		
<i>Market capitalization</i>	4,162,290	4,697,527
<i>Borrowing costs</i>	7,895,000	8,322,933
<i>Cash and cash equivalents</i>	199,617	115,040
<b>Value of the company</b>	<b>11,857,673</b>	<b>12,905,420</b>
<b>Annualized NOI for the quarter</b>	<b>1,098,880</b>	<b>1,137,920</b>
<b>Implicit CAP Rate</b>	<b>9.27%</b>	<b>8.82%</b>
<b>Δ%</b>		<b>-4.85%</b>



## 11. DISTRIBUTION TO BONDHOLDERS

In an extraordinary meeting held on April 2, 2020, the Technical Committee decided to modify the previous dividend distribution policy. The new policy consists of paying the higher of 95% of the fiscal result (which is the minimum required by the Law, and which may be paid up to March 15<sup>th</sup> of the year following the fiscal year in question), and zero. As a function of market evolution, during the course of each quarter the Technical Committee will determine how much will be paid by way of dividend distribution, always in compliance with the minimum amount established by Law.

In an extraordinary meeting held on April 23, 2020, the Technical Committee approved payment of a distribution for the first quarter of 2020 of 0.1124 centavos, which is a distribution of 50 million pesos. The distribution will be paid 20 days following the date of presentation of this quarterly report, and the method of payment will be through delivery of CBFIs.

	<i>Amount</i>	<i>Amount per CBFi</i>
<i>Fiscal result</i>	-	-
<i>Reimbursement of capital</i>	136,243	0.3062
<b><i>Income in the period</i></b>	<b>136,243</b>	<b>0.3062</b>
<b><i>1Q 2020 Distribution</i></b>	<b>50,000</b>	<b>0.1124</b>

In accordance with our year-end projections, at the end of 2020 there will be no fiscal result to be distributed, mainly due to the effect of deducting fiscal depreciation, the annual inflation adjustment, and the effect from deducting interest. Therefore, the total quarterly distribution is capital reimbursement.

Presented below is a comparison between outstanding CBFIs and CBFIs with economic rights that will be distributed quarterly:

	<i># of CBFIs</i>	<i>Economic rights</i>
<i>CBFIs in circulation in 1Q 2020</i>	485,374,094	YES
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<b><i>CBFIs with economic rights for 1Q 2020 distribution</i></b>	<b>444,990,729</b>	<b>YES</b>

\*CBFIs granted in guarantee for acquisition of the Puerta La Victoria since November 2017 are currently in the power of the property seller, but they do not have economic rights.

## 12. ADVISOR COMPANY

In March 2018, FibraShop acquired 40% of the company FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C., which provides advisory services to Fibra.

In order to continue showing the return on that investment to FibraShop, which translates into a lower net expense, presented below are the savings to date in simple annualized terms.

	<i>Accumulated NOI 2018</i>	<i>Accumulated NOI 2019</i>	<i>NOI 1Q 2020</i>	<i>Annualized NOI 2020</i>
<i>Amount*</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	1,137.92
<i>Commission for advisory services at 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	85.34
<i>Commission for advisory services at 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	51.21
<b><i>Net savings on commission</i></b>	<b>31.79</b>	<b>34.62</b>	<b>8.53</b>	<b>34.14</b>
<b><i>Amount paid for 40% of the consultant</i></b>	<b>215</b>	<b>215</b>		<b>215</b>
<b><i>Annualized return</i></b>	<b>14.79%</b>	<b>16.10%</b>		<b>15.88%</b>

\*Numbers in millions of pesos

Please note that this savings only includes current NOI, and not the growth the projects that are under way in the portfolio will have. The returns announced in the relevant event in which the acquisition was announced, estimate those increases and the expected future return.

## 13. OPERATING PORTFOLIO

FibraShop is a trust that was formed principally to acquire, own, administer, and develop real estate properties, focusing on shopping centers in Mexico. The current portfolio contains eighteen properties located in twelve states throughout Mexico, as well as a shopping center that is in the process of development. The location and types of properties are shown in the following table:

<i>Properties</i>	<i>Acquisition date</i>	<i>GLA 1Q 2020 (m2)</i>	<i>Property value (millions of pesos)</i>	<i>Classification</i>	<i>Location</i>
1. Plaza Cibeles	July 2013	76,133	2,450	Fashion Mall	Irapuato
2. La Luciérnaga	July 2013	19,937	410	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3. Puerto Paraíso	July 2013	29,631	1,800	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4. Kukulcan Plaza*	July 2013	20,986	1,149	Fashion Mall	Cancún
5. UC Jurica	July 2013	10,812	357	Community Center	Querétaro
6. UC Juriquilla	July 2013	9,490	320	Community Center	Querétaro
7. UC Xalapa	July 2013	8,352	210	Community Center	Xalapa
8. Puerta Texcoco	Feb. 2014	63,725	1,400	Power Center	State of México
9. UC Nima Shops	Jul. 2014	3,837	185	Community Center	Puerto Vallarta
10. Los Atrios	Aug. 2014	50,457	1,030	Power Center	Cuautla
11. Galerías Tapachula	Aug. 2014	33,872	1,770	Power Center	Tapachula
12. Galerías Mall Sonora	Aug. 2014	59,570	797	Fashion Mall	Hermosillo
13. Las Misiones	Oct. 2014	34,928	1,400	Fashion Mall	Juárez
14. City Center Bosque Esmeralda	May 2015	29,520	590	Power Center	State of México
15. Plaza Cedros	Aug. 2015	19,300	310	Power Center	Jiutepec, Morelos
16. Cruz del Sur	Oct. 2015	12,282	535	Power Center	Puebla
17. Puerta La Victoria	Oct. 2017	57,702	2,806	Fashion Mall	Querétaro
<b>Total Portfolio</b>		<b>540,534</b>	<b>17,519</b>		
<b>Co-Investments</b>					
18. Sentura Tlalnepantla	Oct. 2018	32,067	505	Power Center	State of México
19. La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
<b>Total Portfolio and Co-Investments</b>		<b>572,601</b>	<b>18,024</b>		

\*The GLA for Plaza Kukulcán will undergo modifications, due to advances in the commercial plan and the work recently done, which will be reported soon.

## GROSS LEASABLE AREA

The total number of square meters that FibraShop administers is comprised as follows:

	GLA m2)
<i>GLA owned by FibraShop</i>	540,534
<i>Expansions in process</i>	4,428
<b><i>GLA owned by FibraShop with expansions in process</i></b>	<b>544,962</b>
<i>Tenant store owners</i>	75,947
<b><i>Total administered GLA</i></b>	<b>620,909</b>
<i>GLA of Sentura Tlalnepantla La Perla</i>	161,577
<b><i>Total GLA administered and with participation of FibraShop</i></b>	<b>782,486</b>

## 14. SHOPPING CENTER OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including co-investments.

<i>Shopping Mall</i>	<i>% Occupancy</i>				
	<b>1Q 2019</b>	<b>2Q 2019</b>	<b>3Q 2019</b>	<b>4Q 2019</b>	<b>1Q 2020</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	99	99	100	100	100
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	100
<i>Puerto Paraíso</i>	95	95	94	94	94
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	85	85	85
<i>UC Jurica</i>	96	94	93	92	92
<i>UC Juriquilla</i>	97	97	93	91	91
<i>UC Xalapa</i>	92	91	89	88	88
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	99	99	98
<i>UC Nima Shops</i>	100	100	100	96	96
<i>Plaza Los Atrios</i>	97	98	98	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	96	96	97	97
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	99	99	98
<i>Las Misiones</i>	99	98	95	95	95
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	88	88	87	87	87
<i>Plaza Cedros</i>	90	91	91	91	91
<i>Cruz del Sur</i>	100	99	98	97	97
<i>Puerta La Victoria</i>	91	95	96	96	96
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	96	96	96
<b>Total</b>	<b>95.82</b>	<b>95.99</b>	<b>95.98</b>	<b>95.99</b>	<b>95.76</b>

\*Kukulcán Plaza continues with its renovation. Once it is concluded the adjusted occupancy percentage with the final GLA will be presented.

The portfolio's occupancy is higher than the international standard of 95% at which a portfolio is considered to be full.

## 15. CONTRACT SPECIFICS

### A) DISTRIBUTION BY TYPE OF BUSINESS

FibraShop's objective is to have a well-diversified portfolio as a function of type of business (by revenues and by square meters), in order to control the risk of depending on one sector in particular that could be more exposed to changes in economic cycles.

Presented below is the breakdown of lease agreements by tenant business, both as a percentage of total revenues (rents plus maintenance), and as a proportion of the portfolio's total leasable surface.

Leasable Area by Type of Business		Revenues by Type of Business	
Type of Business	%	Type of Business	%
Supermarket	17.73%	Clothing and Shoes	19.63%
Department Store	17.62%	Food	19.01%
Entertainment	15.98%	Entertainment	12.46%
Clothing and Shoes	14.38%	Home Furnishings	10.33%
Food	11.25%	Department Store	7.00%
Home Furnishings	7.02%	Services	7.66%
Services	3.62%	Supermarket	5.38%
Sporting Goods	4.31%	Sporting Goods	4.91%
Financial Services	2.81%	Financial Services	4.99%
Opticians, Jewelry, Stores	1.50%	Health and Beauty	3.00%
Paper and Office Supplies	1.43%	Opticians, Jewelry, Stores	3.05%
Automobiles and Motorcycles	1.12%	Automobiles and Motorcycles	1.54%
Health and Beauty	1.25%	Paper and Office Supplies	1.04%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

As shown in the table above, no business represents more than 19.63% as a proportion of revenues. This shows the group's strong portfolio, as there is good diversification of revenues by economic activity, and a sufficient balance in the portfolio by type of business.



The 30 main tenants (classified by commercial and/or economic group) currently represent approximately 65.84% of the gross leasable area, and 40.67% of total revenues as at March 31, as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.4%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	4.3%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.8%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.9%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.7%	Cinepolis	3.5%
Cinepolis	6.2%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	2.5%
Soriana	4.3%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.2%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.7%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Cinemex	1.7%
Luxury Avenue	2.2%	Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.6%
La Comer / Fresko	2.1%	Sonora Grill	1.5%
Home Depot	2.0%	Forever 21	1.4%
Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.4%	C&A	1.3%
Chedraui	1.4%	La Comer / Fresko	1.2%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.4%	Coppel	1.2%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.2%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.1%
C&A	1.1%	Innova Sports	1.0%
Parisina	1.0%	Soriana	1.0%
Coppel	1.0%	Bancomer	0.9%
Promoda	0.9%	Santander	0.9%
H&M	0.9%	Miniso	0.7%
Recrefam	0.9%	Recrefam	0.7%
Bouncy Bouncy	0.9%	AT&T	0.7%
Forever 21	0.8%	Codere	0.7%
Muebles Dico	0.7%	Promoda	0.7%
Casino Central	0.7%	Home Depot	0.7%
Total Fitness	0.7%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.7%
Office Max	0.7%	Parisina	0.6%
Bancomer	0.6%	Muebles Dico	0.6%
Innova Sports	0.6%	Hacienda Tequila	0.6%
Sonora Grill	0.6%	Banorte	0.6%
Happyland	0.5%	Ruth's Chris	0.6%
<b>Total</b>	<b>65.84%</b>	<b>Total</b>	<b>40.67%</b>

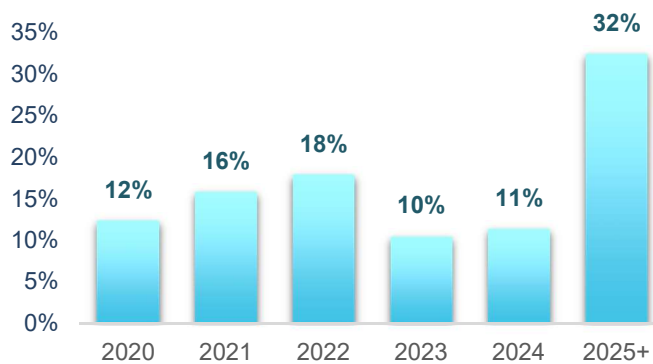
Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 4.3% of operating income (excluding parking lots).

## B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

The following graph shows the maturity profile of the lease agreements in the current portfolio.

<i>Shopping Mall</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025+</i>	<i>Total</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	13%	40%	16%	0%	1%	30%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	5%	67%	20%	3%	0%	5%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	15%	11%	20%	6%	22%	27%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	5%	9%	2%	24%	14%	46%	100%
<i>UC Jurica</i>	29%	11%	2%	8%	0%	49%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	5%	14%	20%	11%	0%	51%	100%
<i>UC Xalapa</i>	11%	6%	28%	42%	0%	13%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	9%	5%	20%	5%	5%	56%	100%
<i>Nima Shops</i>	41%	25%	25%	3%	3%	3%	100%
<i>Los Atrios</i>	18%	8%	52%	1%	5%	16%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	29%	28%	20%	4%	3%	15%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	18%	3%	13%	40%	23%	3%	100%
<i>Las Misiones</i>	7%	11%	10%	28%	25%	18%	100%
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	19%	8%	13%	3%	1%	56%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	3%	12%	1%	5%	14%	65%	100%
<i>Cruz del Sur</i>	6%	4%	2%	5%	74%	9%	100%
<i>Puerta La Victoria</i>	3%	3%	24%	11%	4%	55%	100%
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	4%	11%	2%	25%	5%	53%	100%

**Profile of contract expirations  
(% of GLA)**



As shown in this graph, in no year are contract expirations concentrated for a proportion of more than 32% of the portfolio's leasable area in shopping centers. The average remaining weighted term by current leasable area in the contracts is approximately five years.

FibraShop has a total of 1,821 contracts signed with tenants, of which 2.25% are Anchors, 3.29% are Sub-Anchors, and 94.45% are local fast food restaurants, common areas, kiosks, and others.

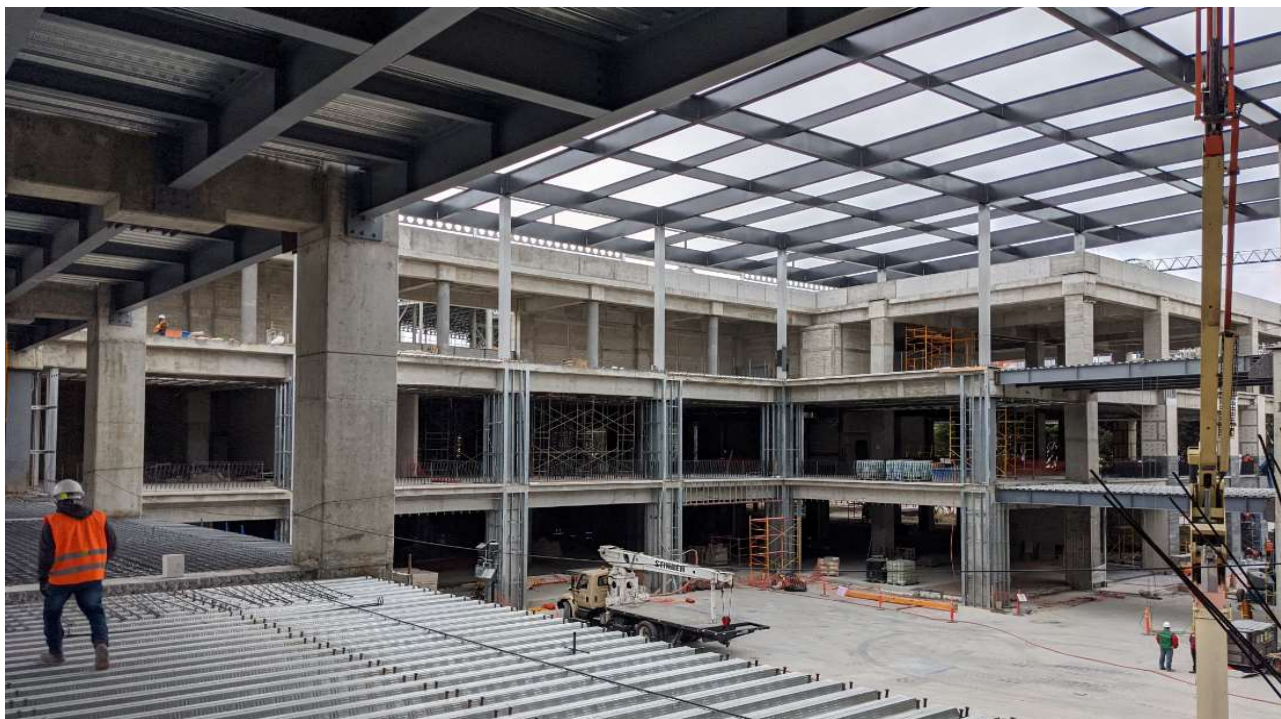
<i>Shopping Mall</i>	<i>Anchor</i>	<i>Sub-Anchor</i>	<i>Pad</i>	<i>Location</i>	<i>Others</i>	<i>Total</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	4	5	1	153	83	246
<i>La Luciérnaga</i>	1	3	4	62	19	89
<i>Puerto Paraíso</i>	1	2	0	110	42	155
<i>Kukulcán Plaza</i>	1	1	0	43	6	51
<i>UC Jurica</i>	3	0	0	31	11	45
<i>UC Juriquilla</i>	1	0	0	25	4	30
<i>UC Xalapa</i>	1	0	2	20	5	28
<i>Puerta Texcoco</i>	4	8	5	80	38	135
<i>Nima Shops</i>	0	0	0	23	2	25
<i>Los Atrios</i>	4	4	4	72	28	112
<i>Galerías Tapachula</i>	2	7	2	81	36	128
<i>Galerías Mall Sonora</i>	3	6	2	119	51	181
<i>Las Misiones</i>	3	5	4	92	65	169
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	2	3	2	45	13	65
<i>Plaza Cedros</i>	2	6	0	28	10	46
<i>Cruz del Sur</i>	2	2	2	90	38	134
<i>Puerta La Victoria</i>	5	4	0	83	26	118
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	2	4	0	46	12	64
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>60</b>	<b>28</b>	<b>1,203</b>	<b>489</b>	<b>1,821</b>

## 16. PORTFOLIO IN DEVELOPMENT – LA PERLA

The La Perla District project located in Zapopan, Jalisco, is a mixed-used project that includes a commercial area in which FibraShop acquired 35.6% of the NOI that the property generates.

At the end of March there was progress of 98%, with overall progress on the project of 74%, and work on facilities, dividing walls and infrastructure included to adapt stores.

Given the restrictions issued by the health authorities and the federal government due to the COVID-19 pandemic, progress on the work had to be paused, therefore the opening date will be delayed. The new opening date of the property is expected to be at the end of the first quarter 2021; however, this will mainly depend on the evolution of the pandemic.





# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

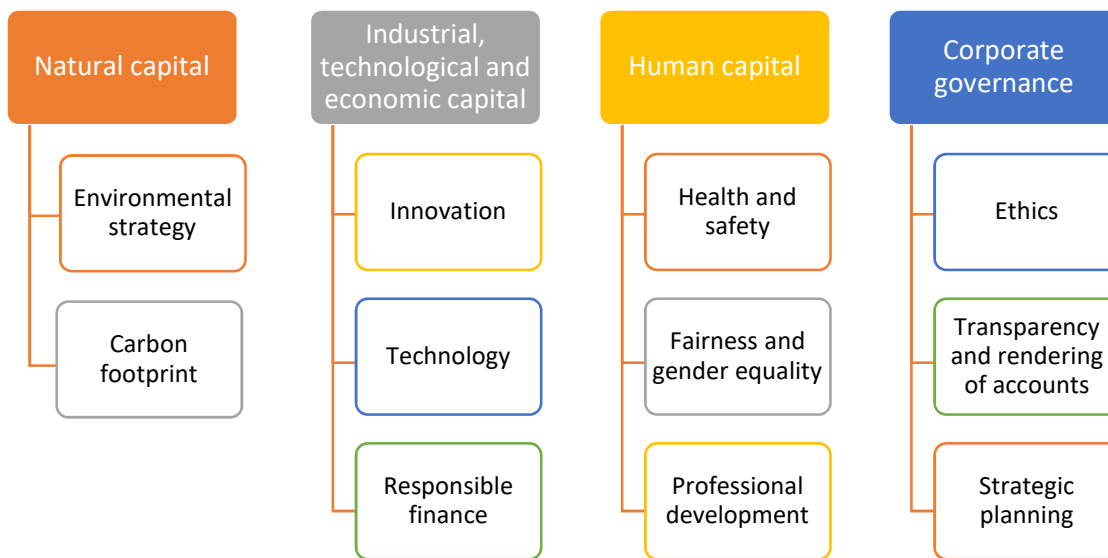




## 17. ENVIRONMENTAL, SOCIAL, AND CORPORATE GOVERNANCE MATTERS (ESG) AND SUSTAINABILITY

As we announced in the previous quarter, FibraShop has decided to disclose its ESG practices, as well as the best practices projects it will implement during the course of its operations.

We have identified best practices that are currently being implemented, which will allow us to improve the following matters in the first phase:



## HUMAN CAPITAL – IMPACT ON COMMUNITIES

With 18 properties in operation and one more under construction, FibraShop administers 782,000 square meters of GLA, and it has a strong influence on the economy of every region where our properties are located, creating direct and indirect employment, as well as significant revenues from economic activity.

On average, 19,800 people work at our properties daily, including people directly hired by FibraShop as administrative, safety and cleaning personnel, and around 17,000 people at the tenants at each of these locations.

As mentioned previously, the client portfolio contains a significant number of large groups that represent a relevant percentage in terms of income and surface leased. However, of the 1,821 total contracts in the portfolio, more than two-thirds are signed with small and medium-sized companies (Pymes), which represent a major portion of the domestic economy.

<i>State</i>	<i>Personnel hired directly</i>	<i>PYME stores</i>
<b>Santiago de Querétaro</b>	3,765	210
<b>State of México</b>	2,751	132
<b>Guanajuato</b>	2,442	109
<b>Chihuahua</b>	2,051	111
<b>Sonora</b>	2,041	126
<b>Jalisco</b>	1,917	67
<b>Morelos</b>	1,449	72
<b>Chiapas</b>	886	90
<b>Baja California Norte</b>	856	124
<b>Puebla</b>	759	102
<b>Quintana Roo</b>	507	55
<b>Veracruz</b>	330	13
<b>Mexico City</b>	55	-
<b>TOTALES</b>	<b>19,809</b>	<b>1,278</b>

## **GENDER EQUALITY**

Talent is the most important thing, therefore we are always actively searching for initiatives that will allow us to hire a diverse labor force in terms of gender, experiences, and skills. We seek to offer challenges and opportunities that allow personal and professional development.

In line with international initiatives, we have strengthened our gender profile as of today, by the following:

- Women comprise 30% of the Technical Committee
- 40% of the personnel hired directly by us are women

We are working to implement measures that guarantee safety and respect towards our personnel. We are currently developing an anonymous tip line to report, among other matters, any abuse, harassment or violence at any of our properties. We will seek to expand the scope to include all of our tenants, clients and providers, along with improvement of our Code of Ethics currently in force.

We are also developing training programs and creating new safety protocols to guarantee the safety of everyone who visits our properties. Our personnel will receive all training necessary to know how to act in the event of gender violence, harassment or threatening behavior within our properties, as we seek to ensure the safety of all our clients and personnel.

## ENVIRONMENTAL STRATEGY

In 2019, the renewable energy project was initiated with an investment of around 140 million pesos, which will be translated into annual energy savings of 23 million pesos, on average. Fourteen properties were chosen, considering their lighting and the space available for installation.



Stage 1 of this project is nearly concluded. Stage 2 was suspended temporarily as a measure to preserve Fibras liquidity. Once economic conditions allow, it will be restarted.

The project, which includes eight shopping centers, will have installed capacity of 3,885 kW, which will generate 6,433,779 kWh of clean energy every year, thus preventing 1,085 tons of carbon dioxide (CO<sub>2</sub>) from being released into the atmosphere.

6,433,779 kWh of clean energy is equal to the following:

- Annual GHG (greenhouse gas) emissions from 951 cars
- CO<sub>2</sub> emissions from 508,898 gallons of gasoline
- CO<sub>2</sub> emissions from 10,558 barrels of oil
- CO<sub>2</sub> emissions from the electricity used by 680 houses in one year
- Carbon absorbed every year by 1,504 hectares of forests
- GHG emissions avoided by recycling 1,697 tons of trash



## 18. ADDITIONAL INFORMATION

According to the Issuers Bulletin (CUE), based on article 33 section II – Quarterly Information, additional financial and accounting information with updates on annual information is sent electronically to the Mexican Stock Exchange, and it may be consulted at [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

## 19. ADDITIONAL EVENTS

There were no relevant events during the period other than those requested by the BMV due to movements in the markets.



## 20. ANALYST COVERAGE

To date, FibraShop knows that the following institutions and analysts have issued opinions and/or analyses on the issuer's performance. This does not preclude another institution and/or analyst from issuing opinions about FibraShop.

Institution	Name	E-Mail	Telephone
Bank of America / Merrill Lynch	Alan Macías	<a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>	52(55)52013433
Bank of America / Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>	52(55)52013276
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	52(55)56219703
BBVA Bancomer	Mauricio Hernández Prida	<a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	<a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriquez@signumresearch.com">armando.rodriquez@signumresearch.com</a>	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	<a href="mailto:mariana.taddeo@ubs.com">mariana.taddeo@ubs.com</a>	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	<a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>	+1-2122012337

## 21. INVESTOR RELATIONS CONTACT:

Gabriel Ramírez Fernández, Chief Financial Officer  
[gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Controller  
E-mail: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

Tel: +52 (55) 5292 1160

### QUARTERLY CONFERENCE CALL:

FibraShop invites you to participate in a telephone conference call to discuss the results of the first quarter 2020, and for an update on the business.

FibraShop invites you to participate in a telephone conference call to discuss the results of the first quarter 2020, and for an update on the business.

Date: Tuesday, April 28, 2020  
Time: 12:00 PM ET / 11:00 AM Mexico City  
Participants: Salvador Cayón Ceballos, Chief Executive Officer  
Gabriel Ramírez Fernández, Chief Financial Officer  
Irvin García Millán, Controller

Number (USA): +1-877-407-8031  
Number (Mexico): +1-201-689-8031

#### Telephone Conference Recording:

Number (USA): +1-877-481-4010  
Number (Mexico): +1-919-882-2331

Recording ID#: 34298

## **ABOUT FIBRASHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is a unique real estate investment option in Mexico, due to its specialization, its management team with vast experience in the commercial real estate sector, and its solid operating structure and corporate governance, which together ensure transparency, efficiency, and safe and profitable growth.

FibraShop is an infrastructure and real estate trust vehicle that was formed principally to acquire, own, administer, and develop real estate properties in shopping centers in Mexico. Fibra Shop is administered by industry specialists with extensive experience, and it is advised externally by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C.

Our objective is to provide attractive returns to our investors who hold CBFIs by means of stable distributions and capital appreciation.

## **FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

This communication may include forward-looking statements. Such statements are not based on historical facts, but on management's current vision. The reader is advised that such statements or estimates imply risks and uncertainty that may change as a function of various factors that are outside of the company's control.

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME  
For the three months ended at March 31, 2019 and 2020  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)**

	1Q 2019 Jan-Mar	1Q 2020 Jan-Mar
Rental revenues	310,522	320,102
Other operating income	48,100	49,852
<b>Total Income</b>	<b>358,622</b>	<b>369,954</b>
Operating expenses	86,906	88,607
Insurance	2,677	2,803
Advisory fees	12,362	12,802
Other professional fees	1,105	1,409
<b>Total expenses</b>	<b>103,051</b>	<b>105,621</b>
<b>OPERATING PROFIT</b>	<b>255,571</b>	<b>264,333</b>
Finance income	5,473	4,802
Finance expenses	146,513	139,816
<b>Finance charges</b>	<b>(141,040)</b>	<b>(135,014)</b>
Participation in associate	5,682	5,931
Gain on sale of investment properties	4,560	-
Dividends	1,113	-
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	-	(35,980)
Other income	-	993
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>
Taxes	-	-
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>

## Trust Number F/00854 and Subsidiaries

### INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

For the period ended at December 31, 2019 and for the period from January 1 to March 31 of 2020

(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

(Unaudited)

	Audited Dec 31, 2019	(Unaudited) March 31, 2020
<b>ASSETS</b>		
<i>Current assets</i>		
Cash and cash equivalents	101,417	115,040
Accounts receivable	83,830	90,804
Recoverable taxes	12,811	10,970
Prepaid expenses	17,422	42,758
Other Current assets	84,749	75,646
<b>Total current assets</b>	<b>300,229</b>	<b>335,218</b>
Investment properties and equipment	17,867,425	17,688,476
Work in process and projects	58,704	122,371
Intangible assets and other long term assets	11,255	11,049
Investment in associates	2,464,712	2,464,712
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>20,621,826</b>
<b>LIABILITIES</b>		
<i>Current liabilities</i>		
Suppliers	1,014	1,506
Related parties	16,229	11,980
Creditors	349,963	134,871
Tenants prepayments	26,131	22,154
Short term debt	2,755,637	2,756,868
Hedge derivative financial instruments	4,254	8,155
Other short-term liabilities	151,629	151,629
<b>Total current liabilities</b>	<b>3,304,857</b>	<b>3,087,163</b>
Tenants deposits	110,108	111,175
Employee benefits	10,593	11,225
Deffered taxes	23,759	23,759
Bank loans	78,228	78,228
Long term debt	5,357,212	5,419,862
Hedge derivative financial instruments	11,915	36,178
Other long term liabilities	18,349	16,726
<b>TOTAL LIABILITES</b>	<b>8,836,793</b>	<b>8,784,316</b>
<b>NET ASSETS</b>		
Net contributions	5,638,963	5,538,840
Retained earnings	4,364,016	6,198,407
Net profit for the period	1,862,553	100,263
<b>TOTAL NET ASSETS</b>	<b>11,865,532</b>	<b>11,837,510</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>20,621,826</b>



**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS  
For the period ended at December 31, 2019 and for the period  
from January 1 to March 31 of 2020  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)**

	Net Contributions	Resultados Retained Earnings	TOTAL
<b>Total net assets as of December 31, 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>	<b>10,602,780</b>
Distributions	(393,197)	(34,426)	(427,623)
Net profit of the period		1,862,553	1,862,553
Repurchase fund	(12,560)		(12,560)
Increases (decreases) due to other changes	(466,681)		(466,681)
Other comprehensive earnings (losses)		(59,384)	(59,384)
Actuarial gain (losses)		(1,761)	(1,761)
Incremento en participación en asociadas		368,208	368,208
<b>Total net assets as of December 31, 2019</b>	<b>5,638,963</b>	<b>6,226,569</b>	<b>11,865,532</b>
Distributions	(100,123)		(100,123)
Net profit of the period		100,263	100,263
Other comprehensive earnings (losses)		(28,162)	(28,162)
<b>Total net assets as of March 31, 2020</b>	<b>5,538,840</b>	<b>6,298,670</b>	<b>11,837,510</b>

# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

CI Banco, S.A., Institución de Banca Multiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**  
For the period ended at March 31, 2019 and 2020  
(Figures in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)

	March 31, 2019	March 31, 2020
<b>Net profit for the period</b>	<b>125,887</b>	<b>100,263</b>
Adjustments for:		
Finance income	(5,472)	(3,102)
Employee benefits	500	632
Straight line revenue recognition	(698)	-
Gain on investment propertie sale	(4,560)	-
Depreciation and amortization	2,675	3,048
Amortization cost financing	6,194	6,129
Debt valuation to Investment Units (UDIs)		35,980
Finance expenses	140,319	130,122
	<b>264,845</b>	<b>273,072</b>
<b><u>Operating activities:</u></b>		
Accounts receivable	4,765	(6,974)
Related parties	(183)	(4,250)
Recoverable taxes and other current assets	2,322	(4,605)
Prepaid expenses	(19,081)	(25,336)
Suppliers	3,439	493
Other accounts payable	(12,818)	(22,286)
Advance payment from clients	(3,500)	(3,977)
Tenants deposits	1,281	1,067
<b>Net cash (used in) generated by operating activities</b>	<b>241,070</b>	<b>207,204</b>
<b><u>Investing activities :</u></b>		
Finance Income	5,472	3,102
Investments in work in progress, proyeects and fixed assets	(227,990)	(66,290)
Adquisición de activos intangibles	(7,872)	(148)
Acquisition of assets and intangible assets	114,825	-
<b>Net cash (used in) investing activities</b>	<b>(115,565)</b>	<b>(63,336)</b>
<b><u>Financing activities:</u></b>		
Repurchase fund	(8,548)	-
Finance expenses	(140,319)	(130,122)
Bank loans	50,000	100,000
Distributions	(115,634)	(100,123)
<b>Net cash generated (used in) investing activities</b>	<b>(214,501)</b>	<b>(130,245)</b>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>(88,996)</b>	<b>13,623</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>288,613</b>	<b>101,417</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>199,617</b>	<b>115,040</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
Irrevocable Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
**Notes to the Consolidated Financial Statements**  
**For the period from January 1 to March 31, 2020**  
(Unaudited, numbers in thousands of pesos)

## 1. GENERAL INFORMATION

FibraShop (“FSHOP”) is a Real Estate Investment Trust formed through Trust Contract F/00854 on June 21, 2013, entered into by and between Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (Trustor), The Bank of New York Mellon S.A. IBM (today CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciary) and Deutsche Bank México S.A. IBM (Common Representative) as indicated in public instrument number 39,222 granted before Mr. José Luis Villavicencio Castañeda, Notary Public number 218 of the Federal District. Its principal activity is to purchase assets to be leased, and development of properties for industrial use, with domicile at Juan Salvador Agraz No. 65, 21st Floor, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City.

As a Real Estate Investment Trust, (“REIT”) FibraShop qualifies to be handled as a transparent entity in Mexico for the purposes of the Income Tax Law. Therefore, all revenues from conducting the Trust’s operations are earmarked for the owners of its Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - “CBFIs” (Securitized Real Estate Certificates), and the Trust is not required to pay income tax in Mexico. In order to maintain its status as a REIT, the Secretary of the Treasury and Public Credit (“SHCP”) established in articles 187 and 188 of the Income Tax Law (“LISR”) in force on December 31, 2015, that every year the Trust must distribute at least 95% of its net fiscal result to its CBFIs holders.

## 2. BASES OF PREPARATION

### *(a) Declaration of compliance*

These consolidated financial statements were prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”). These consolidated financial statements are for FibraShop and its controlled entities, hereinafter FSHOP.

FSHOP has chosen to present one consolidated statement of integral results, and it presents its expenses by type.

The cash flows from its operating activities are reported under the indirect method. Revenues from lease of properties, together with deposits received and paid, will be treated as cash flows from operating activities. Acquisition of investment properties are reported as cash flows from investment activities, as this more precisely reflects the commercial activities of FSHOP.

FSHOP's Management believes that all ordinary and recurring adjustments necessary to properly present the interim condensed consolidated financial statements have been included.

These consolidated condensed financial statements were prepared in accordance with IAS 34, Interim Financial Reporting. The explanatory notes are included to show material events and transactions to better understand FSHOP's performance. The quarterly consolidated condensed statements presented do not contain all of the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements.

On April 23, 2020, the Technical Committee of FSHOP approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the first quarter of 2020.

## ***(b) Criteria and estimates***

Preparation of these interim consolidated condensed financial statements requires Management to make estimates and assumptions that affect the application of accounting policies, and the amounts reported for assets, liabilities, revenues and expenses. The estimates and criteria are evaluated continuously, and are based on the experience and measures taken by Management, as well as other factors, including reasonable expectations about future events. Management believes that the estimates used to prepare the interim consolidated condensed financial statements are reasonable. Real results may differ from those estimates, and therefore it is possible, based on existing knowledge, that the results in the next financial year will be different from our assumptions and estimates, which could result in an adjustment to the amounts previously reported for assets and liabilities.

In preparing the interim consolidated condensed financial statements, Management has used the accounting policies described in these notes, which will be applied consistently going forward, unless there are material changes in economic conditions or in FSHOP's activities that would justify a change in any of them. The notes to the consolidated financial statements establish areas that involve a greater degree of complexity or areas where the assumptions are important for the consolidated financial report, such as the estimated fair value of investment properties, and the estimated doubtful accounts, among others.

### ***(c) Comparative information***

IAS 34 requires comprehensive income statements, variations in shareholders' equity, and cash flows for comparative interim periods (for the period and accumulated) from the prior financial year.

### **(d) Seasonality of Operations**

There are seasonal fluctuations for FibraShop's operations given the characteristics of the properties and the lease agreements, mainly summer vacation and the holiday season.



### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies used to prepare the interim consolidated condensed financial statements are consistent with those used to prepare the annual consolidated financial statements, and for the period ended March 31, 2020.

#### ***Bases of consolidation***

The consolidated financial statements of FSHOP include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of March 31, 2020, and their results for the period January 1 to March 31, 2020. The effects of the balance sheets and inter-group transactions are eliminated, as are all revenues and expenses not arising from inter-group transactions upon preparation of the consolidated financial statements. Controlled entities are those entities over whose principal financial and operating policies FSHOP has management authority. When control of an entity is obtained during a year, its results are included in the consolidated comprehensive income statement from the date on which control began. When control of an entity ceases during the year, the results are included for the portion of the year when there was control.

#### ***Financial Information by Segment***

Operating segments are identified according to interim reports on the Group's components that are being reviewed by senior management, and that have been identified as those responsible for making operating decisions, for assigning resources to segments, and for evaluating their performance.

The commercial properties where the majority of tenants focus on the business of fashion, clothing and accessories will be called *Fashion Malls*; those where the tenants are more focused on providing services and that have a department store will be called *Power Centers*; and finally, the smaller properties that are focused on services will be called Community Centers.

Information on investment assets and segments is based on the financial information that arises from use of the principal accounting policies.

## ***Recognition of revenues***

Revenues from sales are quantified at fair value from payments received or payments receivable. Revenues from sales are recognized for each source of revenues from sales in the following manner:

### ***Income from leases***

Revenues from leases on investment properties are recognized as revenues from sales in the financial statements according to the terms of the lease agreements with tenants, and linearly during the period of each lease.

Incentives may be offered to tenants so that they can enter into non-cancellable operating lease agreements. These incentives may take various forms, including periods without lease payments, tiered and variable rents, among others.

### ***Revenues from maintenance***

Revenues from maintenance on investment properties come essentially from the cost of maintaining the commercial properties that is charged to tenants for proper functioning and adequate maintenance of shopping malls.

### ***Other income***

Other revenues include payments received upon termination of lease agreements, as well as any other extraordinary income that might arise during the course of FSHOP's operations.

## **Stake in associated companies**

International Accounting Standard 28 ("IAS 28"), Investments in Associates and Joint Ventures, establishes the accounting bases for investments in associates, as well as the requirements for using the equity method when reporting investments in associates and joint ventures.

The Standard applies to all entities that are investors with joint control of an investee, or that have significant influence.

## ***Subsequent event – COVID-19***

In March 2020, the World Health Organization declared that COVID-19, or the coronavirus, had become a pandemic after rapid propagation to more than 100 locations around the globe. As a measure to prevent propagation of the coronavirus, federal governments declared states of emergency in some countries, and consequently a period of quarantine was defined. Also in March, the Company decided to implement several measures focused on protecting the health of our employees, tenants and clients, as well as other measures focused on preserving financial health and liquidity.

Our internal contingency programs were activated at all properties managed by FibraShop, and protocols were applied immediately. Cleaning measures, monitoring, the safety of our properties and personnel were all stepped up in an effort to always keep our operations in compliance with local regulations and the various measures established by the authorities. We activated the remote working program for the majority of our personnel, and the remaining personnel are performing their functions directly at the properties; tenants, providers, and clients are taking extra measures in light of the pandemic. We have supplied all properties with cleaning supplies, and sufficient protective equipment so that people can safely perform their functions and sanitize the properties.

In 2019, FibraShop informed the investing public that it had successfully concluded its debt refinancing plan, which included the signature of a committed line of credit for up to 3.0 billion pesos, a public offering for FSHOP15 bondholders to acquire bonds, and issuance of two debt bonds, FSHOP19 and FSHOP19U. As a result, nearly all of the company's bank debt was replaced with securitized debt. The credit line was fully paid down and is available to cover the expiration of the FSHOP15 bond in the amount of 2.75 billion pesos. FibraShop therefore has debt expirations covered to the year 2023.

On April 2, 2020, an extraordinary meeting of the Technical Committee was held, in which various financial measures were approved, including the following:

- Cuts to monthly expenses in the budget were made at all properties and at corporate.
- Investments in strategic projects were suspended, such as solar panel installations and expansions of shopping centers.

- Non-essential CAPEX projects were suspended.

On April 6, 2020, FibraShop informed the investing public of the modification to the previous dividend payment policy. In order to add financial flexibility and liquidity, the Technical Committee decided to modify the minimum dividend distribution payment. That policy had been approved on February 14, 2019, and consisted of an annual minimum payment of 80 cents per CBFi; the new policy, approved on April 2, 2020, replaces the previous one and consists of paying either 95% of the fiscal result (which is the minimum required by the Law, and which may be paid by March 15 of the year following the fiscal year in question), and zero, whichever is higher. As a function of market evolution, during the course of each quarter the Technical Committee will determine how much will be paid by way of dividend distribution, always in compliance with the minimum amount established by Law.

The Technical Committee also approved the contracting of a contingent committed line of credit that allows the Company to have access to liquidity in the event it is required in the short term.

The Company has implemented a program to negotiate with tenants, through which support measures were implemented for the months of April and May. The situation of each tenant will be evaluated, and temporary support may be granted for lease payments, or a lease deferral plan for those months, with payments to be spread out in the second half of the year.

FibraShop believes that the foregoing measures will allow it to mitigate the effects the COVID-19 pandemic might have on its operations, and it believes that it will not have a material adverse impact that might compromise the viability of the business as a going concern, nor does it believe that the appraisals of its long-term assets should be reevaluated in terms of impairment.

## 4. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

Presented below is the financial information by segment, with information at the close of March 2020, including stake in associates in total income (Sentura Tlalnepanntla co-investment):

Concept	Total Income	Total Expenses	Investment in Assets (thousands of \$)	Leased Area (GLA)	Average income per m2
<i>Fashion Mall</i>	245,532	45,548	11,784,764	288,222	283.96
<i>Power Center</i>	108,482	18,113	5,167,473	230,621	156.80
<i>Community Center</i>	21,870	4,194	1,071,900	29,457	247.48
<b>TOTALS</b>	<b>375,885</b>	<b>67,855</b>	<b>18,024,138</b>	<b>548,301</b>	<b>228.52</b>

\*The table above includes income from the Sentura Tlalnepanntla Co-Investment, which is 35%, as well as the total GLA of the shopping center.

## 5. DISTRIBUTIONS PAID OR USED

FSHOP's Technical Committee has determined the quarterly distribution payment to be made to CBFi holders. During the reporting period, a distribution was made for the total amount of 150.59 million pesos (0.3384 per CBFi), corresponding to the unaudited net income for the fourth quarter of 2019.

## 6. INCOME PER CBFi

Presented below is the accounting income per FSHOP fiduciary securitized debt certificate for the most recent reporting periods:

Concept	1Q 2019 Distribution	2Q 2019 Distribution	3Q 2019 Distribution	4Q 2019 Distribution	1Q 20 Distribution
<i>CBFis with economic rights</i>	502,755,199	502,755,199	444,990,729	444,990,729	444,990,729
<i>Net income for the period (thousands)</i>	125,887	131,623	140.42	150.59	136.24
<i>Income per CBFi (pesos)</i>	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062



## 7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Cash</i>	387	391
<i>Banks</i>	96,423	113,405
<i>Investments in Securities</i>	4,607	1,244
<i>Total Cash and Cash Equivalents</i>	101,417	115,040

## 8. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Clients</i>	112,377	118,928
<i>Minus estimated doubtful accounts</i>	(28,547)	(28,124)
<i>Total</i>	83,830	90,804

## 9. VALUE ADDED TAX RECEIVABLE AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

The value added tax receivable and other accounts receivable are as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>VAT receivable</i>	7,350	5,509
<i>Other taxes receivable</i>	5,461	5,461
<i>Total taxes receivable</i>	12,811	10,970
<i>Other accounts receivable</i>	84,749	75,646

## 10. INVESTMENT PROPERTIES

As at March 31, 2020, FSHOP's investment property portfolio (only taking the GLA owned by FSHOP into account) is comprised of 17 shopping centers, one co-investment in operation, and another co-investment under development.

<i>Properties</i>	<i>Acquisition date</i>	<i>Property value (thousands of pesos)</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	July 2013	2,450
<i>La Luciémaga</i>	July 2013	410
<i>Puerto Paraíso</i>	July 2013	1,800
<i>Kukulcán Plaza</i>	July 2013	1,149
<i>UC Jurica</i>	July 2013	357
<i>UC Juriquilla</i>	July 2013	320
<i>UC Xalapa</i>	July 2013	210
<i>Puerta Texcoco</i>	Feb. 2014	1,400
<i>UC Nima Shops</i>	Jul. 2014	185
<i>Los Atrios</i>	Aug. 2014	1,030
<i>Galerías Tapachula</i>	Aug. 2014	1,770
<i>Galerías Mall Sonora</i>	Aug. 2014	797
<i>Las Misiones</i>	Oct. 2014	1,400
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	May 2015	590
<i>Plaza Cedros</i>	Aug. 2015	310
<i>Cruz del Sur</i>	Oct. 2015	535
<i>Puerta La Victoria</i>	Oct. 2017	2,806
<b>Total Portfolio</b>		<b>17,519</b>
<b>Co-Investments</b>		
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	Oct. 2018	505
<i>La Perla*</i>		
<b>Total Portfolio and Co-Investments</b>		<b>18,024</b>

\*under development

## 11. ADVANCES FOR INVESTMENTS IN PROPERTY DEVELOPMENTS IN PROCESS

FibraShop will acquire 35.60% of the beneficiary rights to the La Perla Shopping Mall, which will be located in Section B of the plot of land that used to be part of the building called “San José de la Palmita” in the southeast of Guadalajara, in the municipality of Zapopan Jalisco, Jalisco, which is currently under construction.

As at March 31, 2020, FibraShop had made advance payments on the investment of 1,618,979 thousand pesos, plus 335,542 thousand pesos in associated costs.

## 12. INVESTMENT IN ASSOCIATES

In September 2017, a rights transfer was formalized, through which Inmobiliaria Zona MX SA de CV granted in favor of Irrevocable Trust Number F00854 (FibraShop), 35% of the rights of Trust Beneficiary Sentura Tlalnepantla Shopping Center, incorporating it into Irrevocable Trust Number 2721.

Due to the foregoing, the initial investment was recorded at cost, which includes the payments made on the project and other expenses related to acquisition of the shopping mall. The cost must be adjusted later using the equity method, which will include the adjusted fair value of the property.

The investment in the Sentura Tlalnepantla co-investment is 505,363 thousand pesos, and in the results FSHOP’s recognized stake was 35%, which was 5,931 thousand pesos at the close of the quarter.

## 13. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Providers</i>	1,014	1,506
<i>Related parties</i>	16,229	11,980
<i>Interest accrued pending payment</i>	89,635	72,541
<i>Other accumulated liabilities</i>	260,328	62,330

## **14. LIABILITY DUE TO RENEGOTIATION OF THE PUERTA LA VICTORIA PROPERTY**

On October 18, 2019, FibraShop signed a new agreement with the seller (Abilia) to conclude acquisition of the Puerta La Victoria shopping center, located in the city of Santiago de Querétaro, Querétaro.

The accounting implications of this new transaction were the following:

1. Abilia exercised the PUT, therefore the purchase of 40,383,365 CBFIs by FibraShop became mandatory.
2. FibraShop recorded this obligation in the line “Other short-term liabilities” for 690.556 million, and an equivalent amount as a decrease in the equity account. The maturity date for this obligation is November 2020.
3. The new agreement projects a price revision, called “performance commission,” which will occur in November 2020 (there may be a cut and an advance in May).
4. The current estimate of the performance commission is 538.927 million in favor of FibraShop, decreasing the obligation mentioned in point 2, and the equivalent amount in the results for the fiscal year.
5. It was agreed that both obligations will be offset.

On March 31, 2020, the net obligation of the new negotiation is presented in the line “Other short-term liabilities” for the amount of 151.629 million.

## 15. INTEREST RATE SWAP

Interest rate swaps fulfill the criteria for being recognized in the accounting statements as a hedge, therefore they have been classified as a cash flow hedge. Therefore, the book value of those instruments as at March 31, 2020, is 00.000 million pesos, and has been recognized in the other comprehensive results as an unrealized loss in interest rate swaps.

Presented below is a summary of the terms and the fair value of the interest rate swap contracts. The loans and interest rate swaps have the same critical terms.

<i>Financial Institution</i>	<i>Swap Rate</i>	<i>Notional (thousands)</i>	<i>Expiration Date</i>	<i>Fair Value Dec. 19</i>	<i>Fair Value Mar. 20</i>
<b>Santander</b>	7.46%	1,000,000	June 22, 2020	(509)	(2,325)
<b>Bancomer</b>	7.24%	1,000,000	June 22, 2020	640	(1,829)
<b>Bancomer</b>	8.18%	1,000,000	June 22, 2020	(4,385)	(4,000)
<b>Bancomer</b>	6.97%	1,400,000	July 19, 2022	(11,915)	(36,178)
<b>Total</b>				<b>(16,169)</b>	<b>(44,332)</b>

## 16. PAID-IN CAPITAL

The CBFIs trade on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol FSHOP13. They were publicly offered on July 24, 2013, and began trading at 17.50 pesos per CBFI. The paid-in capital of FSHOP as at December 31, 2019 was 505,143,124 CBFIs, which included 19,769,030 securities in the process of being cancelled. The process was concluded on January 23, 2020, therefore all of the CBFIs that were repurchased have been cancelled. At March 31, 2020, equity was comprised of 485,374,094 CBFIs in circulation.

The CBFIs issued by FSHOP grant their holders the right to a portion of the benefits, products, and if applicable, the residual value of the assets or rights of FSHOP, and of the product of the sale of assets or rights to assets, or the trust fund, according to the terms established in the Trust Agreement.



## **17. ADMINISTRATION OF CAPITAL AND FINANCIAL RISKS**

Management's objectives and policies regarding the Group's financial risks are established by its Technical Committee, in accordance with its by-laws.

## **18. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES**

As of the date of this balance sheet, there are no commitments or contingent liabilities to disclose.

## **19. INFORMATION FROM RELATED PARTIES**

### ***Detailed below are FSHOP's most important related parties:***

Grupo Cayón and Grupo FREL were the first assignors of the initial investment portfolio of FSHOP and they comprise the Control Trust. Those Groups will continue contributing with their experience in the sector by generating new investment opportunities for FSHOP. Through the mentioned Trust Control contract, FSHOP has the right of first refusal to acquire properties developed by the two groups, which operations must be approved by the Technical Committee, with a favorable vote from the majority of the Independent Board Members. In addition, that Control Trust includes a non-compete clause.

## 20. SUBSEQUENT EVENTS

Subsequent to the close of the quarter, the following events occurred.

On April 24, 2020, the General Ordinary and Extraordinary Meeting of Bondholders of the Fiduciary Securitized Debt Certificates with the ticker symbol “FSHOP 13” was held, in which the Common Representative was approved, among other points in the order of the day.

On April 22, 2020, the rating agency Fitch Ratings confirmed the national rating and its short-term rating at “AA-(mex) and “F1+(mex),” respectively. It also ratified the ratings of securitized debt certificates (CBF).

On April 6, 2020, FibraShop announced that in an extraordinary meeting held on April 2, 2020, the Technical Committee approved modification of the current dividend distribution policy previously approved on February 14, 2019.

For more information, please see the beginning of this report.