



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2020

- La utilidad integral consolidada del trimestre fue 247.58 millones de pesos que representa un incremento del 88.10% comparado con el mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin incluir otras partidas no monetarias, ascendió a 77.76 millones de pesos.
- Los ingresos del trimestre ascendieron a 297.42 millones de pesos.
- El NOI ascendió a 228.48 millones de pesos y el margen a NOI fue del 76.82%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 85.91%.
- El EBITDA ascendió a 219.38 millones de pesos y el margen a EBITDA del trimestre fue del 73.76%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre ascendió al 80.95 millones de pesos.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 95%
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.1719 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual por certificado del 11.27%.
- En congruencia con la situación que estamos viviendo como consecuencia del COVID19, hemos decidido apegarnos a la nueva política de dividendos, cuidando la liquidez de la compañía, mientras dure esta situación:
 1. La distribución de este trimestre será de 0.1327 centavos por CBF1, lo cual representa un monto de 60 millones de pesos. Este dividendo se pagará: 30 millones en efectivo y 30 millones mediante la entrega de CBFIs.
- Al día de hoy tenemos abiertos todos los centros comerciales; Plaza las Misiones ubicada en Ciudad Juárez, Chihuahua y Galerias Mall Sonora ubicada en Hermosillo, Sonora son los únicos que aún mantienen restricciones; sin embargo, esperamos su apertura total en el mes de Agosto.





Estimados inversionistas:

La actual crisis económica causada por la pandemia de COVID-19 sigue representando un reto sin precedentes. Si bien FibraShop tiene solo siete años en operación, el equipo a cargo de la operación, administración, mantenimiento y dirección tiene una gran experiencia acumulada. Hemos vivido otras crisis, hemos sabido llegar a buen puerto, y esta vez no será la excepción. Debemos mantenernos alertas, ser diligentes y mantener en la mente que este negocio es de largo plazo.

Desde las primeras noticias sobre la pandemia en FibraShop decidimos actuar con diligencia, movernos, buscar estrategias, cuidar a nuestra gente y a nuestros clientes; hemos tomado todas las medidas sanitarias requeridas por las autoridades y expertos en el tema de la salud. Hemos negociado y apoyado a nuestros locatarios, creando diferentes alternativas para salir todos juntos de esta situación temporal.

Considero que la solidez de nuestro portafolio nos permitirá superar este reto. Contamos con los mejores centros comerciales en su zona, de su región y con una alta calidad de locatarios.

Las medidas implementadas de control de gasto, diferimiento de proyectos de inversión y Capex no esenciales, y el pago de dividendos en CBFIs, mantuvieron en orden la liquidez de la compañía. Al cierre de junio liquidamos el pago del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos y quiero destacar que no tenemos vencimientos financieros importantes de corto plazo.

Los esquemas de apoyo a nuestros locatarios fueron el otorgamiento de descuentos y planes de diferimiento de pagos; con 74% de nuestros locatarios en términos de Área Bruta Rentada aplicamos alguna opción de apoyo, los negocios catalogados como esenciales representan el 18% del total y seguimos buscando cerrar una negociación con 8% de ellos. Hemos mantenido una estrecha comunicación con todos ellos y esto nos permitió asegurar un buen nivel de cobranza constante y creciente durante el trimestre, para garantizar el cumplimiento de todos nuestros compromisos.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



En cuanto a los resultados del segundo trimestre, los ingresos totales fueron 21% menos que el mismo período del año anterior, principalmente por las notas de crédito que otorgamos por la afectación del COVID-19. La disminución en las rentas variables explica el 21% del total y la disminución en los estacionamientos el 26%, aproximadamente.

El efectivo disponible cerró en mejor nivel que el trimestre anterior, adicionalmente en julio firmamos una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta 300 millones de pesos la cual sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse en los próximos meses.

Los recortes a los gastos generaron una disminución de 23.7% comparada con el trimestre anterior. En su mayoría los recortes a gastos son permanentes y seguirán el resto del año. Por su lado los márgenes de utilidad se mantuvieron sólidos con un ligero incremento, el margen a NOI del trimestre fue 76.82% y el margen a EBITDA 72.94%.

La utilidad neta distribuible del trimestre ascendió 77.76 millones de pesos, 0.1719 centavos por CBF, dando una rentabilidad anual aproximada del 11.27%

La ocupación promedio del portafolio se mantuvo sólida y cerró en 95%,

Reiteramos el compromiso con ustedes, seguiremos con el esfuerzo y dedicación. Estamos seguros de que contamos con el mejor 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.

En los próximos meses continuaran los retos, pero estoy seguro de que estamos tomando las decisiones adecuadas para salir adelante y tener un gran futuro, pues como mencione este negocio es de largo plazo.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

México, Ciudad de México a 27 de julio 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 segundo trimestre terminado el 30 de junio 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).

1. EVENTOS RELEVANTES

FIBRASHOP ANUNCIÓ LA CONTRATACIÓN DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE COMPROMETIDA DE HASTA 300 MILLONES DE PESOS CON NACIONAL FINANCIERA.

El pasado 23 de julio de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300 millones de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

Como se ha informado debidamente al mercado, desde 2019 FibraShop ha realizado diversas acciones enfocadas en fortalecer su balance, logrando exitosamente renovar la línea de crédito que mantiene con un sindicato de bancos por hasta 4 años más; se realizó el canje parcial a los tenedores del bono FSHOP15 por dos nuevos bonos FSHOP19 y FSHOP19U. Todo lo anterior se realizó cumpliendo con el compromiso de no incrementar el monto total de deuda de la Compañía. Con el trabajo realizado, FibraShop no tiene ningún vencimiento de deuda hasta el año 2022.

Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de balance.

FIBRASHOP ANUNCIÓ QUE PAGÓ EL PRINCIPAL DEL BONO FSHOP15 POR 2,758 MILLONES DE PESOS.

El pasado 22 de junio de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que ese día liquidó la amortización de principal del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

Con este pago FibraShop reitera el compromiso con los inversionistas que le otorgaron la confianza para obtener este financiamiento para financiar el crecimiento, desarrollo y futuro de la Fibra.

FIBRASHOP ANUNCIÓ SU DECISIÓN DE DISPONER EL SALDO DE 2,900 MILLONES DE PESOS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO COMPROMETIDA.

El pasado 01 de junio de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que ese día decidió disponer el saldo de 2,900 millones de pesos de la línea de crédito comprometida.

Con lo anterior FibraShop tuvo recursos disponibles en su totalidad para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos, cuyo vencimiento fue el pasado 22 de junio de 2020 y no tendrá otro vencimiento de deuda hasta el año 2022.

ADOPCIÓN VOLUNTARIA DE UNA NUEVA MÉTRICA FINANCIERA PARA LA DETERMINACIÓN DE DESEMPEÑO, AMEFIBRA FFO

Con el objetivo promover una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias y que de forma voluntaria permita considerarse adoptar de manera generalizada y estandarizada en los reportes financieros de estas entidades, en marzo 2020 la AMEFIBRA publicó las reglas para determinar el indicador denominado AMEFIBRA FFO.

AMEFIBRA FFO se conceptualiza como una métrica financiera suplementaria a las que la contabilidad misma nos provee. Es en el uso del conjunto de estas métricas, más no en su substitución de una sobre otras, que la AMEFIBRA considera se logra una mayor claridad y entendimiento del desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias. Por la misma razón intentar comparar el desempeño operativo de distintas entidades a través de una sola de estas métricas sería insuficiente.

La AMEFIBRA considera que lograr este objetivo es de utilidad para facilitar y mejorar la comprensión de resultados reportados en los informes financieros para los participantes de la comunidad de inversión pública entendida en su extensión más amplia, y también para facilitar comparar el desempeño orgánico de las diversas entidades dedicadas del sector.

Después de haber participado en la discusión para la aprobación de este nuevo indicador, FibraShop ha decidido publicar a partir es indicador a partir de éste segundo trimestre 2020, como un esfuerzo más en promover las mejores prácticas en el uso de la información financiera.

Determinación FFO- FSHOP

	2T 2019	2T 2020	Acum 2019	Acum 2020
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	131.62	247.58	257.51	347.85
+ Depreciación de equipos	1.79	1.84	3.50	3.67
+ Comisiones de “brokerage”	0.52	0.68	1.02	1.36
-/+ (Ganancias) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios.	-	-	(4.56)	-
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	-	(19.89)	-	16.09
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	-	(149.93)	-	(149.93)
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.73	0.67	1.42	1.36
FFO AMEFIBRA	134.67	80.95	258.89	220.40

2. COVID-19 – IMPACTO EN NUESTRAS ACTIVIDADES

El coronavirus tipo 2 del síndrome respiratorio agudo grave o SARS-CoV-2 es un tipo de coronavirus causante de la enfermedad Covid-19 que fue identificada por primera vez a finales de 2019 en China. Después de una rápida propagación a todo el mundo la Organización Mundial de la Salud declaró a finales de enero 2020 un riesgo de salud pública de interés internacional y posteriormente en marzo fue declarada una pandemia mundial.

En México se registró un primer caso en febrero 2020 y las primeras víctimas en marzo 2020. El Gobierno de México implementó una serie de medidas para prevenir y controlar la propagación del virus en coordinación con la Secretaria de Salud. El Gobierno Federal y los Gobiernos Estatales declararon estados de emergencia e implementaron medidas de restricción de movilidad, confinamiento y restricciones temporales a ciertas actividades económicas, dando prioridad a las identificadas como actividades esenciales; y aplicando un semáforo mediante el cual con base en la evolución del número de contagios se irán liberando el resto de actividades económicas.

En marzo 2020, FibraShop decidió implementar diversas medidas enfocadas en cuidar la salud de nuestros colaboradores, locatarios y clientes, así como mantener la salud financiera y cuidar la liquidez.

Implementación de medidas sanitarias y de seguridad

En todos los inmuebles administrados por FibraShop se activaron los protocolos de contingencia y de inmediato se comenzó a trabajar con los programas internos de emergencia, se reforzaron las medidas de limpieza, el monitoreo, y la seguridad de nuestros inmuebles y el personal. En marzo iniciamos el programa de trabajo remoto para una buena parte del personal y el personal vulnerable. El equipo que realiza sus funciones directamente en los inmuebles mantuvo los niveles de atención hacia los clientes, proveedores y locatarios con estrictas medidas de seguridad y limpieza. Todos los inmuebles administrados por FibraShop cuentan con materiales de limpieza y protección suficientes para realizar sus funciones.

Se distribuyó a todo el personal equipo de protección (caretas, gel desinfectante, cubre bocas, guantes), se realizó la señalización de todas las plazas y la oficina central. Se instalaron filtros para la toma de temperatura y se llevan bitácoras. Con el objetivo que las personas se sientan seguras al visitar los inmuebles, se cuenta con un programa constante de sanitización de las áreas comunes en las plazas comerciales y oficinas

Es importante mencionar que los 18 inmuebles administrados por FibraShop, han permanecido abiertos en todo momento, debido a que todos contienen negocios catalogados por las autoridades sanitarias como esenciales que se mantuvieron en operación durante toda la cuarentena.

Medidas financieras preventivas aplicadas a la luz de COVID-19

Durante el período de marzo a la fecha se han tenido diversas reuniones ordinarias y extraordinarias del Comité Técnico donde se aprobaron diversas medidas financieras preventivas, entre las cuales están las siguientes:

Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo de alrededor de 60 millones de pesos en lo que resta del año.

Se suspenden las inversiones en proyectos estratégicos del año 2020 (tales como instalaciones de paneles solares, expansiones de plazas, entre otros) y CAPEX no esencial, por un monto de alrededor de 96 millones de pesos. En la medida que se supere la coyuntura algunos de estos proyectos serán reactivados.

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.

El 6 de abril de 2020, FibraShop informó al público inversionista la modificación a la política de pago de dividendos trimestrales a los tenedores de certificados. 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 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. Esto con finalidad de cuidar la liquidez de la Compañía en función de cómo va evolucionado los impactos de la pandemia.

FibraShop mantuvo un dialogo directo y muy cercano con sus locatarios, se implementaron programas de apoyo para los meses de abril, mayo y junio, evaluando la situación de cada locatario. Se otorgaron algunos descuentos temporales en el pago de la renta o un plan de diferimiento del pago de rentas de los mismos meses para distribuirlos en los meses siguientes.

Estatus actual de las negociaciones con locatarios:

	% de ABR	% de locales
<i>No aplica, por ser giros esenciales</i>	40.71%	17.54%
<i>Aplica algún tipo de apoyo</i>	55.23%	74.33%
<i>En negociación</i>	4.05%	8.13%
TOTAL	100.00%	100.00%

Es importante mencionar que a la fecha del presente reporte 16 de las 18 plazas en operación ya pueden abrir el 100% de los locales comerciales, y esperamos que las dos plazas restantes (Galerías Mall Sonora y Las Misiones) puedan habria el 100% de los locales comerciales próximamente.

Actualmente del total de locales comerciales de la Fibra se encuentran abiertos el 57%, y excluyendo las plazas que no pueden abrir al 100% el porcentaje asciende al 66%. Si bien la mayoría de los centros comerciales pueden abrir al 100%, es responsabilidad de cada locatario realizar sus trámites ante autoridades locales y federales.

Impacto financiero causado por el COVID-19 en nuestras operaciones

Los efectos del COVID-19 en nuestras cifras financieras del segundo trimestre se explican a continuación:

a) Disminución en ingresos.

Tomando como base la facturación trimestral ordinaria, determinamos cual hubiera sido el ingreso por rentas base y mantenimiento del segundo trimestre. Los estacionamientos y las rentas variables fueron estimadas con base en los reportes históricos. En el rubro de ingresos totales, tuvimos una disminución de aproximadamente 23.5% contra los ingresos que hubiéramos tenido sin COVID-19. El volumen de ingresos del segundo trimestre hubiera sido de aproximadamente 390 millones de pesos en lugar de los 297 millones registrados.

	Ingresos	Ingresos sin Covid-19	Variación en \$	Variación en %
Rentas base	235,700	285,600	(49,900)	-17.47%
Cuotas de mantenimiento y operación	45,300	45,300	-	0.00%
Rentas variables	6,500	25,200	(18,700)	-74.21%
Estacionamientos	2,400	26,400	(24,000)	-90.9%
Otros	7,500	6,300	1,200	19.04%
Total	297,400	388,800	(91,400)	-23.50%

Las rentas base disminuyeron en 17.47%, por el efecto de las notas de crédito de los programas de apoyo implementados para los locatarios que mantuvieron cerrados sus negocios en el trimestre. En promedio los porcentajes de descuento oscilaron entre el 25-35% sobre las rentas del trimestre; estos programas nos permitieron mantener un flujo de cobranza activo durante estos meses, con lo cual mantuvimos un buen nivel de liquidez para cumplir con nuestros compromisos. Cabe mencionar que no se otorgaron descuentos en las cuotas de mantenimiento y operación.

Los estacionamientos y las rentas variables registraron bajas significativas por la disminución en afluencia hacia los inmuebles, y en algunos estacionamientos se ampliaron los períodos de tolerancia para providenciar apoyo durante la pandemia. En un trimestre normal de operación el estacionamiento representaría el 7% de las ventas totales, y las rentas variables hubieran sido de aproximadamente 6%. La disminución estimada en el ingreso del estacionamiento representa el 26% de la disminución estimada de los ingresos totales. En el caso de las rentas variables estimadas explican el 20.5% de la disminución estimada de los ingresos totales.

b) Disminución de gastos de operación

	1T 2020	2T 2020	Variación en \$	Variación en %
<i>Gastos de operación</i>	105,620	80,530	(25,090)	-23.76%

Como mencionamos anteriormente, se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo, sin comprometer la calidad y mantenimiento de nuestros inmuebles.

Estos recortes y revisiones al presupuesto generaron una disminución de 25 millones de pesos en gastos, lo cual es 23.7% menos que los gastos del trimestre pasado. En su mayoría los recortes a gastos son permanentes y seguirán el resto del año. Una parte importante se generó por los ahorros en consumos de energía eléctrica, sin embargo esperamos que los próximos meses en los cuales se comience a incrementar la operación subirá el nivel de gastos y nos mantendremos en niveles de utilidad de operación similares a los trimestres pasados.

c) Intereses pagados.

El 22 de junio de 2020, fue el vencimiento del bono FSHOP15. Para pagar el principal e intereses cuyo monto ascendió a 2,758 millones de pesos, se hizo uso de la línea de crédito comprometida, y de manera preventiva se decidió realizar la disposición de los recursos con un mes de anticipación. Por tal motivo el nivel de intereses pagados en el trimestre tuvo un incremento temporal (explicado por la diferencia entre la tasa activa y pasiva) de 3.15 millones de pesos, que no tendrá en los siguientes trimestres. Debido a que la línea de crédito substituye al pasivo que se tenía en el bono FSHOP15 y este tenía una tasa fija de 8.53% anual a partir del tercer trimestre se reflejará un ahorro de la baja que ha tenido la TIIE en el mercado.

Otras medidas para fortalecer la estructura de balance

Como se mencionó anteriormente, se autorizó la contratación de una línea de crédito para requerimientos de liquidez. Dicha línea, como se menciona en la sección 7 de este reporte, es hasta por 300 millones de pesos, que aunado a la caja que cuenta la Compañía al cierre del trimestre implica recursos para afrontar posibles necesidades de liquidez de aproximadamente 470 millones de pesos.

Derivado de la negociación que se realizó el año anterior y los efectos de la pandemia, dan como resultado que el estimado actual del pago a Abilia (por la operación de compra del inmueble Puerta la Victoria) se reduzca de 151.6 millones a 1.7 millones de pesos.

Adicional a lo anterior, derivado de las operaciones realizadas en los mercados tanto bursátiles como bancarios en el año 2019, FibraShop no tiene vencimientos de pasivos en el corto plazo.

Por los efectos anteriores, consideramos que FibraShop tiene una mejor estructura de balance que la que tenía al cierre del trimestre anterior.

Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

A continuación presentamos algunas cifras en relación a las afluencias de los centros comerciales, desde el inicio de la pandemia, y como se ha comportado en lo que va de julio.

a) Afluencia y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio:

Mes	Afluencia total del portafolio	Vehículos
Marzo	74%	75%
Abril	28%	33%
Mayo	29%	34%
Junio	41%	45%
Julio	53%	58%

Actualmente tres de nuestros inmuebles tienen afluencias superiores al 86%.

b) Afluencia y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio, quitando las plazas que a la actualidad no pueden abrir al 100% (Las Misiones y Galerías Mall Sonora):

Mes	Afluencia total del portafolio	Vehículos
<i>Marzo</i>	79%	83%
<i>Abril</i>	35%	43%
<i>Mayo</i>	35%	43%
<i>Junio</i>	49%	56%
<i>Julio</i>	63%	69%

c) Afluencia y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio, quitando las plazas que a la actualidad no pueden abrir al 100% e inmuebles ubicados en playa (Plaza Puerto Paraíso, Kukulcán Plaza y NIMA shops):

Mes	Afluencia total del portafolio	Vehículos
<i>Marzo</i>	88%	83%
<i>Abril</i>	42%	46%
<i>Mayo</i>	42%	46%
<i>Junio</i>	59%	58%
<i>Julio</i>	73%	70%

3. MÉTRICAS FINANCIERAS

	2do Trimestre 2019	2do Trimestre 2020	Variación %	Acum 2019	Acum 2020	Variación %
<i>Ingresos</i>	380.38	297.42	-21.81%	744.68	673.31	-9.58%
<i>NOI</i>	289.12	228.48	-20.97%	563.84	512.96	-9.02%
<i>EBITDA*</i>	277.45	219.38	-20.93%	540.87	492.01	-9.03%
<i>Utilidad del periodo</i>	131.62	77.76	-40.92%	257.51	214.00	-16.90%
<i>Margen NOI</i>	76.01%	76.82%	1.07%	75.72%	76.18%	0.62%
<i>Margen EBITDA</i>	72.94%	73.76%	1.13%	72.63%	73.07%	0.61%
<i>Utilidad del periodo por CBFi</i>	0.2618	0.1719	-34.33%	0.5122	0.1719	-66.43%
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	502.76	452.29	-10.04%	502.76	452.29	-10.04%
<i>Activos Totales</i>	19,690	20,789	5.59%	19,690	20,789	5.59%
<i>Pasivos con costo</i>	8,300	8,445	1.74%	8,300	8,445	1.74%
<i>Patrimonio</i>	10,599	12,058	13.77%	10,599	12,058	13.77%
<i>LTV</i>	42.16%	40.62%	-3.64%	42.16%	40.62%	-3.64%
<i>P/U ratio**</i>	7.53	6.81	-9.62%	7.53	6.81	-9.62%
<i>EV/EBITDA***</i>	11.27	11.01	-2.34%	11.27	11.01	-2.34%
<i>CAP Rate Implícito****</i>	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
<i>AMEFIBRA FFO</i>	134.67	80.95	-39.89%	258.89	220.40	-14.87%

*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 CBFIs 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 CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

4. 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>2T 2019</i>	<i>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>	<i>2T 2020</i>
<i>Ancla</i>	71.20	73.48	71.07	67.41	52.38
<i>Sub-Ancla</i>	57.01	53.72	58.01	55.34	44.36
<i>Locales</i>	223.55	229.64	238.90	228.56	198.31
<i>Estacionamientos</i>	28.61	26.72	27.72	24.58	2.37
Total	380.38	383.56	395.69	375.89	297.42

<i>Tipo de arrendatario</i>	<i>2T 2019</i>	<i>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>	<i>2T 2020</i>
<i>Ancla</i>	19%	19%	18%	18%	18%
<i>Sub-Ancla</i>	15%	14%	15%	15%	15%
<i>Locales</i>	59%	60%	60%	61%	67%
<i>Estacionamientos</i>	8%	7%	7%	7%	1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

*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 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 69.73% del total y los locatarios con renta variable el restante 30.27%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 76.95% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 23.05%, representando el componente variable el 2.62%¹ del ingreso total.

¹ Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 1T 2020 y el 2T 2020:

	1er Trimestre 2020	2do Trimestre 2020	Variación
<i>Ingresos</i>	375.89	297.42	-20.88%
<i>Gastos de operación</i>	105.62	80.53	-23.75%
<i>Utilidad del operación</i>	270.26	216.89	-19.75%
<i>Utilidad del periodo (sin avalúos)</i>	136.24	77.76	-42.93%
<i>Utilidad del periodo por CBFi (sin avalúos)</i>	0.3062	0.1719	-43.84%
<i>Margen de operación</i>	71.90%	72.92%	1.43%
<i>NOI*</i>	284.48	228.48	-19.69%
<i>Margen NOI</i>	75.68%	76.82%	1.51%

*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.

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 80.53 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 66.16 millones de pesos. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 4.09 millones de pesos. Honorarios del asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 10.28 millones de pesos.

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 12.74 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 151.87 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 30 de junio de 2020, el importe capitalizado asciende a 66.42 millones de pesos.

5. NOI & EBITDA

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

	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020
<i>Ingresos*</i>	380.38	383.56	395.69	375.89	297.42
<i>Utilidad de Operación</i>	274.99	276.84	284.13	270.26	216.89
<i>Depreciación y Amortización</i>	2.46	2.46	3.08	2.37	2.49
<i>EBITDA**</i>	277.45	279.30	287.21	272.63	219.38
<i>Margen EBITDA</i>	72.94%	72.82%	72.58%	72.53%	73.76%
<i>NOI</i>	289.12	291.08	298.92	284.48	228.48
<i>Margen NOI</i>	76.01%	75.89%	75.54%	75.68%	76.82%

*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 228.48 millones pesos y el margen a NOI pasó de 76.01% en el mismo trimestre del año anterior a 76.82%.

El EBITDA obtenido durante el trimestre ascendió a 219.38 millones de pesos, y el margen a EBITDA pasó de 72.94% en el mismo trimestre del año anterior a 73.76%.

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

6. CÁLCULO DE LA UTILIDAD OPERATIVA NETA (“NOI”) 2T 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>	241.44	
<i>Otros ingresos operativos</i>	51.58	
<i>Participación en asociadas</i>	4.39	
Ingresos	297.41	
<i>Gastos operativos</i>	66.16	
<i>Seguros</i>	2.78	
Gastos	68.94	
Ingreso Operativo Neto (“NOI”)	228.47	76.82%

*Cifras en millones de pesos

7. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 2T 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:

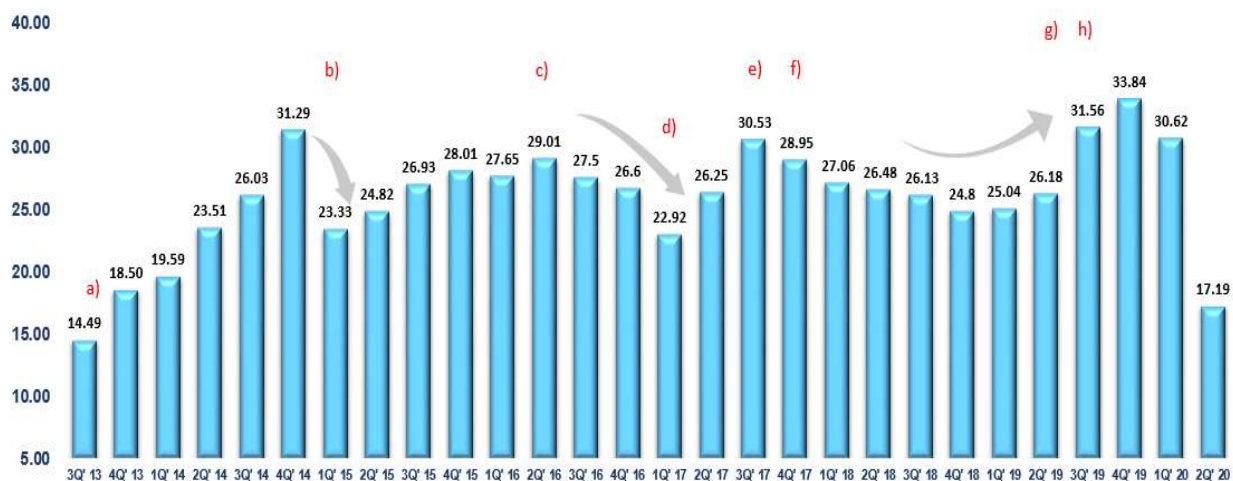
	<i>Monto *</i>	<i>Margen</i>
<i>Total de ingresos (incluye participación en asociada)</i>	297.41	
<i>Gastos de operación de las plazas</i>	41.91	
Margen operativo de las plazas	255.50	85.91%
<i>Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)</i>	7.37	
Resultado neto	248.13	83.43%

*Cifras en millones de pesos

8. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA*

La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin otras partidas no monetarias, ascendió a 77.76 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.1719 centavos, calculado sobre la base de 452,289,999 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 Kukulcán 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.

9. 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>
<i>FSHOP17</i>	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Quirografaria	1,400
<i>FSHOP17-2</i>	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Quirografaria	1,600
<i>FSHOP19</i>	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Quirografaria	130
<i>FSHOP19U</i>	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Quirografaria	2,315
<i>Bancario Revolvente</i>	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	3,000
<i>Bancario Nafin</i>	22/07/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Hipotecaria	-

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

FibraShop tiene 5,445 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados, una línea de crédito bancario revolvente de 3,000 millones de pesos con garantía hipotecaria y recientemente firmó una nueva línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta 300 millones de pesos también con garantía hipotecaria y un aforo de 1.5 veces.

El pasado 22 de junio de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que ese día liquidó la amortización de principal del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

FibraShop tiene contratado una cobertura de tasa para el bono FSHOP17 por 1,400 millones de pesos, con las siguientes características:

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

10. OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA (COVENANTS)²

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

Covenants	Límite	Actual	Cumple
<i>Límites respecto a deuda insoluta</i>	No mayor a: 60%	40.62%	✓
<i>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</i>	No mayor a: 40%	14.43%	✓
<i>Servicio de deuda</i>	No menor a: 1.5	1.63	✓
<i>Límites de los financiamientos</i>	No mayor a: 50%	40.62%	✓
<i>Activos no Gravados a deuda no garantizada</i>	No menor a: 150%	269.01%	✓

- Si bien, se ha celebrado la firma del contrato de crédito con NAFIN por 300 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, incluye el inmueble dado en garantía por el crédito de 300 millones de pesos con NAFIN.
- Los activos gravados ascienden a 5,840 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.77 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5. Incluye el inmueble dado en garantía por el crédito de 300 millones de pesos con NAFIN.

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

11. 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)³, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del segundo trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 40.62%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,445 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 20,789 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.90 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 1.7 millones.

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

IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

		$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UOt + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$	
<i>ALO</i>	Activos Líquidos		169
<i>IVA_t</i>	IVA por recuperar		6
<i>UO_t</i>	Utilidad Operativa Estimada		1,316
<i>LRO</i>	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas		300
<i>It</i>	Amortización Estimadas Intereses		942
<i>Pt</i>	Amortización Programadas Capital		
<i>Kt</i>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados		-
<i>Dt</i>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados		2
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda		1.90

*Cifras en millones de pesos

³ 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 169 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 6 millones de pesos, más 300 millones de pesos no dispuestos del crédito simple contratado, menos los compromisos, que se estiman en aproximadamente 1.7 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 475 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 41.47%, el límite regulatorio es de hasta 50% de LTV.

<i>Fuente de los recursos</i>	<i>Millones de pesos</i>
<i>Caja</i>	169
<i>IVA por recuperar</i>	6
<i>Crédito Revolvente NAFIN</i>	300
	475
<i>Recursos en efectivo a comprometer:</i>	
<i>Liquidación Puerta La Victoria</i>	(1.7)
<i>Saldo</i>	473.10

12. 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:

Indicadores de mercado	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020
<i>Precio de cierre al final del periodo</i>	7.99	8.19	9.45	8.30	6.25
<i>Precio promedio del trimestre</i>	8.23	7.91	8.92	9.57	7.03
<i>Número de certificados promedio</i>	502,755,199	505,540,061	505,143,124	491,022,388	488,983,623
<i>Market Cap. Promedio (MDP)</i>	4,137	3,999	4,508	4,698	3,437
<i>Volumen promedio diario</i>	35,104	48,850	623,426	740,336	65,313
<i>Monto operado promedio diario (MDP)</i>	0.29	0.39	5.56	7.08	0.46
<i>NOI (MDP)</i>	289.12	291.08	298.92	284.48	228.48
<i>NOI por certificado</i>	0.58	0.58	0.59	0.58	0.47
<i>Utilidad por certificado</i>	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719
<i>Dividend Yield a precio promedio del trimestre</i>	12.73%	15.96%	15.17%	12.80%	9.78%
<i>Dividend Yield a precio de IPO</i>	5.98%	7.21%	7.74%	7.00%	3.93%
<i>Propiedades de Inversión (MDP)</i>	17,206	17,206	18,193	18,024	18,028
<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:

CAP Rate Implícito	2T 2019	2T 2020
<i>Precio promedio del periodo</i>	8.23	7.03
<i>CBFI's promedio del periodo</i>	502,755,199	488,983,623
Miles de pesos		
<i>Capitalización de mercado</i>	4,136,540	3,437,003
<i>Deuda con costo</i>	8,300,453	8,444,943
<i>Efectivo y equivalentes</i>	245,912	169,260
Valor de la empresa	12,191,081	11,712,685
NOI del trimestre anualizado	1,156,491	913,920
Cap Rate Implícito	9.49%	7.80%
Δ%		-17.75%

13. 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.

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.

En la sesión ordinaria realizada el 23 de julio de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2020 de 0.1327 centavos, lo cual representa una distribución de 60 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 18 de agosto del 2020 y la forma de pago será mediante la entrega de CBFIs por un valor hasta de 30 millones de pesos y 30 millones en efectivo. Por temas operativos del Indeval es posible que se tenga que realizar en dos distribuciones.

	<i>Importe</i>	<i>Importe por CBFi</i>
<i>Resultado fiscal</i>	-	-
<i>Reembolso de capital</i>	77,763	0.1719
<i>Utilidad distribuible del periodo</i>	77,763	0.1719
<i>Distribución 2T 2020</i>	60,000	0.1327

Para fines ilustrativos, se incluye el mecanismo utilizado para la distribución del dividendo del primer trimestre, el cual fue pagado en su totalidad con CBFIS:

	<i>Monto de distribución 1Q2020 (en pesos)</i>	<i>50,000,000</i>
<i>(/) Entre</i>	Precio del CBFi (a una fecha determinada)	6.85
<i>(=) igual</i>	Monto de distribución en CBFIs	7,299,270
	CBFIs en circulación	444,990,729
<i>(/) Entre</i>	Monto de distribución en CBFIs	7,299,270
<i>(=) igual</i>	Proporción de CBFIs a distribuir a cada tenedor	0.016403195672

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

	# de CBFIs	Derechos económicos
<i>CBFIs en circulación al 1T 2020</i>	485,374,094	SI
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<i>CBFIs distribuidos 1Q 2020</i>	7,299,270	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2020	452,289,999	SI

*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.

14. 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.

	<i>NOI Acumulado 2018</i>	<i>NOI Acumulado 2019</i>	<i>NOI 1T 2020</i>	<i>NOI 2T 2020</i>	<i>NOI Anualizado 2020</i>
<i>Monto</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	228.48	1,025.92
<i>Comisión por asesoría al 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	17.14	76.94
<i>Comisión por asesoría al 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	10.28	46.17
<i>Ahorro neto de la comisión</i>	31.79	34.62	8.53	6.85	30.78
<i>Monto pagado por el 40% del asesor</i>	215	215			215
<i>Retorno anualizado</i>	14.79%	16.10%			14.32%

*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.

15. 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 2T 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.Kukulcán 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	797	Power Center	Tapachula
12.Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570	1,770	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	2,810	Fashion Mall	Querétaro
Total Portafolio		540,534	17,523		
Coinversiones					
18.Sentura Tlalnepantla	oct-18	32,067	505	Power Center	Estado de México
19.La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
Total Portafolio y Coinversiones		572,601	18,028		

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

16. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

<i>Plaza</i>	2T 2019	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020
<i>Plaza Cibeles</i>	99	100	100	100	98
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	100
<i>Puerto Paraíso</i>	95	94	94	94	93
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	85	85	83
<i>UC Jurica</i>	94	93	92	92	90
<i>UC Juriquilla</i>	97	93	91	91	90
<i>UC Xalapa</i>	91	89	88	88	87
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	99	98	96
<i>UC Nima Shops</i>	100	100	96	96	92
<i>Plaza Los Atrios</i>	98	98	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	96	97	97	97
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	99	98	97
<i>Las Misiones</i>	98	95	95	95	94
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	88	87	87	87	86
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	91	91	90
<i>Cruz del Sur</i>	99	98	97	97	96
<i>Puerta La Victoria</i>	95	96	96	96	96
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	96	96	96	96	95
Total	95.99	95.98	95.99	95.76	95.03

* 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%.

17. 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	17.70%	Alimentos	21.82%
Tienda departamental	17.55%	Moda y Calzado	19.42%
Entretenimiento	15.74%	Hogar y Decoración	11.21%
Moda y calzado	14.26%	Servicios	9.21%
Alimentos	11.37%	Supermercado	7.98%
Hogar y decoración	7.21%	Servicios Financieros	6.91%
Deportes	4.28%	Tienda Departamental	6.49%
Servicios	3.85%	Deportes	5.01%
Servicios financieros	2.80%	Salud y Belleza	3.49%
Otros	1.48%	Otros	3.35%
Papelería	1.43%	Entretenimiento	2.61%
Salud y belleza	1.25%	Autos y Motocicletas	1.55%
Autos y motocicletas	1.09%	Papelería	0.94%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 21.82% 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 65.70% del área bruta rentable y 36.41% de los ingresos totales al 30 de junio 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 / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.31%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.80%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.77%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.43%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.72%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.36%
Cinópolis	6.19%	La Comer / Fresko	2.24%
Soriana	4.30%	Bancomer	1.75%
Cinemex	2.94%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.73%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.37%	Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.50%
Luxury Avenue	2.17%	Soriana	1.28%
La Comer / Fresko	2.11%	Santander	1.25%
Home Depot	1.99%	C&A	1.19%
Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.45%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.16%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.36%	Coppel	1.07%
Chedraui	1.36%	Forever 21	1.01%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.20%	Banorte	0.99%
C&A	1.08%	Home Depot	0.92%
Parisina	0.99%	Codere	0.88%
Coppel	0.96%	Parisina	0.82%
Promoda	0.93%	Ruth's Chris	0.79%
H&M	0.93%	Muebles Dico	0.78%
Recrefam	0.88%	Innova Sports	0.77%
Bouncy	0.84%	AT&T	0.75%
Forever 21	0.82%	Sonora Grill	0.67%
Muebles Dico	0.70%	Banamex	0.65%
Casino Central	0.68%	Miniso	0.59%
Bancomer	0.68%	Hacienda Tequila	0.57%
Total Fitness	0.65%	Luxury Avenue	0.54%
Office Max	0.61%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	0.52%
Innova Sports	0.60%	Scotiabank	0.48%
Sonora Grill	0.58%	Cinemex	0.46%
Happyland	0.55%	Promoda	0.44%
Total general	65.70%	Total general	36.41%

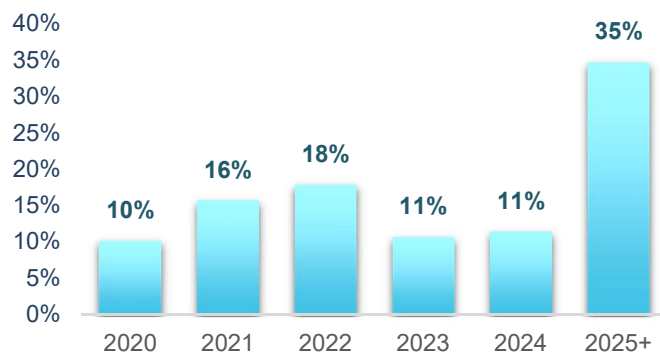
Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 3.80 % de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

<i>Plaza</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>	12%	40%	16%	0%	1%	30%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	4%	67%	20%	3%	1%	5%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	14%	11%	20%	6%	22%	27%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	5%	8%	2%	24%	14%	47%	100%
<i>UC Jurica</i>	28%	11%	2%	9%	0%	49%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	4%	14%	21%	9%	0%	52%	100%
<i>UC Xalapa</i>	18%	5%	25%	40%	0%	12%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	8%	5%	21%	5%	5%	56%	100%
<i>Nima Shops</i>	36%	25%	25%	3%	3%	8%	100%
<i>Los Atrios</i>	18%	8%	52%	1%	5%	16%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	5%	28%	20%	6%	3%	38%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	17%	3%	13%	40%	23%	3%	100%
<i>Las Misiones</i>	7%	10%	10%	28%	26%	18%	100%
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	28%	7%	11%	3%	1%	50%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	4%	11%	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>	3%	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 35 % 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 1,719 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.39% corresponden a Anclas, 3.49% a Sub-Anclas y el 94.12 % corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub-Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	149	66	225
La Luciernaga	1	3	4	62	18	88
Puerto Paraíso	1	2	0	108	36	147
Kukulcán Plaza	1	1	0	45	8	55
UC Jurica	3	0	0	31	10	44
UC Juriquilla	1	0	0	23	4	28
UC Xalapa	1	0	2	19	5	27
Puerta Texcoco	4	8	5	78	36	131
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	71	20	103
Galerías Tapachula	2	7	2	77	33	121
Galerías Mall Sonora	3	6	2	117	41	169
Las Misiones	3	5	4	92	45	149
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	42	13	62
Plaza Cedros	2	6	0	28	8	44
Cruz del Sur	2	2	2	87	36	129
Puerta La Victoria	5	4	0	82	22	113
Sentura Tlalneplanta	2	4	0	44	9	59
Total	41	60	28	1,178	412	1,719

18. 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 junio tenía un avance respecto de la estructura del 99%, un avance general de la obra de 78%, 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 COVID-19, 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.

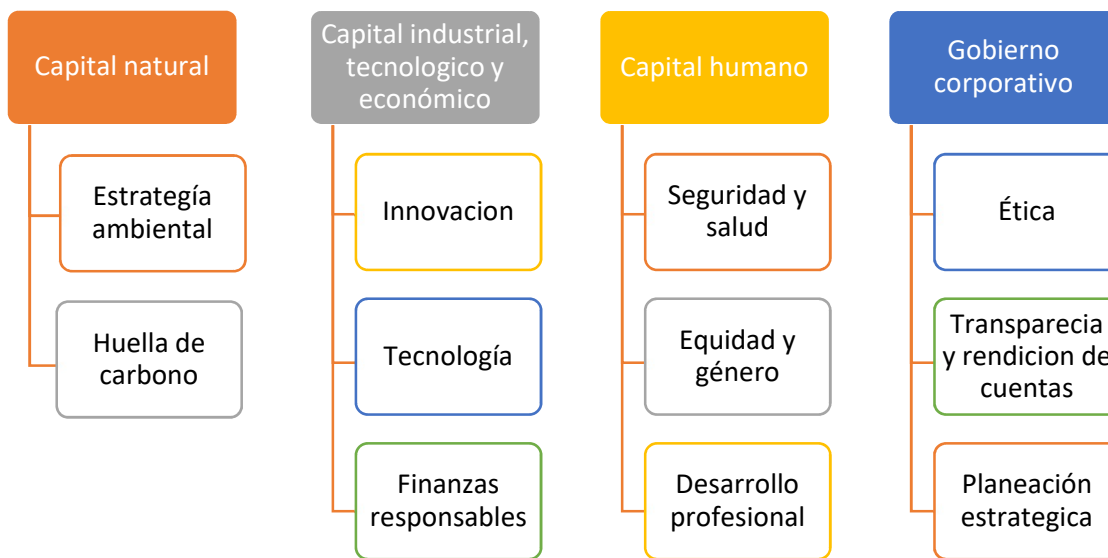




19. ASPECTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y GOBIERNO CORPORATIVO (ESG POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y SOSTENIBILIDAD

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

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:

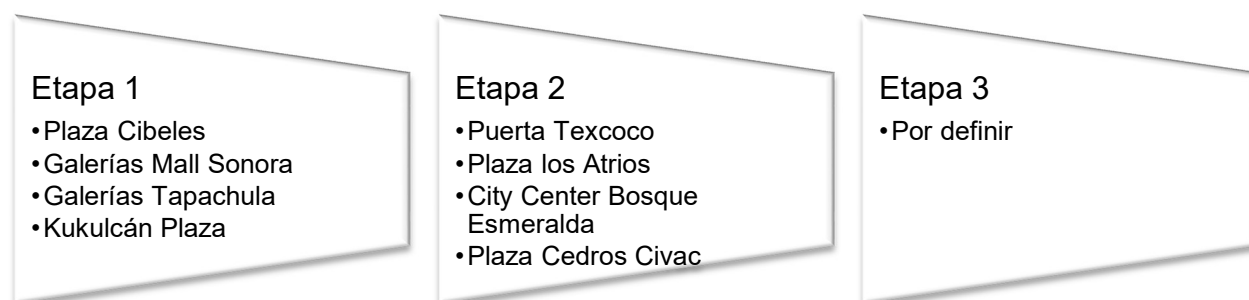
- 30% del Comité Técnico está representado por mujeres.
- 40% del personal directamente contratado por nosotros son mujeres.

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, Plaza Cibeles, Galerías Mall Sonora y Galerías Tapachula ya se encuentran produciendo energía eléctrica. Kukulcán Plaza está un 95%, se estima que a finales de agosto se concluya.

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 (CO₂) 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 CO₂ de 508,898 galones de gasolina.
- Emisiones de CO₂ de 10,558 barriles de petróleo.
- Emisiones de CO₂ 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.

20. 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

21. EVENTOS ADICIONALES

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

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

23. CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor

Email: 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 segundo trimestre de 2020, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes 28 de julio 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#: 35917

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 periodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Junio de 2019 y 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	2T 2019 Abr-Jun	2T 2020 Abr-Jun	2019 Ene-Jun Acum	2020 Ene-Jun Acum
Ingresos por rentas	328,422	241,448	638,945	561,550
Otros ingresos operativos	47,394	51,584	95,494	101,436
Total de ingresos	375,816	293,032	734,439	662,986
Gastos operativos	88,574	66,157	175,480	154,765
Seguros	2,683	2,782	5,360	5,585
Honorarios del asesor	13,010	10,282	25,373	23,084
Honorarios profesionales	1,123	1,306	2,228	2,715
Total de gastos de operación	105,390	80,528	208,441	186,149
UTILIDAD DE OPERACIÓN	270,426	212,504	525,998	476,837
Intereses ganados	11,139	12,741	16,611	17,543
Intereses pagados	154,505	151,867	301,017	291,683
Resultado integral de financiamiento	(143,366)	(139,126)	(284,406)	(274,140)
Participación en asociadas	4,563	4,386	10,245	10,317
Utilidad en venta de inmuebles	-	-	4,560	-
Dividendo	1,113	-	1,113	-
Valuación deuda en UDIs	-	19,890	-	(16,090)
Otras recuperaciones	-	-	-	993
Valuación de instrumentos financieros	-	149,929	-	149,929
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	132,736	247,583	257,510	347,846
Provisiones de impuestos	-	-	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	132,736	247,583	257,510	347,846

**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 30 de Junio de 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Auditado 31-Dic-2019	No auditado 31-Junio-2020
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,417	169,260
Cuentas por cobrar	83,830	165,504
Impuestos por recuperar	12,811	11,004
Pagos anticipados	17,422	32,384
Otras cuentas por cobrar	84,749	74,210
Total de activos circulantes	300,229	452,362
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,867,425	17,692,745
Inversiones en proceso y proyectos	58,704	168,669
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,255	10,872
Inversión en asociadas	2,464,712	2,464,712
TOTAL DE ACTIVOS	20,702,325	20,789,360
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	1,014	7,034
Partes relacionadas	16,229	11,139
Pasivos acumulados	349,963	149,815
Anticipos de clientes	26,131	19,789
Deuda Bursátil a corto plazo	2,755,637	-
Instrumentos financieros derivados de cobertura	4,254	-
Otros pasivos de corto plazo	151,629	1,699
Total de pasivos circulantes	3,304,857	189,476
Depósitos de arrendatarios	110,108	36,665
Pasivos laborales	10,593	11,857
Impuesto sobre la renta diferido	23,759	23,759
Créditos Bancarios	-	2,980,647
Deuda bursatil de largo plazo	5,357,212	5,402,449
Instrumentos financieros derivados	11,915	71,527
Otros pasivos a largo plazo	18,349	15,083
TOTAL DE PASIVOS	8,836,793	8,731,463
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,638,963	5,538,840
Resultados acumulados	4,364,016	6,171,211
Utilidad neta del período	1,862,553	347,846
TOTAL DE PATRIMONIO	11,865,532	12,057,897
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	20,702,325	20,789,360

**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 30 de Junio de 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	Patrimonio	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	6,511,401	4,091,379	10,602,780
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 camb	(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
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	5,638,963	6,226,569	11,865,532
Distribuidores a tenedores	(100,123)	-	(100,123)
Utilidad del ejercicio		347,846	347,846
Otras partidas integrales		(55,358)	(55,358)
Saldos al 30 de Junio de 2020	5,538,840	6,519,057	12,057,897

**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 30 de Junio de 2019 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	30-jun-19	30-jun-20
Utilidad neta del período	257,510	347,846
Ajustes:		
Intereses a favor	(16,625)	(14,452)
Beneficios a los empleados	1,011	1,264
Ajuste lineal a los ingresos	(791)	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(4,560)	-
Depreciación y amortización	5,651	6,218
Amortización de costo financiero	12,387	12,257
Valuación deuda en UDIS	-	16,089
Efecto valuación de instrumentos financieros	-	(149,930)
Intereses a cargo	285,601	273,437
	540,184	492,729
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	6,283	(156,435)
Partes relacionadas	2,924	(5,090)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(4,020)	(2,849)
Pagos anticipados	(16,914)	(16,317)
Proveedores	1,799	6,020
Pasivos acumulados	6,563	(12,889)
Anticipos de clientes	(3,226)	(6,342)
Depósitos en garantía de arrendatarios	528	1,318
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	534,121	300,145
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	16,625	14,452
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(545,524)	(114,726)
Adquisición de activos intangibles	(288)	(369)
Venta de propiedades de inversión	114,825	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(414,362)	(100,643)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Fondo de recompra	(10,896)	-
Intereses pagados	(285,601)	(273,437)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,588,902	3,000,000
Pago de la línea de crédito sindicado con vencimiento junio 2019	(2,220,000)	-
Prepago del nuevo crédito sindicado	(2,100,000)	-
Comisiones asociadas al crédito bancario	(24,016)	-
Deuda Bursátil	2,136,551	-
Liquidación Bono FSHOP15	-	(2,758,099)
Comisión por estructura de la deuda bursátil	(28,701)	-
Distribución a tenedores	(218,699)	(100,123)
Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento	(162,460)	(131,659)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(42,701)	67,843
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	288,613	101,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	245,912	169,260

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 30 de junio 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 CFBIs.

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 julio de 2020, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo 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 30 de junio de 2020.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 de junio de 2020 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de junio 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.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de junio del 2020, considerando en ingresos totales la participación en la asociada (coinvertión SenturaTlalnepantla):

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
<i>Fashion Mall</i>	190,257	32,767	11,789,064	286,000	221.74
<i>Power Center</i>	89,571	13,355	5,167,473	228,911	130.43
<i>Community Center</i>	17,590	3,161	1,071,900	29,228	200.61
Totales	297,418	49,283	18,028,437	544,139	182.20

*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.

** Esta información incluye las notas de crédito derivadas del COVID-19. En los próximos trimestres se espera que regresará a niveles normales.

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 50,000 miles de pesos (0.1124 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del primer trimestre de 2020.

6. UTILIDAD POR CBFi

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

Concepto	Distribución 2T19	Distribución 3T19	Distribución 4T19	Distribución 1T 20	Distribución 2T 20
<i>CBFi's con derechos económicos</i>	502,755,199	444,990,729	444,990,729	444,990,729	452,289,999
<i>Utilidad integral del período (miles)</i>	131,623	140.42	150.59	136.24	77.76
<i>Utilidad por CBFi (pesos)</i>	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Caja</i>	387	393
<i>Bancos</i>	96,423	161,296
<i>Inversiones en Valores</i>	4,607	7,571
<i>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	101,417	169,260

8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Clientes</i>	112,377	193,331
<i>Menos estimación de cuentas de cobro dudoso</i>	(28,547)	(27,827)
<i>Total</i>	83,830	165,504

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:

	2019	2020
<i>IVA por recuperar</i>	7,350	5,543
<i>Otros Impuestos por recuperar</i>	5,461	5,461
<i>Total Impuestos a favor</i>	12,811	11,004
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	84,749	74,210

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio 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>Kukulcán 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	797
<i>Galerías Mall Sonora</i>	ago-14	1,770
<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	2,810
Total Portafolio		17,523
Coinversiones		
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	oct-18	505
<i>La Perla*</i>		
Total Portafolio y Coinversiones		18,028

*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 30 de junio de 2020, FibraShop ha efectuado anticipos al monto de la inversión por 1,618,979 miles de pesos más 336,138 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 4,386 miles de pesos.

13. PASIVOS ACUMULADOS

Los pasivos acumulados se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Proveedores</i>	1,014	7,034
<i>Partes relacionadas</i>	16,229	11,139
<i>Intereses devengados pendientes de pago</i>	89,635	69,044
<i>Otro pasivos acumulados</i>	260,328	80,771

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.

La mecánica de cálculo aprobada por las partes, se determina utilizando el último rent-roll disponible, proyectando las rentas a doce meses con una tasa de inflación estimada. El ingreso por estacionamiento, otros ingresos y rentas variables, considera el promedio de los últimos doce meses. Los gastos operativos se proyectan con una tasa de inflación estimada en base a los gastos históricos. El NOI resultante se considera al CAP del 8% y el resultado se compara con el valor inicial de compra.

Al 30 de junio de 2020, la obligación neta de la nueva negociación esta presentada en el rubro de “Otros pasivos de corto plazo” por un monto de 1,699 miles de pesos.

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 30 de junio de 2020 es 71,527 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

En marzo de 2017, FibraShop adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con BBVA Bancomer y Banco Santander a una tasa de interés fija de 7.24% y 7.46%, respectivamente. En junio de 2018 adquirió un contrato más con BBVA Bancomer a una tasa de interés fija de 8.18%. Los swaps mencionados anteriormente vencieron el 22 de junio de 2020 que cubrían totalmente el bono FSHOP15.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés que cubren al bono FSHOP17. 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 Junio 20</i>
Bancomer	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(71,527)

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 CBFIs de 17.50 pesos. Al 30 de junio de 2020, el patrimonio se integra por 492,673,364 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:

El pasado 23 de julio de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300 millones de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.



CONSOLIDATED RESULTS OF THE
SECOND QUARTER 2020



FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS OF THE SECOND QUARTER 2020

- Consolidated comprehensive income in the quarter was 247.58 million pesos, which is an increase of 88.10% over the same quarter of the prior year.
- Adjusted net income for the quarter, that is, not including revaluation of other non-monetary lines, rose to 77.76 million pesos.
- Revenues in the quarter increased to 297.42 million pesos.
- NOI increased to 228.48 million pesos and NOI margin was 76.82%, while NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, rose to 85.91%.
- EBITDA increased to 219.38 million pesos, and EBITDA margin in the quarter was 73.76%.
- FFO AMEFIBRA in the quarter increased to 80.95 million pesos.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 95%.
- Adjusted net income in the quarter by certificate was 0.1719 centavos, which would be annual profitability per certificate of 11.27%.
- Due to the current state of the world as a consequence of COVID-19, we have decided to stick to the new dividend policy, protecting the Company's liquidity today, as long as this situation lasts:
 1. The distribution in this quarter will be 0.1327 centavos per CBF, which is equal to 60 million pesos. This dividend will be paid as 30 million in cash, and 30 million through provision of CFBs.
- As of today all of our shopping centers are open. Plaza las Misiones, located in the city of Juárez, Chihuahua, and Galerías Mall Sonora, located in Hermosillo, Sonora, are the only ones that still have restrictions. However, we expect them to open fully in August.



COMMENTS FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Dear investors:

The current economic crisis caused by the COVID-19 pandemic continues to present unprecedented challenges. Although FibraShop has only been in operation for seven years, the team that heads operations, administration, maintenance, and management has vast accumulated experience. We have lived through other crises, we have learned how to manage them, and this time will be no exception. We must remain alert, diligent, and keep in mind that the focus of this business is long term.

As soon as FibraShop started receiving news about the pandemic, we decided to act diligently, to mobilize, look for strategies, and to take care of our people and our clients. We have taken all health-related measures required by the authorities and healthcare experts. We have negotiated and supported our tenants, creating different alternatives to emerge together from this temporary situation.

I believe the solidity of our portfolio will allow us to overcome this challenge. We have the best shopping centers in the region, with high-quality tenants.

The measures implemented to control expenses, defer non-essential investment projects and Capex, and to pay dividends in CBFIs, have maintained the company's liquidity. At the end of June we paid in full the FSHOP15 bond for 2.758 billion pesos. Note that we do not have any more significant financial commitments coming due in the short term.

The plans to support our tenants have included offering them discounts and deferred payment plans. With 74% of our tenants in Gross Leased Area, we have included a support option. The businesses that are catalogued as essential represent 18% of the total, and we are currently still negotiating with 8% of them. We have been in close communication with everyone, which has allowed us to maintain a good level of ongoing and increasing collection during the quarter, which ensures compliance with all of our commitments.

COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Regarding the results for the quarter, total revenues were 21% lower than in the same period of the prior year, mainly due to the credit notes that we granted in relation to the impact of COVID-19. The decrease in variable rents explains 21% of the total, and the drop in parking revenues explains approximately 26%.

Available cash closed at a better level than in the previous quarter, and in July we signed a committed line of credit with NAFIN for up to 300 million pesos, which would be used in the event of any extraordinary liquidity requirements that might arise in the coming months.

Expenses were cut by 23.7% compared to the previous quarter. Most cuts in expenses are permanent and will remain in place for the rest of the year. Profit margins remained solid, increasing slightly, while the NOI margin in the quarter was 76.82%, and the EBITDA margin was 72.94%.

Distributable net income in the quarter increased 77.76 million pesos, 0.1719 centavos per CBF, resulting in approximate annual profitability of 11.27%.

Average occupancy of the portfolio remained solid, closing at 95%.

We reiterate our commitment to you, and we will continue operating with our best efforts and dedication. We have no doubt that we have the best team, which has the capacity to face, think about, and execute on challenges, and the changes in the market, both now and in the future. Our team has always had strong social and human awareness and commitment, and has always sought to improve sustainability and protect natural resources.

The challenges will continue in the coming months, but I am sure that we are making the right decisions to come out in front and to have a wonderful future, because as I said, this business is for the long term.

Salvador Cayón Ceballos

Chief Executive Officer

Mexico City, Mexico, July 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 second quarter ended June 30, 2020.

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

1. RELEVANT EVENTS

FIBRASHOP ANNOUNCED THAT IT HAS SECURED A COMMITTED REVOLVING LINE OF CREDIT FOR UP TO 300 MILLION PESOS WITH NACIONAL FINANCIERA.

On July 23, 2020, FibraShop informed the investing public that it had contracted a committed revolving line of credit with Nacional Financiera SNC I.B.D. (“NAFIN”) to fund working capital, for an amount of up to 300 million pesos with a mortgage guarantee. The interest rate agreed to is TIIE + 200 basis points, for a period of three years.

As duly reported to the market, since 2019 FibraShop has implemented several measures that are focused on strengthening its balance, successfully renewing the line of credit it has with a bank syndicate for up to four more years. A partial exchange was made with FSHOP 15 bondholders for two new bonds, FSHOP19 and FSHOP19U. This transaction was completed in order to fulfill the Company’s commitment not to increase its total debt. With this transaction completed, FibraShop now has no debt coming due until the year 2022.

This committed line of credit would be used in the event of any extraordinary liquidity requirements that might arise, and it is consistent with strengthening the Company’s balance.

FIBRASHOP ANNOUNCED THAT IT PAID THE PRINCIPAL ON THE FSHOP15 BOND FOR 2.758 BILLION PESOS.

On June 22, 2020, FibraShop reported to the investing public that it had paid in full the principal on the FSHOP15 bond in the amount of 2.758 billion pesos with the funds obtained from its syndicated line of credit.

With this payment FibraShop reiterates its commitment to the investors who have shown their trust in the company by providing this financing; the funds will be used to finance the growth, development, and the future of Fibra.

FIBRASHOP ANNOUNCED ITS DECISION TO USE THE BALANCE OF 2.9 BILLION PESOS FROM THE COMMITTED LINE OF CREDIT.

On June 1, 2020, FibraShop informed the investing public that it had decided to use the balance of 2.9 billion pesos from the committed line of credit.

This allowed FibraShop to pay in full the FSHOP bond for 2.758 billion pesos, which matured on June 22, 2020. FibraShop does not have another debt payment due until the year 2022.

VOLUNTARY ADOPTION OF A NEW FINANCIAL METRIC TO DETERMINE PERFORMANCE, AMEFIBRA FFO

In order to provide a guide and criteria for determining a financial metric that is focused on the organic performance of real estate entities, and that can be adopted voluntarily in the financial reports of these entities, in March 2020, AMEFIBRA published rules to determine the indicator called AMEFIBRA FFO.

AMEFIBRA FFO has been designed to act as a supplemental financial metric to the metrics that accounting provides us. It is in the joint use of these metrics, but not in substitution of one over another, that AMEFIBRA believes there is greater clarity and understanding of the organic performance of real estate entities. By the same reasoning, trying to compare the operating performance of different entities using just one of these metrics would be insufficient.

AMEFIBRA believes that attaining this objective is useful for facilitating and improving the understanding of results reported in the financial results for the investing public, considered in its broadest sense, and also to facilitate comparing the organic performance of the various dedicated entities in the sector.

After participating in the discussion to approve this new indicator, starting in the second quarter of 2020, FibraShop has decided to publish this indicator, as yet another effort to support best practices in the use of financial information.

FFO-FSHOP Decision

	2Q 2019	2Q 2020	Accum. 2019	Accum. 2020
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	131.62	247.58	257.51	347.85
+ Equipment depreciation	1.79	1.84	3.50	3.67
+ Brokerage commissions	0.52	0.68	1.02	1.36
-/+ (Earnings) or losses realized from the sale of real estate assets	-	-	4.56	-
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the value of monetary assets and liabilities (includes the impact of UDIs, where applicable)	-	19.89	-	16.09
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	-	149.93	-	149.93
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.73	0.67	1.42	1.36
FFO AMEFIBRA	134.67	80.95	258.89	220.40

2. COVID-19 – IMPACT ON OUR ACTIVITIES

Severe acute respiratory syndrome coronavirus-2, or SARS-CoV-2, is a type of coronavirus that causes the COVID-19 disease first identified at the end of 2019 in China. After rapidly propagating all over the globe, at the end of January 2020, the World Health Organization declared an international public health risk, and subsequently in March, it was declared a global pandemic.

The first case was registered in Mexico in February 2020, and the first victims succumbed to the disease in March 2020. In coordination with the Secretary of Health, the Mexican government implemented a series of measures to prevent and control the propagation of the virus. Federal and state governments declared states of emergency and implemented measures restricting mobility, ordering lockdown and temporary restrictions on certain economic activities, prioritizing those identified as essential activities. In addition, a type of traffic light was implemented through which, based on the evolution of the number of new cases, the economy will be opened to the remaining economic activities.

In March 2020, FibraShop 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.

Implementation of health and safety measures

Pandemic-related protocols were activated at all properties managed by FibraShop, and the Company immediately began to work with internal emergency programs, upping cleaning measures, monitoring, and the safety of our personnel and properties. In March we initiated a remote work program for a good part of our personnel and vulnerable individuals. The teams that perform their functions directly at the properties maintained their high levels of service for clients, providers and tenants, applying strict safety and cleaning measures. All properties managed by FibraShop have sufficient cleaning materials and protective equipment to perform their functions.

Personal protective equipment was distributed to all personnel (masks, hand sanitizer, and gloves), and signage was posted in all shopping centers and in the central office. Filters were installed for temperature-taking, and personnel carry logbooks with them. In order for people to feel safe when visiting the properties, there is an ongoing program to sanitize the common areas in the shopping centers and offices.

The 18 properties managed by FibraShop have remained open the past several months, as they all contain businesses catalogued by the health authorities as essential, and they remained in operation throughout the entire quarantine period.

Preventive financial measures implemented in light of COVID-19

Since March, there have been several ordinary and extraordinary meetings of the Technical Committee, in which various preventive financial measures were approved, including the following:

Cuts of around 60 million pesos were made to the budget of monthly expenses at all properties and at the corporate offices, for the remainder of the year.

Investments in strategic projects for 2020 were suspended (such as installation of solar panels, expansions of shopping centers, among others) and non-essential CAPEX, for an amount of approximately 96 million pesos. As the impacts from the crisis decrease, some of these projects will be reactivated.

The Technical Committee also approved opening 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.

On April 6, 2020, FibraShop informed the investing public of the modification to the quarterly dividend payment policy to bondholders. 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 centavos per CBF; the new policy 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. As the market evolves, in 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. This is in order to protect the Company's liquidity as a function of how the impacts of the pandemic shake out.

FibraShop has been having very direct conversations with its tenants, and implemented support programs for the months of April, May and June, assessing the status of each tenant. Some temporary discounts were granted in rent payments, or rent deferral payment plans for those same months so they can be distributed across the following months.

The current status of negotiations with tenants is as follows:

	% of ABR	% of locations
<i>Does not apply, as these are essential businesses</i>	40.71%	17.54%
<i>Some type of support applied</i>	55.23%	74.33%
<i>In negotiation</i>	4.05%	8.13%
TOTAL	100.00%	100.00%

Note that as of the date of this report, 16 of the 18 shopping centers in operation can open 100% of their businesses, and we hope that the other two (Galerías Mall Sonora and Las Misiones) can open up 100% of their businesses soon.

Currently all of Fibra's shopping centers are 57% open, and excluding the shopping centers that cannot open, the percentage is 66%. Although the majority of the shopping centers can open 100%, each tenant is responsible for taking the proper steps in light of the mandates of the local and federal authorities.

Financial impact caused to our operations by COVID-19

The effects of COVID-19 on our financial statements in the second quarter are explained below.

a) Decrease in revenues

Using the basis of ordinary quarterly billing, we determined what revenues by base rent and maintenance in the second quarter would have been. Parking lots and variable rents were estimated based on historic reports. In the total revenues line, there was a decrease of approximately 23.5% against the revenues we would have had without COVID-19. The volume of revenues in the second quarter would have been approximately 390 million pesos, instead of the 297 million reported.

	Revenues	Revenues without COVID-19	Variation in \$	Variation in %
Basic rent	235,700	285,600	(49,900)	-17.47%
Costs of maintenance and operation	45,300	45,300	-	0.00%
Variable rents	6,500	25,200	(18,700)	-74.21%
Parking lots	2,400	26,400	(24,000)	-90.9%
Others	7,500	6,300	1,200	19.04%
Total	297,400	388,800	(91,400)	-23.50%

Base rents decreased by 17.47%, due to the effect of the credit notes for the support programs implemented for the tenants who kept their businesses closed during the quarter. On average, the discount percentages oscillated between 25-35% over rents during the quarter. These programs allowed us to maintain an active flow of collections during those months, thus our liquidity remained good, enabling us to meet our commitments. Note that discounts were not granted to maintenance and operating fees.

Parking lots and variable rents recorded significant drops due to the decrease in visitors to the properties, and for some parking lots the grace periods were extended in order to provide support during the pandemic. In a quarter of normal operations, parking would have been 7% of total sales, and variable rents would have been approximately 6%. The estimated decrease to parking lots revenues represents 26% of the estimated decrease in total revenues. The estimated variable rents explain 20.5% of the estimated decrease in total revenues.

b) Decrease in operating expenses

	1Q 2020	2Q 2020	Variation in \$	Variation in %
<i>Operating expenses</i>	105,620	80,530	(25,090)	-23.76%

As we mentioned previously, budget cuts were made to the budget in monthly expenses at all properties and at the corporate offices, without compromising the quality and maintenance of our properties.

These cuts and revisions to the budget result in a decrease of 25 million pesos in expenses, which is 23.7% lower than expenses last quarter. Most of the expense cuts are permanent and will remain in place for the rest of the year. Significant savings were due to lower electricity use; however, during the coming months we expect expenses to rise as operations increase, but we predict that our operating incomes will remain at levels similar to those of recent quarters.

c) Interest paid

June 22, 2020 was the maturity date of the FSHOP15 bond. The committed line of credit was used to pay the principal and interest of 2.758 billion pesos, and as a preventive measure, the decision was made to use the funds for that purpose one month in advance. The level of interest paid during the quarter therefore increased temporarily (explained by the difference between the asset and liability interest rate) of 3.15 million pesos, which will not be in place in the coming quarters. Since the line of credit replaces that liability of the FSHOP15 bond, which had a fixed rate of 8.53% per year starting in the third quarter, this will reflect a savings from the drop of the TIIE in the market.

Other measures to strengthen the balance

As mentioned previously, taking out a line of credit for liquidity requirements was authorized. That line, as mentioned in section 7 of this report, is for up to 300 million pesos which, added to the cash the Company has at the end of the quarter, means that it has approximately 470 million pesos to handle liquidity needs that might arise.

Due to the negotiations last year and the impacts of the pandemic, the current estimated payment to Abilia (for the purchase of the Puerta la Victoria property) is reduced from 151.6 million to 1.7 million pesos.

Furthermore, because of the market, unsecuritized debt, and bank transactions in 2019, FibraShop does not have any liabilities expiring in the short term.

Because of the two items above, we believe that FibraShop has a better balance sheet structure than it did at the close of the first quarter.

Volume of visitors to shopping centers

Below we present some numbers regarding visitors to shopping centers since the start of the pandemic, and how those numbers have varied so far in July.

a) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month:

<i>Month</i>	<i>Total visitors of the portfolio</i>	<i>Vehicles</i>
<i>March</i>	74%	75%
<i>April</i>	28%	33%
<i>May</i>	29%	34%
<i>June</i>	41%	45%
<i>July</i>	53%	58%

Three of our properties currently have influx of more than 86%.

- b) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month, not including the shopping centers that cannot currently open 100% (Las Misiones and Galerías Mall Sonora).

<i>Month</i>	<i>Foot traffic</i>	<i>Vehicles</i>
<i>March</i>	79%	83%
<i>April</i>	35%	43%
<i>May</i>	35%	43%
<i>June</i>	49%	56%
<i>July</i>	63%	69%

- c) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month, not including the shopping centers that cannot currently open 100%, and properties located in beach towns (Plaza Puerto Paraíso, Kukulcán Plaza, and NIMA shops):

<i>Month</i>	<i>Foot traffic</i>	<i>Vehicles</i>
<i>March</i>	88%	83%
<i>April</i>	42%	46%
<i>May</i>	42%	46%
<i>June</i>	59%	58%
<i>July</i>	73%	70%

3. FINANCIAL METRICS

	2 nd Quarter 2019	2 nd Quarter 2020	Variation %	Accum. 2019	Accum. 2020	Variation%
Revenues	380.38	297.42	-21.81%	744.68	673.31	-9.58%
NOI	289.12	228.48	-20.97%	563.84	512.96	-9.02%
EBITDA*	277.45	219.38	-20.93%	540.87	492.01	-9.03%
Income in the period	131.62	77.76	-40.92%	257.51	214.00	-16.90%
NOI Margin	76.01%	76.82%	1.07%	75.72%	76.18%	0.62%
EBITDA Margin	72.94%	73.76%	1.13%	72.63%	73.07%	0.61%
Income during the period by CBFi	0.2618	0.1719	-34.33%	0.5122	0.1719	-66.43%
CBFi with economic rights	502.76	452.29	-10.04%	502.76	452.29	-10.04%
Total assets	19,690	20,789	5.59%	19,690	20,789	5.59%
Interest-bearing liabilities	8,300	8,445	1.74%	8,300	8,445	1.74%
Equity	10,599	12,058	13.77%	10,599	12,058	13.77%
LTV	42.16%	40.62%	-3.64%	42.16%	40.62%	-3.64%
P/E ratio**	7.53	6.81	-9.62%	7.53	6.81	-9.62%
EV/EBITDA***	11.27	11.01	-2.34%	11.27	11.01	-2.34%
Implicit CAP Rate****	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
AMEFIBRA FFO	134.67	80.95	-39.89%	258.89	220.40	-14.87%

*Number for past quarters were recalculated.

**P/E ratio – calculated as the average closing price by income in the period for the last 12 months by the weighted CBFIs during the period.

***EV/EBITDA – calculated as the capitalization value plus interest-bearing liabilities minus cash and cash equivalents, by EBITDA for the last twelve months.

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

4. REVENUES BY TYPE OF TENANT

The following table shows the breakdown of revenues by type of tenant (including parking lots) and how they have evolved:

<i>Type of Tenant</i>	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
<i>Anchor</i>	71.20	73.48	71.07	67.41	52.38
<i>Sub-Anchor</i>	57.01	53.72	58.01	55.34	44.36
<i>Stores</i>	223.55	229.64	238.90	228.56	198.31
<i>Parking lots</i>	28.61	26.72	27.72	24.58	2.37
Total	380.38	383.56	395.69	375.89	297.42

<i>Type of Tenant</i>	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
<i>Anchor</i>	19%	19%	18%	18%	18%
<i>Sub-Anchor</i>	15%	14%	15%	15%	15%
<i>Stores</i>	59%	60%	60%	61%	67%
<i>Parking lots</i>	8%	7%	7%	7%	1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

*The NOI on the Sentura Tlalnepantla Joint Venture 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 69.73% of the total, and the tenants with variable rent represent the remaining 30.27%. Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 76.95% of revenues, and those that include variable rent are 23.05%, with the variable component representing 2.62%¹ of total revenues.

¹ This is calculated based on information from the previous quarter.

The following table shows the variations that occurred between 1Q 2020 and 2Q 2020:

	1st Quarter 2020	2nd Quarter 2020	Variation
<i>Revenues</i>	375.89	297.42	-20.88%
<i>Operating expenses</i>	105.62	80.53	-23.75%
<i>Operating income</i>	270.26	216.89	-19.75%
<i>Income during the period (without appraisals)</i>	136.24	77.76	-42.93%
<i>Income during the period by CBFi (without appraisals)</i>	0.3062	0.1719	-43.84%
<i>Operating margin</i>	71.90%	72.92%	1.43%
<i>NOI*</i>	284.48	228.48	-19.69%
<i>NOI Margin</i>	75.68%	76.82%	1.51%

*The NOI on the Sentura Tlalnepanla Joint Venture 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.

Operating expenses in the quarter were 80.53 million pesos, distributed as follows: Expenses inherent to shopping malls that require daily management, including corporate expenses, were 66.16 million pesos. Insurance, legal, auditing and independent board members' fees were 4.09 million pesos. Advisors' fees, which were 4.50% of Net Operating Income (NOI), were equal to 10.28 million pesos.

During the quarter financial income was 12.74 million pesos, and financial expenses were 151.87 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 June 30, 2020, the capitalized amount was 66.42 million pesos.

5. NOI & EBITDA

Presented below are the indicators for the last five quarters:

	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
<i>Revenues*</i>	380.38	383.56	395.69	375.89	297.42
<i>Operating income</i>	274.99	276.84	284.13	270.26	216.89
<i>Depreciation and amortization</i>	2.46	2.46	3.08	2.37	2.49
<i>EBITDA**</i>	277.45	279.30	287.21	272.63	219.38
<i>EBITDA Margin</i>	72.94%	72.82%	72.58%	72.53%	73.76%
<i>NOI</i>	289.12	291.08	298.92	284.48	228.48
<i>NOI Margin</i>	76.01%	75.89%	75.54%	75.68%	76.82%

*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 during the quarter was 228.48 million pesos, and NOI margin rose from 76.01% in the same quarter of the prior year to 76.82%.

EBITDA during the quarter was 219.38 million pesos, and EBITDA margin rose from 72.94% in the same quarter of the prior year, to 73.76%.

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

6. CALCULATION OF NET OPERATING INCOME (“NOI”) 2Q 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>	241.44	
<i>Other operating income</i>	51.58	
<i>Stake in associates</i>	4.39	
Revenues	297.41	
<i>Operating expenses</i>	66.16	
<i>Insurance</i>	2.78	
Expenses	68.94	
Net Operating Income (“NOI”)	228.47	76.82%

*Numbers in millions of pesos

7. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 2Q 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:

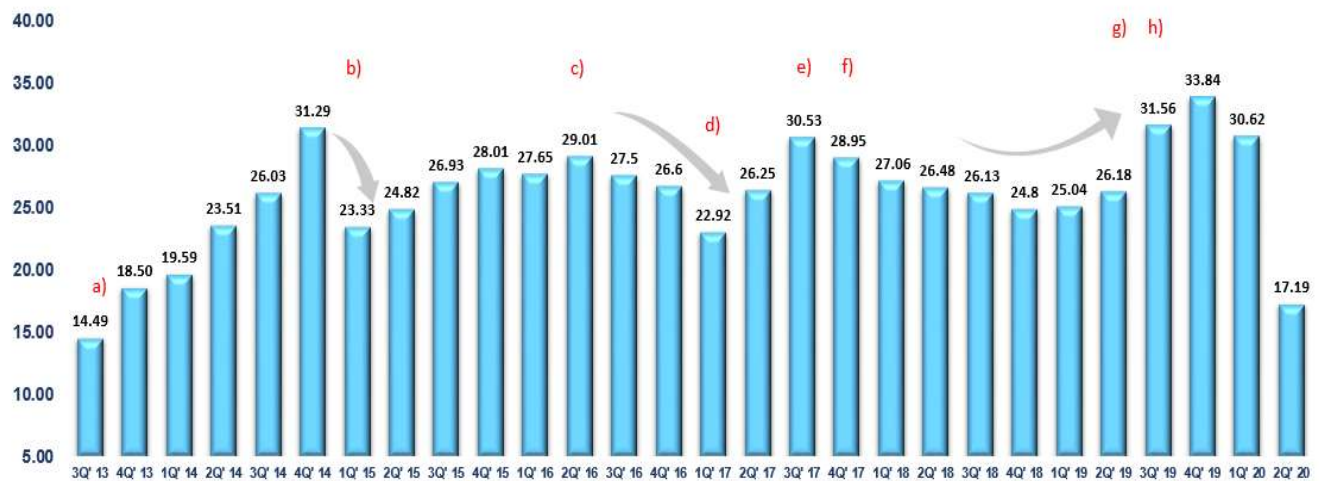
	<i>Amount*</i>	<i>Margin</i>
<i>Total revenues (includes stake in associates)</i>	297.41	
<i>Operating expenses of shopping centers</i>	41.91	
Operating margin of shopping centers	255.50	85.91%
<i>Other expenses (insurance, building, appraisals and systems)</i>	7.37	
Net Result	248.13	83.43%

*Numbers in millions of pesos

8. ADJUSTED NET QUARTERLY INCOME*

Adjusted net income for the quarter, that is, without other non-monetary lines, increased to 77.76 million pesos.

Adjusted net income for the quarter by certificate is 0.1719 centavos, calculated on the basis of 452,289,999 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.

9. 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 (mdp)</i>	<i>Rate</i>	<i>Guarantee</i>	<i>Amount used (mdp)</i>
<i>FSHOP17</i>	7/19/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Unsecured	1,400
<i>FSHOP17-2</i>	7/13/2027	Pesos	1,600	9.13	Unsecured	1,600
<i>FSHOP19</i>	6/23/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Unsecured	130
<i>FSHOP19U</i>	6/23/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,315
<i>Revolving Bank Loan</i>	6/20/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	3,000
<i>NAFIN Bank loan</i>	7/22/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Mortgage	-

*Udibono 2025 (on the issuance date) +2.30

FibraShop has 5.44 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 with a mortgage guarantee. It recently signed a new committed line of credit with NAFIN for up to 300 million pesos, also with a mortgage guarantee and coverage of 1.5x.

On June 22, 2020, FibraShop reported to the investing public that it had paid in full the principal on the FSHOP15 bond in the amount of 2.758 billion pesos with the funds obtained from its syndicated line of credit.

FibraShop has secured rate hedges for the FSHOP17 bond for 1.4 billion pesos, with the following characteristics:

<i>Type of coverage</i>	<i>Swap Rate</i>	<i>Notional (mdp)</i>	<i>Schedule of cash flow payments</i>
<i>TIIE Swap vs. fixed rate</i>	6.97%	1,400	FSHOP17

10. COVENANTS FOR SECURITIZED DEBT CERTIFICATES ²

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

Covenants	Limit	Current	Complies
<i>Limits on unpaid debt</i>	No greater than: 60%	40.62%	✓
<i>Limits on guaranteed debt</i>	No greater than: 40%	14.43%	✓
<i>Debt service</i>	No less than: 1.5	1.63	✓
<i>Limits on financing</i>	No greater than: 50%	40.62%	✓
<i>Unencumbered assets to unsecured debt</i>	No less than: 150%	269.01%	✓

- However, a loan agreement in the amount of 300 million pesos has been signed with NAFIN, and the calculation of the covenant on the secured 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 including the financing commissions that were paid in advance.
- Calculation of the unencumbered assets to unsecured debt covenant includes the total assets that are provided in guarantee, which protect the entire line of credit, including the property given in guarantee for the loan of 300 million pesos with NAFIN.
- Encumbered assets are 5.84 billion pesos, which is coverage of 1.77 times; the committed coverage for the line of credit is 1.5. This includes the property provided as guarantee for the 300 million pesos loan with NAFIN.

² For more information, see the supplements on the FSHOP15, FSHOP 17, FSHOP17-2, and FSHOP19U issuances.

11. LEVEL OF INDEBTEDNESS AND DEBT SERVICE COVERAGE INDEX

In compliance with the regulation issued by Comisión Nacional Bancaria y de Valores – CNBV,³(National Banking and Securities Commission), 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 second quarter, FibraShop’s Level of Indebtedness was 40.62%. Note that the regulatory limit is 50%. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 8.445 billion pesos, by total equity (or total assets) of 20.789 billion pesos.

The Debt Service Coverage Index is 1.90 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 whatsoever in revenues, it is estimated that VAT will be received at the close of the period, which is an expense to pay the obligation arising from close of the Puerta La Victoria transaction for 1.7 million.

Below is a table containing the pertinent calculations.

AMOUNTS USED TO CALCULATE THE 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		169
<i>IVA_t</i>	VAT receivable		6
<i>UO_t</i>	Estimated Operating Income		1,316
<i>LRO</i>	Revolving Lines of Credit not Used		300
<i>It</i>	Estimated Interest Payments		942
<i>Pt</i>	Scheduled Capital Payments		
<i>Kt</i>	Estimated Recurring Capital Expenses		-
<i>Dt</i>	Estimated Non-Discretionary Development Expenses		2
ICDt	Debt Service Coverage Index		1.90

* Numbers in millions of pesos

³ Article 35 Bis 1 of the Resolution that modifies the general provisions that apply to securities issuers and other market participants. Published in the Official Gazette of Mexico on June 17, 2014.

Assuming cash at the close of the quarter of 169 million pesos, plus VAT receivable at the end of the period of 6 million pesos, plus 300 million pesos not used from the simple line of credit, minus obligations, which are estimated to be approximately 1.7 million pesos, FibraShop would have approximately 475 million pesos. However, if it were to avail itself of all of these funds, FibraShop would be at 41.47%, which is close to the regulatory limit of 50% for LTV.

<i>Sources of Funds</i>	<i>Millions of Pesos</i>
<i>Cash</i>	169
<i>VAT receivable</i>	6
<i>Revolving NAFIN Credit</i>	300
	475
<i>Cash funds to be committed:</i>	
<i>Payment for Puerta La Victoria</i>	(1.7)
<i>Balance</i>	473.10

12. CBFi 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 the CBFIs are trading in the market is presented below:

Market indicators	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
<i>Closing price at the end of the period</i>	7.99	8.19	9.45	8.30	6.25
<i>Average price during the quarter</i>	8.23	7.91	8.92	9.57	7.03
<i>Average number of certificates</i>	502,755,199	505,540,061	505,143,124	491,022,388	488,983,623
<i>Average Market Cap (MDP)</i>	4,137	3,999	4,508	4,698	3,437
<i>Average daily volume</i>	35,104	48,850	623,426	740,336	65,313
<i>Average daily amount traded (MDP)</i>	0.29	0.39	5.56	7.08	0.46
<i>NOI (MDP)</i>	289.12	291.08	298.92	284.48	228.48
<i>NOI per certificate</i>	0.58	0.58	0.59	0.58	0.47
<i>Income per certificate</i>	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719
<i>Dividend yield at average price during the quarter</i>	12.73%	15.96%	15.17%	12.80%	9.78%
<i>Dividend yield at IPO price</i>	5.98%	7.21%	7.74%	7.00%	3.93%
<i>Investment properties (MDP)</i>	17,206	17,206	18,193	18,024	18,028
<i>Number of shopping centers</i>	18	18	18	18	18

Using 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:

Implicit CAP Rate	2Q 2019	2Q 2020
<i>Average price during the quarter</i>	8.23	7.03
<i>Average CBFi for the period</i>	502,755,199	488,983,623
Thousands of pesos		
<i>Market capitalization</i>	4,136,540	3,437,003
<i>Interest-bearing debt</i>	8,300,453	8,444,943
<i>Cash and cash equivalents</i>	245,912	169,260
Value of the company	12,191,081	11,712,685
Annualized NOI for the quarter	1,156,491	913,920
Implicit CAP Rate	9.49%	7.80%
Δ%		-17.75%

13. 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 until March 15 of the year following the fiscal year in question), and zero. As the market evolves, during 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.

According to the end-of-year projections, at the close of 2020 there will be no fiscal result to distribute; mainly the deduction of fiscal depreciation, the annual adjustment for inflation, and the effect of interest deductions. Therefore, the total quarterly distribution is reimbursement of capital.

In an ordinary meeting held on July 23, 2020, the Technical Committee approved payment of a distribution for the second quarter of 2020 of 0.1327 centavos, which is a distribution of 60 million pesos. The distribution will be paid no later than August 18, 2020, and the method of payment would be through delivery of CBFIs for an amount equal to up to 30 million pesos and 30 million in cash. Due to operating requirements at Indeval, this transaction may have to be done in two parts.

	<i>Amount</i>	<i>Amount per CBFi</i>
<i>Fiscal result</i>	-	-
<i>Reimbursement of capital</i>	77,763	0.1719
<i>Distributable income in the period</i>	77,763	0.1719
<i>2Q 2020 Distribution</i>	60,000	0.1327

For illustrative purposes, the mechanism used for the distribution of the first quarter dividend was paid in full with CBFIs:

<i>1Q 2020 distribution amount (in pesos)</i>		<i>50,000,000</i>
<i>(/) Divided by</i>	Price of CBFi (on a determined date)	6.85
<i>(=) equals</i>	Amount distributed in CBFIs	7,299,270
	CBFIs in circulation	444,990,729
<i>(/) Divided by</i>	Amount distributed in CBFIs	7,299,270
<i>(=) equals</i>	Proportion of CBFIs to distribute to each bondholder	0.016403195672

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

	# of CBFIs	Economic rights
<i>CBFIs in circulation in 1Q 2020</i>	485,374,094	YES
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<i>CBFIs distributed 1Q 2020</i>	7,299,270	YES
CBFIs with economic rights for 2Q 2020 distribution	452,289,999	YES

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

14. CONSULTING 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>NOI 2Q 2020</i>	<i>Annualized NOI 2020</i>
<i>Amount</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	228.48	1,025.92
<i>Commission for advisory services at 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	17.14	76.94
<i>Commission for advisory services at 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	10.28	46.17
<i>Net savings on commission</i>	31.79	34.62	8.53	6.85	30.78
<i>Amount paid for 40% of the consultant</i>	215	215			215
<i>Annualized return</i>	14.79%	16.10%			14.32%

*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.

15. 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 2Q 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. Kukulcán 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	797	Power Center	Tapachula
12. Galerías Mall Sonora	Aug. 2014	59,570	1,770	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	2,810	Fashion Mall	Querétaro
Total Portfolio		540,534	17,523		
Joint Ventures					
18. Sentura Tlalnepantla	Oct. 2018	32,067	505	Power Center	State of México
19. La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
Total Portfolio and Joint Ventures		572,601	18,028		

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

GROSS LEASABLE AREA

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

	GLA (m ²)
<i>GLA owned by FibraShop</i>	540,534
<i>Expansions in process</i>	4,428
<i>GLA owned by FibraShop with expansions in process</i>	544,962
<i>Tenant store owners</i>	75,947
<i>Total administered GLA</i>	620,909
<i>GLA of Sentura Tlalnepantla La Perla</i>	161,577
<i>Total GLA administered and with participation of FibraShop</i>	782,486

16. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including joint investments.

<i>Shopping Mall</i>	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020
<i>Plaza Cibeles</i>	99	100	100	100	98
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	100
<i>Puerto Paraíso</i>	95	94	94	94	93
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	85	85	83
<i>UC Jurica</i>	94	93	92	92	90
<i>UC Juriquilla</i>	97	93	91	91	90
<i>UC Xalapa</i>	91	89	88	88	87
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	99	98	96
<i>UC Nima Shops</i>	100	100	96	96	92
<i>Plaza Los Atrios</i>	98	98	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	96	97	97	97
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	99	98	97
<i>Las Misiones</i>	98	95	95	95	94
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	88	87	87	87	86
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	91	91	90
<i>Cruz del Sur</i>	99	98	97	97	96
<i>Puerta La Victoria</i>	95	96	96	96	96
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	96	96	95
<i>Total</i>	95.99	95.98	95.99	95.76	95.03

*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.

17. 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	17.70%	Food	21.82%
Department Store	17.55%	Clothing and Shoes	19.42%
Entertainment	15.74%	Home Furnishings	11.21%
Clothing and Shoes	14.26%	Services	9.21%
Food	11.37%	Supermarket	7.98%
Home Furnishings	7.21%	Financial Services	6.91%
Sporting Goods	4.28%	Department Store	6.49%
Services	3.85%	Sporting Goods	5.01%
Financial Services	2.80%	Health and Beauty	3.49%
Others	1.48%	Others	3.35%
Paper and Office Supplies	1.43%	Entertainment	2.61%
Health and Beauty	1.25%	Automobiles and Motorcycles	1.55%
Automobiles and Motorcycles	1.09%	Paper and Office Supplies	0.94%
Total	100.00%	Total	100.00%

As shown in the table above, no business represents more than 21.82% as a proportion of revenues. This shows the group's strong portfolio, as there is good diversification of revenues by economic activity, and the portfolio is adequately balanced by type of business.

The 30 main tenants (classified by commercial and/or economic group) currently represent approximately 65.70% of the gross leasable area, and 36.41% of total revenues as at June 30, as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.31%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.80%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.77%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.43%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.72%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.36%
Cinópolis	6.19%	La Comer / Fresko	2.24%
Soriana	4.30%	Bancomer	1.75%
Cinemex	2.94%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	1.73%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.37%	Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.50%
Luxury Avenue	2.17%	Soriana	1.28%
La Comer / Fresko	2.11%	Santander	1.25%
Home Depot	1.99%	C&A	1.19%
Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.45%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.16%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.36%	Coppel	1.07%
Chedraui	1.36%	Forever 21	1.01%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.20%	Banorte	0.99%
C&A	1.08%	Home Depot	0.92%
Parisina	0.99%	Codere	0.88%
Coppel	0.96%	Parisina	0.82%
Promoda	0.93%	Ruth's Chris	0.79%
H&M	0.93%	Muebles Dico	0.78%
Recrefam	0.88%	Innova Sports	0.77%
Bouncy	0.84%	AT&T	0.75%
Forever 21	0.82%	Sonora Grill	0.67%
Muebles Dico	0.70%	Banamex	0.65%
Casino Central	0.68%	Miniso	0.59%
Bancomer	0.68%	Hacienda Tequila	0.57%
Total Fitness	0.65%	Luxury Avenue	0.54%
Office Max	0.61%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	0.52%
Innova Sports	0.60%	Scotiabank	0.48%
Sonora Grill	0.58%	Cinemex	0.46%
Happyland	0.55%	Promoda	0.44%
Total	65.70%	Total	36.41%

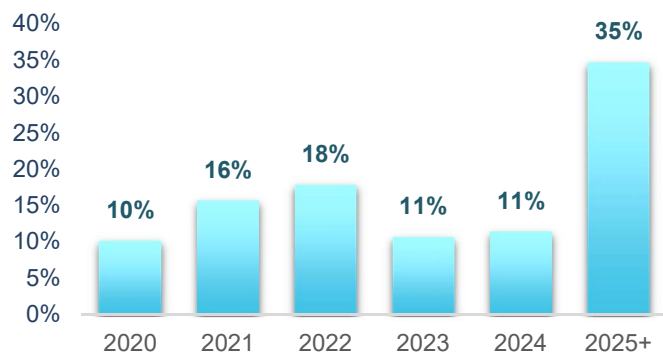
Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 3.80% of operating income (excluding parking lots).

B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

The following table 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>	12%	40%	16%	0%	1%	30%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	4%	67%	20%	3%	1%	5%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	14%	11%	20%	6%	22%	27%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	5%	8%	2%	24%	14%	47%	100%
<i>UC Jurica</i>	28%	11%	2%	9%	0%	49%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	4%	14%	21%	9%	0%	52%	100%
<i>UC Xalapa</i>	18%	5%	25%	40%	0%	12%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	8%	5%	21%	5%	5%	56%	100%
<i>Nima Shops</i>	36%	25%	25%	3%	3%	8%	100%
<i>Los Atrios</i>	18%	8%	52%	1%	5%	16%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	5%	28%	20%	6%	3%	38%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	17%	3%	13%	40%	23%	3%	100%
<i>Las Misiones</i>	7%	10%	10%	28%	26%	18%	100%
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	28%	7%	11%	3%	1%	50%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	4%	11%	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>	3%	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 35% of the portfolio's leasable area in shopping centers. The remaining average weighted term by current leasable area in the contracts is approximately five years.

FibraShop has a total of 1,719 contracts signed with tenants, of which 2.39% are Anchors, 3.49% are Sub-Anchors, and 94.12% 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	149	66	225
<i>La Luciérnaga</i>	1	3	4	62	18	88
<i>Puerto Paraíso</i>	1	2	0	108	36	147
<i>Kukulcán Plaza</i>	1	1	0	45	8	55
<i>UC Jurica</i>	3	0	0	31	10	44
<i>UC Juriquilla</i>	1	0	0	23	4	28
<i>UC Xalapa</i>	1	0	2	19	5	27
<i>Puerta Texcoco</i>	4	8	5	78	36	131
<i>Nima Shops</i>	0	0	0	23	2	25
<i>Los Atrios</i>	4	4	4	71	20	103
<i>Galerías Tapachula</i>	2	7	2	77	33	121
<i>Galerías Mall Sonora</i>	3	6	2	117	41	169
<i>Las Misiones</i>	3	5	4	92	45	149
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	2	3	2	42	13	62
<i>Plaza Cedros</i>	2	6	0	28	8	44
<i>Cruz del Sur</i>	2	2	2	87	36	129
<i>Puerta La Victoria</i>	5	4	0	82	22	113
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	2	4	0	44	9	59
Total	41	60	28	1,178	412	1,719

18. 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 June there was structural progress of 99%, with overall progress on the project of 78%, and work on facilities, dividing walls and infrastructure for store build-outs continued.

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.

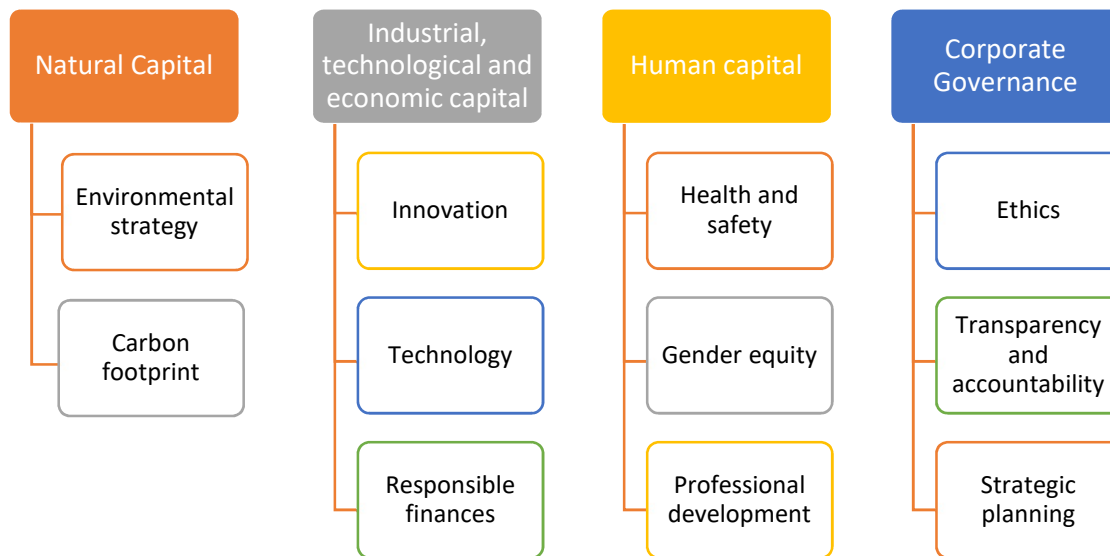




19. ENVIRONMENTAL, SOCIAL, AND CORPORATE GOVERNANCE MATTERS (ESG) AND SUSTAINABILITY

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:



PERSONNEL – 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 its properties are located, creating direct and indirect employment, as well as significant revenues from economic activity.

On average, 19,800 people work every day at our properties, with personnel hired directly by FibraShop to work in administrative, security, and cleaning positions, while approximately 17,000 are our tenants' employees who work in the various 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 Tenants</i>
<i>Santiago de Queretaro</i>	3,765	210
<i>State of México</i>	2,751	132
<i>Guanajuato</i>	2,442	109
<i>Chihuahua</i>	2,051	111
<i>Sonora</i>	2,041	126
<i>Jalisco</i>	1,917	67
<i>Morelos</i>	1,449	72
<i>Chiapas</i>	886	90
<i>Baja California Norte</i>	856	124
<i>Puebla</i>	759	102
<i>Quintana Roo</i>	507	55
<i>Veracruz</i>	330	13
<i>Mexico City</i>	55	-
TOTALS	19,809	1,278

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, experience, 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 improving 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 at 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. This will translate 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, and Plaza Cibeles, Galerías Mall Sonora, and Galerías Tapachula are already producing electricity. Kukulcán Plaza is at 95%, and completion is projected for the end of August.

Stage 2 was suspended temporarily as a measure to preserve Fibra's 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 (CO₂) 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
- CO₂ emissions from 508,898 gallons of gasoline
- CO₂ emissions from 10,558 barrels of oil
- CO₂ 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

20. 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 may be consulted at www.bmv.com.mx.

21. ADDITIONAL EVENTS

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

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

23. INVESTOR RELATIONS CONTACT:

Gabriel Ramírez Fernández, Chief Financial Officer
E-mail: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Controller
E-mail: 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 second quarter 2020, and for an update on the business.

Date: Tuesday, July 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#: 35917

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 uncertainties 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 June 30, 2019 and 2020
(Expressed in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)**

	2Q 2019 Apr-Jun	2Q 2020 Apr-Jun	2019 Jan-Jun Accum.	2020 Jan-Jun Accum.
Rental revenues	328,422	241,448	638,945	561,550
Other operating income	47,394	51,584	95,494	101,436
Total Income	375,816	293,032	734,439	662,986
Operating expenses	88,574	66,157	175,480	154,765
Insurance	2,683	2,782	5,360	5,585
Advisory fees	13,010	10,282	25,373	23,084
Other professional fees	1,123	1,306	2,228	2,715
Total expenses	105,390	80,528	208,441	186,149
OPERATING PROFIT	270,426	212,504	525,998	476,837
Finance income	11,139	12,741	16,611	17,543
Finance expenses	154,505	151,867	301,017	291,683
Finance charges	(143,366)	(139,126)	(284,406)	(274,140)
Participation in associates	4,563	4,386	10,245	10,317
Gain on sale of investment properties	-	-	4,560	-
Dividends	1,113	-	1,113	-
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	-	19,890	-	(16,090)
Other income	-	-	-	993
Valuation of financial instruments	-	149,929	-	149,929
NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES	132,736	247,583	257,510	347,846
Taxes	-	-	-	-
NET PROFIT FOR THE PERIOD	132,736	247,583	257,510	347,846

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries**
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
**For the period ended December 31, 2019 and for the period
from January 1 to June 30 of 2020**
(Expressed in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)

	Audited	(Unaudited)
	Dec 31, 2019	June 30, 2020
ASSETS		
Current assets		
Cash and cash equivalents	101,417	169,260
Accounts receivable	83,830	165,504
Taxes receivable	12,811	11,004
Prepaid expenses	17,422	32,384
Other current assets	84,749	74,210
Total current assets	300,229	452,362
Investment properties and equipment	17,867,425	17,692,745
Work in process and projects	58,704	168,669
Intangible assets and other long-term assets	11,255	10,872
Investment in associates	2,464,712	2,464,712
TOTAL ASSETS	20,702,325	20,789,360
LIABILITIES		
Current liabilities		
Suppliers	1,014	7,034
Related parties	16,229	11,139
Creditors	349,963	149,815
Tenant prepayments	26,131	19,789
Short-term debt	2,755,637	-
Hedge derivative financial instruments	4,254	-
Other short-term liabilities	151,629	1,699
Total current liabilities	3,304,857	189,476
Tenant deposits	110,108	36,665
Employee benefits	10,593	11,857
Deferred taxes	23,759	23,759
Bank loans		2,980,647
Long-term debt	5,357,212	5,402,449
Hedge derivative financial instruments	11,915	71,527
Other long-term liabilities	18,349	15,083
TOTAL LIABILITIES	8,836,793	8,731,463
NET ASSETS		
Net contributions	5,638,963	5,538,840
Retained earnings	4,364,016	6,171,211
Net profit for the period	1,862,553	347,846
TOTAL NET ASSETS	11,865,532	12,057,897
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	20,702,325	20,789,360

**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 December 31, 2019 and for the period
from January 1 to June 30 of 2020
(Expressed in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)**

	Net Contributions	Retained Earnings	TOTAL
Total net assets as of December 31, 2018	6,511,401	4,091,379	10,602,780
Distributions	(393,197)	(34,426)	(427,623)
Net profit in 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)
Increased stake in associates		368,208	368,208
Total net assets as of December 31, 2019	5,638,963	6,226,569	11,865,532
Distributions	(100,123)	-	(100,123)
Net profit in the period		347,846	347,846
Other comprehensive earnings (losses)		(55,358)	(55,358)
Total net assets as of June 30, 2020	5,538,840	6,519,057	12,057,897

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the period ended June 30, 2019 and 2020
(Figures in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)**

	June 30, 2019	June 30, 2020
Net profit for the period	257,510	347,846
Adjustments for:		
Finance income	(16,625)	(14,452)
Employee benefits	1,011	1,264
Straight line revenue recognition	(791)	-
Gain on sale of investment properties	(4,560)	-
Depreciation and amortization	5,651	6,218
Amortization cost financing	12,387	12,257
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	-	16,089
Valuation of financial instruments	-	(149,930)
Finance expenses	285,601	273,437
	540,184	492,729
<u>Operating activities:</u>		
Accounts receivable	6,283	(156,435)
Related parties	2,924	(5,090)
Taxes receivable and other current assets	(4,020)	(2,849)
Prepaid expenses	(16,914)	(16,317)
Suppliers	1,799	6,020
Other accounts payable	6,563	(12,889)
Advance payments from clients	(3,226)	(6,342)
Tenant deposits	528	1,318
Net cash (used in) generated by operating activities	534,121	300,145
<u>Investing activities:</u>		
Finance Income	16,625	14,452
Investments in work in progress, projects and fixed assets	(545,524)	(114,726)
Acquisition of intangible assets	(288)	(369)
Acquisition of assets and intangible assets	114,825	-
Net cash (used in) investing activities	(414,362)	(100,643)
<u>Financing activities:</u>		
Repurchase fund	(10,896)	-
Finance expenses	(285,601)	(273,437)
Bank loans	2,588,902	3,000,000
Payment of the syndicated credit line due June 2019	(2,220,000)	-
Prepayment of the funds used from the new syndicated credit line	(2,100,000)	-
Expenses associated with bank loans	(24,016)	-
Bond issue	2,136,551	-
FSHOP 15 payment	-	(2,758,099)
Expenses associated with long-term debt issuances	(28,701)	-
Distributions	(218,699)	(100,123)
Net cash generated (used in) investing activities	(162,460)	(131,659)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(42,701)	67,843
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	288,613	101,417
Cash and cash equivalents at the end of the period	245,912	169,260

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Irrevocable Trust Number F/00854 and Subsidiaries
Notes to the Consolidated Financial Statements
For the period January 1 to June 30, 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 CFI holders.

2. BASES OF PREPARATION

(a) Statement 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 comprehensive results, and it presents its expenses by type.

The cash flows from its operating activities are reported using 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 July 23, 2020, FSHOP's Technical Committee approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the second 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 June 30, 2020.

Bases of consolidation

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of June 30, 2020, and their results for the period January 1 to June 30, 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 when preparing 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 focus 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:

Revenue 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, and 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 revenues

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 associates

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.

4. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

Presented below is the financial information by segment, with information at the close of June 2020, including stake in associates in total income (Sentura Tlalnepantla joint venture):

<i>Concept</i>	<i>Total Income</i>	<i>Total Expenses</i>	<i>Investment in Assets</i> <i>(thousands of \$)</i>	<i>Leased Area (GLA)</i>	<i>Average income per m2</i>
<i>Fashion Mall</i>	190,257	32,767	11,789,064	286,000	221.74
<i>Power Center</i>	89,571	13,355	5,167,473	228,911	130.43
<i>Community Center</i>	17,590	3,161	1,071,900	29,228	200.61
Totals	297,418	49,283	18,028,437	544,139	182.20

*The table above includes income from the Sentura Tlalnepantla Joint Venture, which is 35%, as well as the total GLA of the shopping center.

** This information includes the credit notes related to the impacts from COVID-19. We expect it to return to normal levels in the coming quarters.

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 50 million pesos (0.1124 per CBFi), corresponding to the unaudited comprehensive income for the first quarter of 2020.

6. INCOME PER CBFi

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

<i>Concept</i>	<i>2Q 2019 Distribution</i>	<i>3Q 2019 Distribution</i>	<i>4Q 2019 Distribution</i>	<i>1Q 20 Distribution</i>	<i>2Q 20 Distribution</i>
<i>CBFis with economic rights</i>	502,755,199	444,990,729	444,990,729	444,990,729	452,289,999
<i>Comprehensive income for the period (thousands)</i>	131,623	140.42	150.59	136.24	77.76
<i>Income per CBFi (pesos)</i>	0.2618	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	<i>2019</i>	<i>2020</i>
<i>Cash</i>	387	393
<i>Banks</i>	96,423	161,296
<i>Investments in Securities</i>	4,607	7,571
<i>Total Cash and Cash Equivalents</i>	101,417	169,260

8. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	<i>2019</i>	<i>2020</i>
<i>Clients</i>	112,377	193,331
<i>Minus estimated doubtful accounts</i>	(28,547)	(27,827)
<i>Total</i>	83,830	165,504

9. ADDED VALUE TAX RECEIVABLE AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

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

	2019	2020
<i>VAT receivable</i>	7,350	5,543
<i>Other taxes receivable</i>	5,461	5,461
<i>Total taxes receivable</i>	12,811	11,004
<i>Other accounts receivable</i>	84,749	74,210

10. INVESTMENT PROPERTIES

As at June 30, 2020, FSHOP's investment property portfolio (only including the GLA owned by FSHOP) is comprised of 17 shopping centers, one joint venture in operation, and another joint investment under development.

<i>Properties</i>	<i>Fecha de adquisición</i>	<i>Property value (thousands of pesos)</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	July 2013	2,450
<i>La Luciérnaga</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	797
<i>Galerías Mall Sonora</i>	Aug. 2014	1,770
<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	2,810
Total Portfolio		17,523
Joint Ventures		
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	Oct. 2018	505
<i>La Perla*</i>		
Total Portfolio and Joint Ventures		18,028

*In development

11. ADVANCES FOR INVESTMENTS IN REAL ESTATE 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, which is currently under construction.

As at June 30, 2020, FibraShop had made advance payments on the investment of 1.619 million pesos, plus 336,138 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 will be adjusted later using the equity method, which will include the adjusted fair value of the property.

The investment in the Sentura Tlalnepantla joint venture is 505.36 million pesos, and in the results FSHOP’s recognized stake was 35%, which was 4.39 million pesos at the close of the quarter.

13. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	2019	2020
<i>Providers</i>	1,014	7,034
<i>Related parties</i>	16,229	11,139
<i>Interest accrued pending payment</i>	89,635	69,044
<i>Other accumulated liabilities</i>	260,328	80,771

14. LIABILITIES FROM 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 method of calculation approved by the parties used the last available rent-roll, projecting the rents out to twelve months using an estimated inflation rate. Income from parking, other income, and variable rents, includes the average of the last twelve months. Operating expenses are projected using an estimated rate of inflation based on historical expenses. The resulting NOI considers a CAP of 8%, and the result is compared to the initial amount of the purchase.

As at June 30, 2020, the net obligation of the new negotiation is presented in the line “Other short-term liabilities” for the amount of 1.7 million pesos.

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 fair value of those instruments as at June 30, 2020, is 71.53 million pesos, and has been recognized in the other comprehensive results as an unrealized loss in interest rate swaps.

In March 2017, FibraShop purchased two interest rate swap contracts with BBVA Bancomer and Banco Santander at fixed interest rates of 7.24% and 7.46%, respectively. In June of 2018, another contract was entered into with BBVA Bancomer at a fixed interest rate of 8.18%. These swaps expire on June 22, 2020, which covered the FSHOP15 bond in full.

Presented below is a summary of the terms and fair value of the interest rate swap contracts that cover the FSHOP17 bond. 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 June 20</i>
Bancomer	6.97%	1,400,000	July 19, 2022	(11,915)	(71,527)

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. As at June 30, 2020, equity was comprised of 492,673,364 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 sector experience by generating new investment opportunities for FSHOP. Through this 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 July 23, 2020, FibraShop informed the investing public that it had signed a committed revolving line of credit to fund working capital with Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), for an amount of up to 300 million pesos, with a mortgage guarantee. The interest rate agreed to is TIIE + 200 basis points, for a period of three years.