



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL
TERCER TRIMESTRE DE 2020

FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2020

- **La utilidad neta ajustada del trimestre se incrementó 33.62%**, contra el trimestre anterior, notando la recuperación del efecto al COVID-19, pero aún sigue rezagada, esta utilidad es ajustada esto es sin incluir otras partidas no monetarias; ascendió a 103.90 millones de pesos.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 22.71 centavos, lo cual **implica una rentabilidad anual por certificado del 14.94%**.
- Los ingresos del trimestre ascendieron a 324.30 millones de pesos. Los cuales tuvieron un incremento del 9.04% contra el trimestre inmediato anterior.
- El NOI ascendió a 242.50 millones de pesos y el margen a NOI fue del 74.78%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 85.25%.
- El EBITDA ascendió a 232.89 millones de pesos y el margen a EBITDA del trimestre fue del 71.81%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre ascendió al 106.70 millones de pesos. El FFO por certificado es 23.33 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.35%
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 94.16%
- FibraShop da inicio a la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG (Aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo, ESG por sus siglas en Inglés) con el cual FibraShop ha decidido obtener ciertas acreditaciones internacionales en materia de sostenibilidad. También ha decidido adherirse al Manual de ASG de la AMEFIBRA.



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2020

- Dada la calidad de las propiedades, en cuanto a su ubicación, fortaleza, tipo de locatarios y las medidas adoptadas para sortear la emergencia sanitaria del COVID-19, las Agencias Calificadoras este año han decidido ratificar nuestras notas crediticias. En este sentido recientemente HR ratings ratificó la calificación AA+ de nuestras emisiones de largo plazo.
- En congruencia con la situación que estamos viviendo debido al COVID-19, hemos decidido apegarnos a la nueva política de dividendos, cuidando la liquidez de la compañía, mientras dure esta situación. La distribución de este trimestre será de 0.1530 centavos por CBFÍ, lo cual representa un monto de 70 millones de pesos. Este dividendo será pagado totalmente en efectivo.
- Al día de hoy tenemos abiertos todos los centros comerciales y las afluencias continúan aumentando.





Estimados inversionistas:

Durante estos meses en FibraShop hemos decidido mantener el rumbo con una visión de largo plazo, respetando nuestros valores y tomando ventaja de nuestras fortalezas; entendemos el reto que estamos viviendo, estamos buscando nuevas oportunidades y adaptando el negocio a esta nueva realidad.

Hemos mantenido y fortalecido las medidas sanitarias para cuidar a nuestra gente y toda la comunidad que visita nuestras propiedades. Decidimos seguir apoyando a nuestros locatarios, que por recomendaciones de las autoridades sanitarias y gobiernos locales mantuvieron con mayor tiempo sus espacios cerrados o con una afluencia mínima.

La afluencia a los inmuebles ha mejorado, en octubre alcanzamos 66% en afluencia peatonal y 74% en vehicular estas cifras comparadas contra el promedio de afluencia mensual que teníamos en 2019. Un punto a destacar es que el comportamiento de este las personas que acuden a los inmuebles tiene intención de compra, por lo que las ventas de ciertos locatarios han tenido mejoras significativas en algunos casos con ventas superiores al mismo periodo del

2019. La afluencia familiar o discrecional que buscaba espacios de entretenimiento ha tenido una recuperación más lenta, debido a que las restricciones en cines, arcadas, y casinos, por mencionar algunos.

La liquidez se ha fortalecido, los acuerdos realizados con algunos locatarios han mantenido un flujo de efectivo creciente. Mantenemos la línea de crédito comprometida que firmamos con NAFIN hasta 300 millones de pesos y estamos en proceso de cierre de una línea de crédito adicional por 220 millones de pesos; ambas en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse en los próximos meses.

Las medidas implementadas de control de gasto se han mantenido, al cierre de septiembre llevamos un 76.7% cumplido en el compromiso de reducción de gastos y un 100% de cumplimiento en el compromiso de diferimiento de proyectos de inversión y CAPEX no esenciales.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



En cuanto a los resultados del tercer trimestre, los ingresos totales fueron 15% menos que el mismo período del año anterior, pero 9% más que el trimestre pasado. La extensión de apoyos a ciertos giros; las rentas variables y los estacionamientos registraron una mejoría en estos meses pero aún están lejos de estabilizarse.

Los recortes a los gastos generaron una disminución de 12% comparada con el mismo trimestre del año anterior, dado que realizamos recortes permanentes en ciertos gastos consideramos que es un nivel de gastos que está cerca de estabilizarse y no esperamos un incremento en los próximos trimestres. Los márgenes de utilidad se mantuvieron sólidos, el margen a NOI del trimestre fue 74.78% y el margen a EBITDA 71.81%.

La utilidad neta distribuible del trimestre se incrementó 33% contra el trimestre anterior, alcanzando los 103 millones de pesos, 0.2271 centavos por CBF, **dando una rentabilidad anual aproximada del 14.94%**

La ocupación promedio del portafolio cerró en 94%.

FibraShop ha estado trabajando en el Programa de Sostenibilidad ASG con el cual se compromete a buscar obtener las mayores acreditaciones internacionales en esta materia. La emergencia sanitaria y sus consecuencias evidenció la importancia en temas de salud de colaboradores y clientes así como la toma de decisiones ágiles en las organizaciones, lo cual demuestra que los temas de ASG toman un mayor relieve dentro de las organizaciones y que estos aspectos deben institucionalizarse.

Reiteramos el compromiso con ustedes, y mantendremos enfocados los esfuerzos con la visión de largo plazo que nos permita asegurar el futuro de esta gran Compañía.

Salvador Cayón Ceballos

Director General

“La adversidad tiene el don de despertar talentos que en la prosperidad hubiesen permanecido durmiendo” Quinto Horacio Flaco

México, Ciudad de México a 19 de octubre 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 tercer trimestre terminado el 30 de septiembre 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

HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN DE HR AA+ PARA FIBRASHOP Y SUS CUATRO EMISIONES. ASIMISMO LA CALIFICACIÓN DE HR+1 PARA FIBRABHOP Y SU PROGRAMA DUAL DE CORTO PLAZO.

El pasado 04 de septiembre, FibraShop hizo del conocimiento del público que la agencia calificadoras HR Ratings ratificó las calificaciones a FibraShop: Calificación en escala nacional de largo plazo en AA+(mex) con cambio de perspectiva de estable a negativa, Calificación en escala nacional de corto plazo en F1+(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 17 con vencimiento en 2022 por MXN1,400 millones en AA(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP17-2 con vencimiento en 2027 por MXN1,600 millones en AA(mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19 con vencimiento en 2023 por MXM 130 millones en AA (mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19-U con vencimiento en 2025 por MXM 2,258 millones en AA (mex), Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo, con carácter revolvente por un monto ampliado de hasta MXN8,000 millones y plazo de hasta 5 años sin que la porción de Corto Plazo exceda MXN2,000 millones en F1+(mex).

En opinión de HR Ratings las calificaciones ratificadas a FibraShop se basaron en la generación de Flujo Libre de Efectivo positivo de P\$867m, el cual presentó una disminución debido a un menor flujo derivado de actividades de operación por el aumento de las cuentas por cobrar generado por el plan de apoyo que le brindó FSHOP a los locatarios al 2T 2020. Adicionalmente, se consideró la estabilidad y calidad del portafolio propio conformado por 17 centros comerciales con alto factor de ocupación. La estructura de deuda del Fideicomiso es de largo plazo, con el próximo vencimiento en julio 2022

2. SEGUIMIENTO A LA IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS DERIVADO DEL IMPACTO DEL COVID-19 EN NUESTRAS OPERACIONES

Como lo hemos debidamente informado durante los reportes trimestrales anteriores, desde el origen de la contingencia FibraShop activó sus protocolos de emergencia en salud, seguridad, monitoreo y limpieza de todos los inmuebles administrados. Los estándares internos implementados han sido en varios casos superiores a los requerimientos de las autoridades locales y de salud esto ha permitido obtener la autorización de las autoridades locales para que los locatarios puedan abrir al público. Es importante mencionar que durante todo este período todos los inmuebles se mantuvieron en operación, dado que en todos se tienen negocios catalogados como esenciales, los cuales han permanecido abiertos.

A la fecha mantenemos estrictas medidas de limpieza y vigilancia, las cuales se han venido reforzando en la medida que existe mayor información sobre medidas de prevención. Buscando en todo momento que visitantes y trabajadores estén en un lugar seguro y que cumple con los más altos estándares en la materia, lo cual es un compromiso fuerte de FibraShop. Con respecto a nuestros colaboradores, el personal vulnerable se mantiene aún en resguardo realizando sus actividades desde casa.

Durante las reuniones efectuadas a lo largo del periodo de la pandemia, el Comité Técnico de FibraShop ha aprobado la implementación de diversas medidas preventivas, enfocadas en mantener finanzas responsables y disminuir los impactos de la pandemia en la situación financiera de la Fibra, a continuación se presenta el seguimiento a cada una de ellas.

Compromiso de reducción de gastos operativos. Una vez realizado un análisis del presupuesto aprobado para el ejercicio 2020, se determinó un compromiso de disminuir 60 millones de pesos los gastos operativos anuales, el compromiso fue aplicable a todos los rubros de gastos de los inmuebles y de la oficina central bajo la premisa de no disminuir la calidad en la operación ni comprometer el mantenimiento de los inmuebles.

Este recorte fue aplicado desde el mes de abril, y al corte de septiembre se ha logrado una disminución en los gastos de operación de aproximadamente 46 millones de pesos (76.7% de la meta comprometida), en línea con la medida de reducción de gastos. Durante el segundo trimestre la disminución fue considerable, principalmente generada por ahorros en los consumos de energía eléctrica, sueldos, y las negociaciones que realizamos con proveedores de bienes y servicios.

Como mencionamos en el reporte trimestral anterior, considerábamos que los gastos subirían durante los próximos trimestres pero sin retomar los montos de trimestres anteriores “pre-covid”, el nivel de gastos del tercer trimestre está muy cerca de estabilizarse, debido a que una parte importante de los recortes realizados serán permanentes.

A continuación presentamos el comparativo de gastos de operación contra los mismos trimestres de los años anteriores:

Gastos de operación	2019	2020	Variación en \$	Variación en %
<i>Primer trimestre</i>	103,051	105,621	2,570	2.49%
<i>Segundo trimestre</i>	105,391	80,528	(24,863)	-23.59%
<i>Tercer trimestre</i>	106,715	93,962	(12,753)	-11.95%

Suspensión temporal de proyectos estratégicos. Se aprobó la suspensión de nuevos desembolsos de efectivo para proyectos estratégicos tales como instalaciones de paneles solares, expansiones de plazas, CAPEX, entre otros, por lo que resta del 2020, en la medida que se supere la coyuntura algunos de estos proyectos serán reactivados.

El impacto de esta medida representó una disminución de 96 millones de pesos en los compromisos de flujo de efectivo.

Contratación de líneas de liquidez contingentes. El Comité Técnico también aprobó la búsqueda y contratación de fuentes adicionales de crédito que permitieran tener acceso a recursos en caso de ser necesario.

El 23 de julio del 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que firmó una línea de crédito revolviente 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.

Adicionalmente, FibraShop se encuentra en negociaciones para una línea de crédito comprometida adicional por hasta 220 millones de pesos, con garantía hipotecaria y un plazo de hasta por 3 años.

De concretarse el cierre de esta línea de crédito adicional y sumado al efectivo disponible al cierre de septiembre, FibraShop contaría con aproximadamente 670 millones de pesos para cubrir algún requerimiento de liquidez.

Modificación en la política de pago de dividendos trimestrales.

Como se anunció debidamente al público inversionista, en abril 2020 se modificó la política de pago de dividendos trimestrales a los tenedores de certificados, con el objetivo de tener flexibilidad y liquidez en caso de ser necesario. La nueva política consiste en que, el monto a pagar será el máximo entre el 95% del resultado fiscal (mínimo establecido por la Ley) y cero; eliminando el pago mínimo anual.

En apego a lo anterior, para el pago de los dividendos correspondientes al primer trimestre de 2020, el Comité Técnico determinó una distribución de 50 millones de pesos, pagaderos totalmente en CBFIs. Para el pago de los dividendos correspondientes al segundo trimestre de 2020, el Comité Técnico determinó una distribución de 60 millones de pesos, pagaderos 30 millones en CBFIs y 30 millones en efectivo.

Para el pago de los dividendos correspondientes al primer trimestre de 2020, el Comité Técnico determinó un pago de dividendos de 70 millones de pesos pagaderos totalmente en efectivo, derivado a que han mejorado las condiciones financieras y liquidez de la Compañía.

Dicha distribución representa el 66% del FFO de este trimestre y el 67% del promedio de distribuciones realizadas durante 2019; consideramos que en la medida en que continúe mejorando los ingresos se podrá seguir con la normalización de las distribuciones.

Refinanciamiento de pasivos.

En junio 2019 FibraShop concluyó su programa integral de refinanciamiento de pasivos, mediante el cual logró exitosamente tres estrategias: i) Contratación de una nueva línea de crédito bancaria por hasta 3,000 millones de pesos con un sindicato de bancos, ii) el lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición para canjear los títulos del bono FSHOP15 y iii) la emisión y colocación de dos nuevos bonos FSHOP19 (a tasa variable) y FSHOP19U (a tasa real en UDIs). Como resultado de lo anterior, se sustituyó prácticamente la totalidad de la deuda bancaria por deuda bursátil y se alargó el perfil de vencimiento de las deudas de la Compañía.

De no haber realizado este refinanciamiento de pasivos, durante un período menor a 12 meses entre 2019-2020 FibraShop habría tenido que pagar 5,220 millones de pesos que representaban el 64% de la deuda total que tenía a esa fecha, la cual ascendía a 8,260 millones de pesos.

En 22 de junio de 2020, venció el principal e intereses del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos y fueron liquidados con los recursos de la nueva línea de crédito comprometida. El bono FSHOP15 fue colocado a una tasa de TIIE + 90 puntos base; posterior a su emisión fueron contratadas tres coberturas de tasas tipo swap por 1,000 millones de pesos cada una, a una tasa promedio ponderada de 7.6250%, por lo cual la tasa promedio ponderada total era de 8.5250%. El costo de la nueva línea de crédito es TIIE + 175 puntos base. Con los cambios en la política monetaria de Banco de México y las consecuentes disminuciones a la TIIE, FibraShop ha logrado una disminución en su costo financiero, determinado por una reducción de alrededor de 224 puntos base en esta deuda.

FibraShop concluyó su programa de refinanciamiento de pasivos exitosamente, extendiendo los vencimientos de sus deudas, mantener el mismo nivel de deuda total y mejorando los niveles de tasa promedio de la deuda total.

Durante estos meses de pandemia algunos bancos en México lanzaron programas de apoyo para diferir el pago de intereses y extender el plazo de los créditos a las empresas que buscaban liquidez. Debido a que el flujo de efectivo se ha venido fortaleciendo, principalmente por las negociaciones que realizó con sus locatarios, FibraShop decidió no solicitar el diferimiento en el pago de intereses, y ha cumplido cabalmente en tiempo y forma con los compromisos de pago de los intereses, inclusive el pago de intereses cuyo pago semestral venció en junio y julio, por 67.82 y 73.85 millones de pesos respectivamente, correspondientes a las emisiones con pago de cupón semestral.

Estas acciones (entre otras) fueron fundamentales para la ratificación de las calificaciones de la deuda corporativa con las Agencias Calificadoras Fitch Ratings y HR Ratings, las cuales decidieron ratificar las calificaciones asignadas previamente a las emisiones.

Renegociación del monto por la liquidación del inmueble Puerta la Victoria.

Como resultado de las negociaciones realizadas en el año 2019, y los efectos de la pandemia en la generación del NOI del inmueble denominado Puerta la Victoria ubicado en Santiago de Queretaro, el cual fue adquirido a Abilia; la valuación actual pendiente de pago asciende a 1.7 millones de pesos el cierre de esta transacción será en noviembre de 2020 y se liquidaría antes del cierre del año.

Avance en la negociación con locatarios.

FibraShop ha mantenido un dialogo directo y muy cercano con sus locatarios, hemos evaluado la situación de cada uno de ellos buscando generar acuerdos, al día de hoy hemos negociado prácticamente con la totalidad de locatarios.

Durante el segundo trimestre del 2020, se lanzaron programas de apoyo para los giros catalogados como no esenciales. Estos programas fueron desde los descuentos directos en el pago de la renta entre un promedio del 35% pero con el compromiso de mantenerse al corriente en el pago de rentas atrasadas y mantenimiento; en el mantenimiento no se otorgaron descuentos ni apoyos. Otro programa lanzado fue el diferimiento de pagos en las rentas reprogramando sus pagos hasta el último trimestre del 2020 y durante los primeros meses del 2021. Los giros que fueron identificados como esenciales (supermercados, farmacias, entre otros) no recibieron estos programas de apoyo porque permanecieron siempre en operación.

Durante el tercer trimestre debido a la restricción de las autoridades locales dada la duración y continua propagación de la pandemia, ciertos negocios principalmente los enfocados al entretenimiento tales como cines, bares, arcadas, casinos, entre otros, han tenido que permanecer por mayor tiempo cerrados y una vez abiertos con niveles de afluencia muy bajos; por tal motivo FibraShop también estuvo realizando nuevos programas de apoyo durante este periodo, similares en estructura a los mencionados en el párrafo anterior.

Disminución en ingresos.

Tomando como base la facturación trimestral ordinaria, determinamos cual hubiera sido el ingreso por rentas base y mantenimiento del tercer trimestre. Los estacionamientos y las rentas variables fueron estimados con base en los reportes históricos.

Los ingresos totales fueron aproximadamente 17.8% menores contra los ingresos que hubiéramos tenido sin COVID-19. El volumen de ingresos del tercer trimestre hubiera alcanzado los 395 millones de pesos en lugar de los 324 millones registrados.

	Ingresos	Ingresos sin Covid-19	Variación en \$	Variación en %
<i>Rentas base</i>	251,852	291,486	(39,634)	-13.60%
<i>Cuotas de mantenimiento</i>	44,222	44,222	-	0.00%
<i>Rentas variables</i>	11,900	30,159	(18,259)	-60.54%
<i>Estacionamientos</i>	11,390	26,700	(15,310)	-57.34%
<i>Otros</i>	4,930	1,981	2,949	148.8%
Total	324,294	394,548	(70,254)	-17.81%

Las rentas base disminuyeron en 13.6%, por el efecto de los apoyos otorgados principalmente a giros de entretenimiento como cines, arcadas, casinos, que mantuvieron cerrados sus negocios por mayor tiempo y una vez que reanudaron actividades les permitieron un porcentaje de afluencia bajo. Cabe mencionar que no se otorgaron descuentos en las cuotas de mantenimiento.

Como estrategia para atraer mayor afluencia y permanencia en los inmuebles, se extendieron los periodos de tolerancia de los estacionamientos, motivo por el cual la recuperación de este concepto fue baja en este trimestre. Las rentas variables fueron 83% mayores que el segundo trimestre, pero siguen en proceso de recuperación lejos aún de los niveles pre Covid.

Sin embargo, si comparamos estas cifras con las del segundo trimestre de este año, se aprecia una recuperación importante, del 9.04% en los ingresos totales, la cual se muestra en el siguiente cuadro:

	Ingresos 2T 2020	Ingresos 3T 2020	Variación en \$	Variación en %
<i>Rentas base</i>	235,700	251,852	16,152	6.85%
<i>Cuotas de mantenimiento</i>	45,300	44,222	(1,078)	-2.38%
<i>Rentas variables</i>	6,500	11,900	5,400	83.08%
<i>Estacionamientos</i>	2,400	11,390	8,990	374.58%
<i>Otros</i>	7,500	4,930	(2,570)	-34.27%
Total	297,400	324,294	26,894	9.04%

Lo anterior, muestra que al parecer el mayor impacto de la pandemia en los ingreso de FibraShop se dio en el segundo trimestre. De no cambiar la política de aperturas por parte de las distintas autoridades consideramos que los ingresos continuarán en ascenso en los siguientes trimestres, normalizándose durante el siguiente año.

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 octubre.

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	54%	58%
Agosto	61%	63%
Septiembre	64%	70%
Octubre	66%	74%

Al mes de octubre cinco de los inmuebles tienen una afluencia promedio del 87%.

b) Afluencia y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio, quitando las plazas Las Misiones y Galerías Mall Sonora, debido a que no permanecieron abiertos al 100% durante todo el trimestre, fue:

Mes	Afluencia total del portafolio	Vehículos
Marzo	79%	83%
Abril	35%	43%
Mayo	35%	43%
Junio	49%	56%
Julio	64%	68%
Agosto	67%	70%
Septiembre	66%	70%
Octubre	69%	75%

c) Afluencia y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio, quitando las plazas Las Misiones, Galerías Mall Sonora y las ubicados en playa (Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza):

<i>Mes</i>	<i>Afluencia total del portafolio</i>	<i>Vehículos</i>
<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%
<i>Agosto</i>	71%	71%
<i>Septiembre</i>	68%	70%
<i>Octubre</i>	72%	75%

3. FIBRA SHOP FORMALIZA SU PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD ASG EN ASPECTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO (ESG POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y SE ADHIERE AL MANUAL DE ASG AMEFIBRA

Formalización del programa ASG de FibraShop

Consiente de la importancia que tienen las acciones enfocadas en apoyo al medio ambiente, a las comunidades, la sociedad, promover la equidad e igualdad de oportunidades y apegarse a las mejores prácticas internacionales. FibraShop anuncia que el pasado mes de septiembre 2020 con el voto favorable unánime de todo el Comité Técnico se aprobó la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG con el cual FibraShop ha decidido obtener ciertas acreditaciones internacionales en materia de sostenibilidad.



En el pasado FibraShop ha venido adoptando ciertas medidas en la toma de decisiones y en el transcurso normal de sus operaciones, con una conciencia en gobierno corporativo, en el cuidado del medio ambiente y con un compromiso con sus colaboradores, clientes, la comunidad en general, por lo cual decidió ir dando a conocer algunas de ellas, como la instalación de paneles solares, los proyectos de instalación de sanitarios ecológicos en los inmuebles, la sustitución de iluminación por led, los programas en las equidad e inclusión, los cambios en sus órganos de gobierno orientados en robustecer el gobierno corporativo, por mencionar algunos.

Sin embargo, la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG busca reorientar los esfuerzos económicos, materiales y humanos hacia evolucionar nuestra operación y lograr los mayores estándares internacionales en materia de ASG y que dichos aspectos queden inmersos en la estrategia de la compañía.

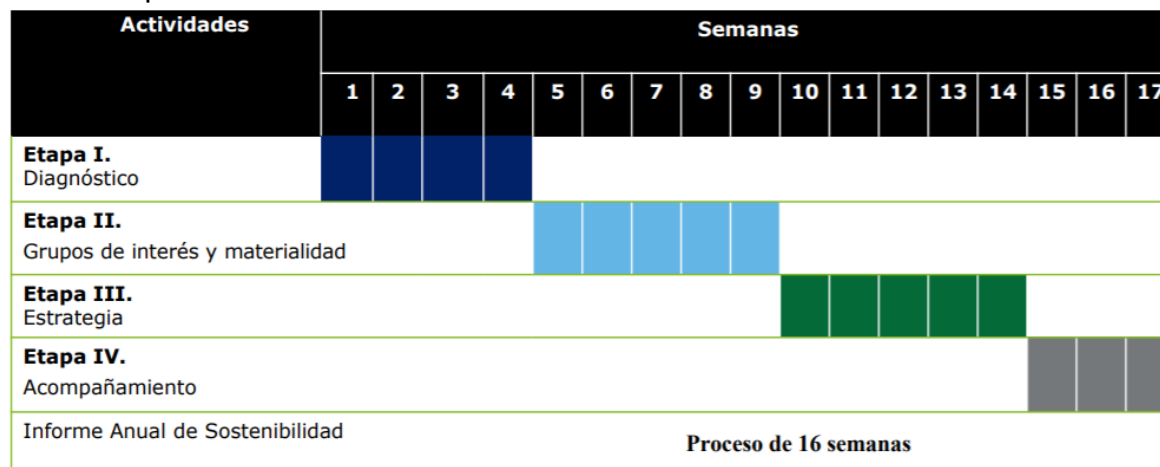
El compromiso es, evaluar nuestra operación, detectar los mejores principios ambientales, sociales y de gobernanza, adoptarlos y posteriormente evaluarlos de la mano de profesionales independientes con amplio reconocimiento en la materia.

Por tal motivo FibraShop ha decidido contratar a la firma Deloitte, después de haber contactado cuatro firmas de amplio reconocimiento en la materia y de prestigio internacional. La firma Deloitte nos apoyara con los siguientes pasos del Programa de Sostenibilidad ASG:

- i) **Diagnóstico**, evaluar la situación actual de FibraShop en materia de ESG.
- ii) **Grupos de interés y materialidad**, identificar los grupos de interés y temas relevantes para FibraShop.
- iii) **Estrategia**, alinear y enfocar las iniciativas actuales al negocio en materia de ESG al núcleo de la organización.
- iv) **Acompañamiento**, en la consolidación de la información, preparar Manual ASG de AMEFIBRA y definir metas y objetivos para los próximos años.
- v) **Informe de sostenibilidad**, publicar el primer Informe de Sostenibilidad en el 2021.
- vi) **Evaluación de riesgos de cambio en apego a TCFD** (Task Force on Climate Related Financial Disclosures).

El plan de trabajo ya inició, ya se realizó el arranque formal de actividades entre el equipo de Deloitte y FibraShop, y la expectativa será contar con la Matriz de Materialidad antes del cierre del 2020 y concluir el proyecto en abril 2021 para publicar el Informe de Sostenibilidad al mismo tiempo que el informe anual que se publica en Bolsa Mexicana de Valores al cierre de abril.

Estimamos que el proyecto se ejecutará aproximadamente en 17 semanas, sin embargo, FibraShop irá informando los avances relevantes en este proyecto en las próximas semanas por los medios de comunicación oficiales.



FibraShop determinó como objetivo acreditar el cumplimiento de los siguientes estándares:

Estándar	Descripción
	GRI es el marco más utilizado a nivel global por las compañías para informar sobre su desempeño en sostenibilidad. Constituyen una guía de indicadores en relación con los impactos económicos, ambientales y sociales de las organizaciones.
	El Mapa de Materialidad de la SASB identifica los temas de sostenibilidad que probablemente afecten la condición financiera o el rendimiento operativo para el sector inmobiliario: <ul style="list-style-type: none"> • Gestión energética • Consumo y vertedero de agua • Consideraciones ASG en diseño de productos y servicios • Impactos físicos derivados del cambio climático • Ética empresarial
	El Global Real Estate Sustainability Benchmark fue establecido en 2009 por un grupo de fondos de pensiones y se convirtió en el principal benchmark de criterios ASG para inversiones en el sector inmobiliario.
	El Grupo de Trabajo elaboró cuatro recomendaciones sobre la declaración de información financiera relacionada con el cambio climático que son aplicables a organizaciones de todos los sectores y jurisdicciones: <ul style="list-style-type: none"> • Gobernanza • Estrategia • Gestión de Riesgos • Métricas y objetivos

Más adelante se buscará aplicar la evaluación SAM Corporate Sustainability Assessment (CSA) emitida por Standard&Poors.



Adopción del Manual ASG Amefibra

Manual ASG AMEFIBRA. La asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias representa a 15 de las Fibras existentes, que representan el 5% del valor de capitalización de la Bolsa Mexicana de Valores, y tienen un valor de mercado de más de 225,000 millones de pesos decidió recientemente publicar un Manual ASG mediante el cual busca a nivel gremial:

- Estandarizar métricas,
- Responder a la necesidad de inversionistas para tener criterios comparables entre FIBRAS,
- Elevar el estándar de transparencia en los resultados,
- Impulsar las prácticas no sólo en el sector de fibras sino en el de bienes raíces en México,
- Establecer un compromiso moral por parte de todos sus asociados en trabajar estos temas,

FibraShop ha decidido sumarse a esta iniciativa, preparar el manual AMEFIBRA y posteriormente publicar y comunicar sus resultados.

Acerca del manual



El manual consiste de:

- 20 Indicadores para AMEFIBRA
- 4 Clasificaciones para los indicadores: gestión, gobernanza, ambientales y sociales.
- 4 Indicadores específicos del sector industrial
- 4 Indicadores específicos del sector oficinas & comercial
- 2 Indicadores específicos del sector hotelero
- 1 Indicador específico del sector educativo

Para la selección de los indicadores se consideraron los siguientes estándares y criterios:

- Global Reporting Initiative (GRI)
- Dow Jones Sustainability Index (DJSI) / SAM Corporate Sustainability Assessment (CSA)
- Carbon Disclosure Project (CDP)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Sustainability Accounting Standards Board (SASB)

Se consideraron además mejores practicas de empresas líderes en el sector inmobiliario que forman parte del Dow Jones Sustainability Index.

4. MÉTRICAS FINANCIERAS

	3er Trimestre 2019	3er Trimestre 2020	Variación %	Acum 2019	Acum 2020	Variación %
<i>Ingresos</i>	383.56	324.29	-15.45%	1,128.24	997.60	-11.58%
<i>NOI</i>	291.08	242.50	-16.69%	854.92	755.46	-11.63%
<i>EBITDA*</i>	279.30	232.89	-16.62%	820.17	724.90	-11.62%
<i>Utilidad del periodo distribuible</i>	140.42	103.90	-26.01%	397.93	317.90	-20.11%
<i>Margen NOI</i>	75.89%	74.78%	-1.46%	75.77%	75.73%	-0.06%
<i>Margen EBITDA</i>	72.82%	71.81%	-1.38%	72.69%	72.66%	-0.04%
<i>Utilidad del periodo por CBFi</i>	0.3156	0.2271	-28.02%	0.8278	0.7052	-14.80%
<i>CBFi con derechos económicos</i>	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
<i>Activos Totales</i>	19,541	20,926	7.08%	19,541	20,926	7.08%
<i>Pasivos con costo</i>	8,187	8,513	3.98%	8,187	8,513	3.98%
<i>Patrimonio</i>	10,586	12,104	14.34%	10,586	12,104	14.34%
<i>LTV</i>	41.90%	40.68%	-2.90%	41.90%	40.68%	-2.90%
<i>P/U ratio**</i>	8.96	6.30	-29.68%	8.96	6.30	-29.68%
<i>EV/EBITDA***</i>	12.82	11.13	-13.19%	12.82	11.13	-13.19%
<i>CAP Rate Implícito****</i>	8.63%	7.80%	-9.58%	8.63%	7.80%	-9.58%
<i>AMEFIBRA FFO</i>	143.69	106.70	-25.74	402.58	327.10	-18.75%

*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.

5. AMEFIBRA FFO CONCILIACION

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.

Determinación FFO- FSHOP

	3T 2019	3T 2020	Acum 2019	Acum 2020
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	140.42	65.90	397.93	413.75
+ Depreciación de equipos	1.93	1.85	5.42	5.52
+ Comisiones de "brokerage"	0.64	0.31	1.67	1.66
-/+ (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)	-	38.00	-	54.09
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	-	-	-	(149.93)
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.70	0.65	2.12	2.01
FFO AMEFIBRA	143.69	106.70	402.58	327.10

6. 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>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>	<i>2T 2020</i>	<i>3T 2020</i>
<i>Ancla</i>	73.48	71.07	67.41	52.38	56.62
<i>Sub-Ancla</i>	53.72	58.01	55.34	44.36	48.62
<i>Locales</i>	229.64	238.90	228.56	198.31	207.69
<i>Estacionamientos</i>	26.72	27.72	24.58	2.37	11.37
Total	383,56	395.69	375.89	297.42	324.30

<i>Tipo de arrendatario</i>	<i>3T 2019</i>	<i>4T 2019</i>	<i>1T 2020</i>	<i>2T 2020</i>	<i>3T 2020</i>
<i>Ancla</i>	19%	18%	18%	18%	17%
<i>Sub-Ancla</i>	14%	15%	15%	15%	15%
<i>Locales</i>	60%	60%	61%	67%	64%
<i>Estacionamientos</i>	7%	7%	7%	1%	4%
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 65.36% del total y los locatarios con renta variable el restante 34.64%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 76.02% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 23.98%, representando el componente variable el 5.28%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 3T 2020 y el 2T 2020:

	2do Trimestre 2020	3er Trimestre 2020	Variación
<i>Ingresos</i>	297.42	324.29	9.03%
<i>Gastos de operación</i>	80.53	93.96	16.68%
<i>Utilidad del operación</i>	216.89	230.33	6.20%
<i>Utilidad del periodo (sin avalúos)</i>	77.76	103.90	33.62%
<i>Utilidad del periodo por CBFi (sin avalúos)</i>	0.1719	0.2271	32.11%
<i>Margen de operación</i>	72.92%	71.03%	-2.60%
<i>NOI*</i>	228.48	242.50	6.14%
<i>Margen NOI</i>	76.82%	74.78%	-2.66%

*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 93.96 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 78.99 millones de pesos. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 4.05 millones de pesos. Honorarios del asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 10.91 millones de pesos.

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 1.66 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 128.09 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 septiembre de 2020, el importe capitalizado asciende a 99.99 millones de pesos.

7. NOI & EBITDA

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

	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020
<i>Ingresos*</i>	383.56	395.69	375.89	297.42	324.29
<i>Utilidad de Operación</i>	276.84	284.13	270.26	216.89	230.33
<i>Depreciación y Amortización</i>	2.46	3.08	2.37	2.49	2.56
<i>EBITDA**</i>	279.30	287.21	272.63	219.38	232.89
<i>Margen EBITDA</i>	72.82%	72.58%	72.53%	73.76%	71.81%
<i>NOI</i>	291.08	298.92	284.48	228.48	242.50
<i>Margen NOI</i>	75.89%	75.54%	75.68%	76.82%	74.78%

*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 242.50 millones pesos y el margen a NOI fue de 74.78%.

El EBITDA obtenido durante el trimestre ascendió a 232.89 millones de pesos, y el margen a EBITDA fue de 71.81%.

8. CÁLCULO DE LA UTILIDAD OPERATIVA NETA (“NOI”) 3T 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>	272.14	
<i>Otros ingresos operativos</i>	49.15	
<i>Participación en asociadas</i>	3.00	
Ingresos	324.29	
<i>Gastos operativos</i>	78.99	
<i>Seguros</i>	2.79	
Gastos	81.79	
Ingreso Operativo Neto (“NOI”)	242.50	74.78%

*Cifras en millones de pesos

9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 3T 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:

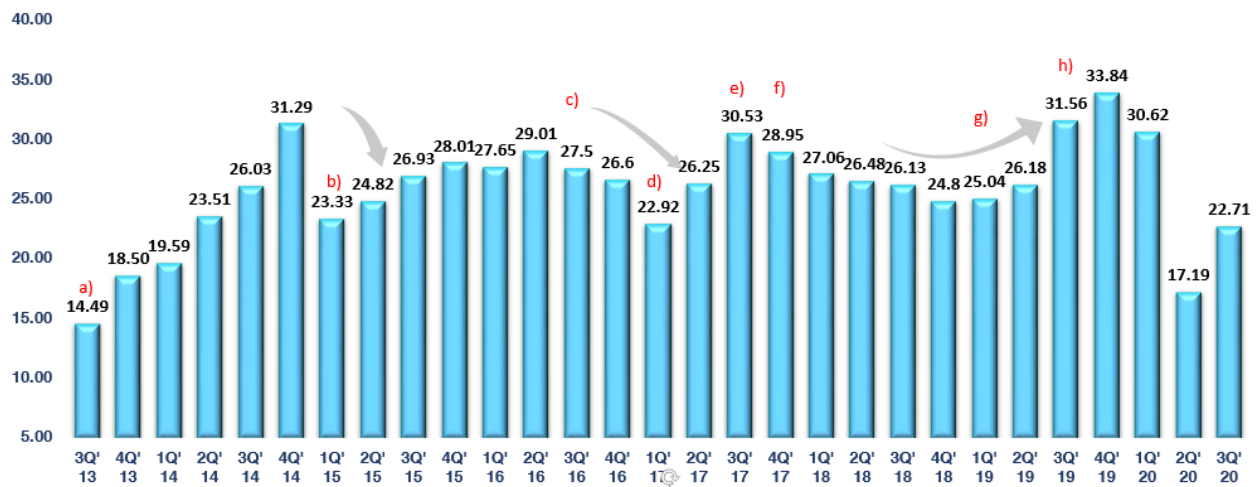
	<i>Monto *</i>	<i>Margen</i>
<i>Total de ingresos (incluye participación en asociada)</i>	324.29	
<i>Gastos de operación de las plazas</i>	50.20	
Margen operativo de las plazas	274.09	84.52%
<i>Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)</i>	7.37	
Resultado neto	266.72	82.25%

*Cifras en millones de pesos

10. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA*

La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin otras partidas no monetarias, ascendió a 103.90 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.2271 centavos, calculado sobre la base de 457,418,159 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.

11. 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	2,353
<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	30

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

FibraShop tiene 5,483 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.

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

12. 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%	40.68%	✓
<i>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</i>	No mayor a: 40%	14.48%	✓
<i>Servicio de deuda</i>	No menor a: 1.5	1.59	✓
<i>Límites de los financiamientos</i>	No mayor a: 50%	40.68%	✓
<i>Activos no Gravados a deuda no garantizada</i>	No menor a: 150%	267.78%	✓

- 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.

13. 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 tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 40.68%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,513 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 20,926 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.05 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		142
<i>IVA_t</i>	IVA por recuperar		2
<i>UO_t</i>	Utilidad Operativa Estimada		1,397
<i>LRO</i>	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas		270
<i>It</i>	Amortización Estimadas Intereses		894
<i>Pt</i>	Amortización Programadas Capital		-
<i>Kt</i>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados		-
<i>Dt</i>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados		2
<i>ICDt</i>	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda		2.05

*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 142 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 2 millones de pesos, más 270 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 413 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 41.44%, el límite regulatorio es de hasta 50% de LTV.

<i>Fuente de los recursos</i>	<i>Millones de pesos</i>
<i>Caja</i>	142
<i>IVA por recuperar</i>	2
<i>Crédito Revolvente NAFIN</i>	270
	414
<i>Recursos en efectivo a comprometer:</i>	
<i>Liquidación Puerta La Victoria</i>	(1.7)
<i>Saldo</i>	413

14. 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	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020
<i>Precio de cierre al final del periodo</i>	8.19	9.45	8.30	6.25	6.42
<i>Precio promedio del trimestre</i>	7.91	8.92	9.57	7.03	5.96
<i>Número de certificados promedio</i>	505,540,061	505,143,124	491,022,388	488,983,623	495,125,962
<i>Market Cap. Promedio (MDP)</i>	3,999	4,508	4,698	3,437	2,952
<i>Volumen promedio diario</i>	48,850	623,426	740,336	65,313	161,952
<i>Monto operado promedio diario (MDP)</i>	0.39	5.56	7.08	0.46	0.97
<i>NOI (MDP)</i>	291.08	298.92	284.48	228.48	242.50
<i>NOI por certificado</i>	0.58	0.59	0.58	0.47	0.49
<i>Utilidad por certificado</i>	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271
<i>Dividend Yield a precio promedio del trimestre</i>	15.96%	15.17%	12.80%	9.78%	15.24%
<i>Dividend Yield a precio de IPO</i>	7.21%	7.74%	7.00%	3.93%	5.19%
<i>Propiedades de Inversión (MDP)</i>	17,206	18,193	18,024	18,028	18,029
<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	3T 2019	3T 2020
<i>Precio promedio del periodo</i>	7.91	5.96
<i>CBFI's promedio del periodo</i>	486,349,472	495,125,962
Miles de pesos		
<i>Capitalización de mercado</i>	3,847,024	2,951,802
<i>Deuda con costo</i>	8,148,295	8,512,942
<i>Efectivo y equivalentes</i>	232,131	141,913
Valor de la empresa	11,763,188	11,322,831
NOI del trimestre anualizado	1,164,336	970,000
Cap Rate Implícito	9.90%	8.57%
Δ%	14.70%	-13.47%

15. 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 15 de octubre de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2020 de 0.1530 centavos, lo cual representa una distribución de 70 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 03 de noviembre el 2020 y la forma de pago será en efectivo.

	<i>Importe</i>	<i>Importe por CBFi</i>
<i>Resultado fiscal</i>	-	-
<i>Reembolso de capital</i>	103,900	0.2271
<i>Utilidad distribuible del periodo</i>	103,900	0.2271
<i>Distribución 3T 2020</i>	70,000	0.1530

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

	<i># de CBFIs</i>	<i>Derechos económicos</i>
<i>CBFIs en circulación al 1T 2020</i>	485,374,094	SI
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<i>CBFIs distribuidos 1T 2020</i>	7,299,270	SI
<i>CBFIs distribuidos 2T 2020</i>	5,128,160	SI
<i>CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2020</i>	457,418,159	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.

16. 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.

	NOI Acumulado 2018	NOI Acumulado 2019	NOI 1T 2020	NOI 2T 2020	NOI 3T 2020	NOI Anualizado 2020
<i>Monto</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	228.48	242.50	1,007.28
<i>Comisión por asesoría al 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	17.14	18.19	75.55
<i>Comisión por asesoría al 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	10.28	10.91	45.33
Ahorro neto de la comisión	31.79	34.62	8.53	6.85	7.28	30.22
Monto pagado por el 40% del asesor	215	215				215
Retorno anualizado	14.79%	16.10%				14.06%

*Cifras en millones de pesos

17. 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	Cuatla
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	2,811	Fashion Mall	Querétaro
Total Portafolio		540,534	17,524		
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	18,029		

*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

18. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

<i>Plaza</i>	3T 2019	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020
<i>Plaza Cibeles</i>	100	100	100	98	98
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	99
<i>Puerto Paraíso</i>	94	94	94	93	92
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	85	83	82
<i>UC Jurica</i>	93	92	92	90	89
<i>UC Juriquilla</i>	93	91	91	90	90
<i>UC Xalapa</i>	89	88	88	87	87
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	98	96	95
<i>UC Nima Shops</i>	100	96	96	92	90
<i>Plaza Los Atrios</i>	98	99	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	97	97	97	96
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	98	97	96
<i>Las Misiones</i>	95	95	95	94	94
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	87	87	86	85
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	91	90	90
<i>Cruz del Sur</i>	98	97	97	96	94
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	96	96
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	96	95	95
Total	95.98	95.99	95.76	95.03	94.16

* 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.

19. 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	17.90%	Moda y Calzado	20.35%
Tienda departamental	17.75%	Alimentos	17.21%
Entretenimiento	15.92%	Servicios	9.71%
Moda y calzado	14.33%	Hogar y Decoración	9.12%
Alimentos	10.96%	Servicios Financieros	7.92%
Hogar y decoración	6.80%	Supermercado	7.30%
Deportes	4.26%	Tienda Departamental	6.67%
Servicios	3.94%	Entretenimiento	6.67%
Servicios financieros	2.91%	Deportes	5.23%
Otros	1.44%	Salud y Belleza	3.69%
Papelería	1.44%	Otros	2.89%
Salud y belleza	1.27%	Autos y Motocicletas	1.69%
Autos y motocicletas	1.08%	Papelería	1.56%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 20.35% 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 66.30% del área bruta rentable y 40.06% de los ingresos totales al 30 de septiembre tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.40%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.99%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.88%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.94%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.56%
Cinópolis	6.26%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.65%
Soriana	4.35%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	2.17%
Cinemex	2.97%	Forever 21	2.05%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.40%	Bancomer	1.76%
Luxury Avenue	2.19%	Santander	1.44%
La Comer / Fresko	2.13%	La Comer / Fresko	1.41%
Home Depot	2.02%	Banorte	1.38%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%	C&A	1.36%
Chedraui	1.37%	Coppel	1.28%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.31%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.26%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%	Home Depot	1.04%
C&A	1.09%	Miniso	0.98%
Parisina	1.01%	AT&T	0.89%
Coppel	0.97%	Promoda	0.86%
Promoda	0.94%	Soriana	0.81%
H&M	0.94%	Bouncy Bouncy	0.77%
Recrefam	0.89%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	0.76%
Bouncy Bouncy	0.85%	Banamex	0.75%
Forever 21	0.83%	Luxury Avenue	0.62%
Casino Central	0.68%	Muebles Dico	0.59%
Bancomer	0.68%	Innova Sports	0.56%
Total Fitness	0.66%	Sonora Grill	0.56%
Office Max	0.62%	Parisina	0.55%
Miniso	0.62%	Scotiabank	0.55%
Innova Sports	0.60%	Happyland	0.54%
Sonora Grill	0.58%	Casino Central	0.49%
Happyland	0.55%	H&M	0.49%
Total general	66.30%	Total general	40.06%

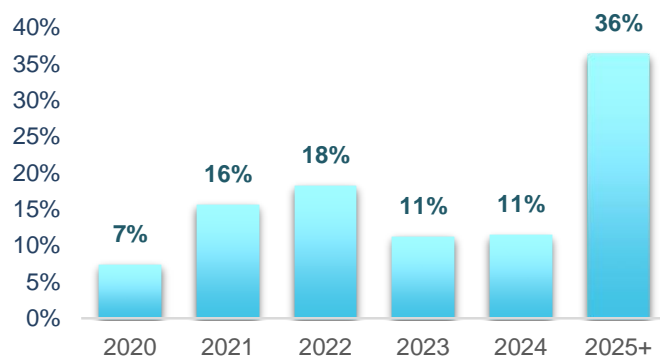
Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 3.99 % de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

Plaza	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
<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 36% 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 1,605 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.55% corresponden a Anclas, 3.68% a Sub-Anclas y el 93.77 % corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub-Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	151	48	209
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	93	22	118
Kukulcán Plaza	1	1	0	37	5	44
UC Jurica	3	0	0	28	8	39
UC Juriquilla	1	0	0	22	2	25
UC Xalapa	1	0	2	20	5	28
Puerta Texcoco	4	8	5	75	36	128
Nima Shops	0	0	0	22	2	24
Los Atrios	4	4	4	70	19	101
Galerías Tapachula	2	6	2	73	24	107
Galerías Mall Sonora	3	6	2	111	36	158
Las Misiones	3	5	4	92	43	147
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	38	15	60
Plaza Cedros	2	6	0	24	5	37
Cruz del Sur	2	2	2	82	31	119
Puerta La Victoria	5	4	0	84	19	112
Sentura Tlalneplanta	2	4	0	44	10	60
Total	41	59	28	1,128	349	1,605

20. 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 septiembre tenía un avance respecto de la estructura del 100%, un avance general de la obra del 82.7%, y se continúan en proceso las instalaciones, muros divisorios e infraestructura para la adaptación de locales.

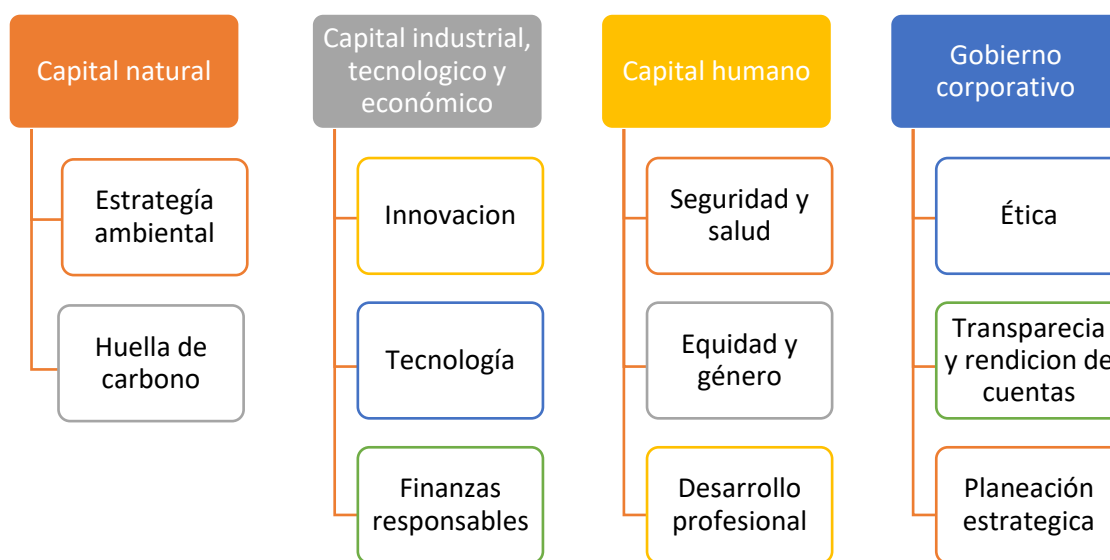
Dadas las restricciones emitidas por las autoridades de salud y el gobierno federal causadas por la pandemia COVID-19, el avance de obra tuvo que frenarse, por lo cual la fecha de apertura será postergada, se espera que la nueva fecha de apertura del inmueble sea para el segundo trimestre de 2021, sin embargo, dependerá principalmente de la evolución de la pandemia.



21. 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:

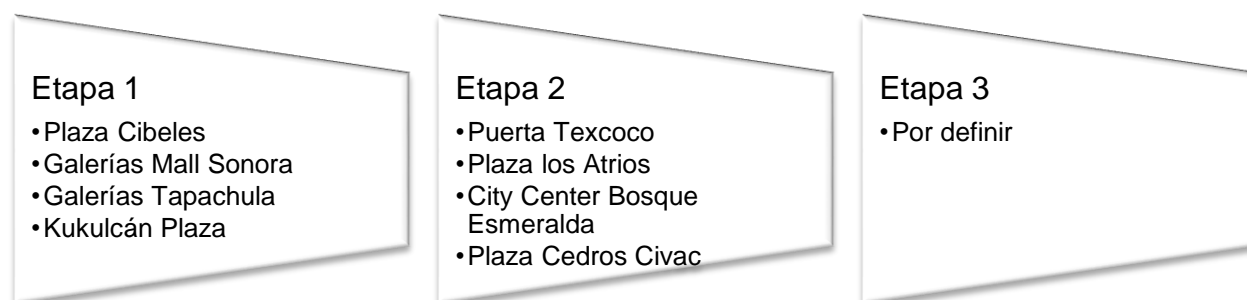
- 30% del Comité Técnico está representado por mujeres.
- 40% del personal directamente contratado por nosotros son mujeres.

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.

22. 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

23. EVENTOS ADICIONALES

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

24. 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

25. 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 tercer trimestre de 2020, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes 20 de octubre 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#: 38164

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
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO
Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 30 Septiembre de 2019 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	3T 2019 Jul-Sep	3T 2020 Jul-Sep	2019 Ene-Sep Acum	2020 Ene-Sep Acum
Ingresos por rentas	329,313	272,141	968,257	833,691
Otros ingresos operativos	48,144	49,152	143,639	150,588
Total de ingresos	377,457	321,293	1,111,896	984,279
Gastos operativos	89,756	78,995	265,236	233,759
Seguros	2,718	2,795	8,079	8,380
Honorarios del asesor	13,099	10,914	38,472	33,998
Honorarios profesionales	1,142	1,259	3,370	3,974
Total de gastos de operación	106,715	93,963	315,157	280,111
UTILIDAD DE OPERACIÓN	270,742	227,330	796,739	704,168
Intereses ganados	9,083	1,663	25,694	19,206
Intereses pagados	145,505	128,095	446,522	419,778
Resultado integral de financiamiento	(136,422)	(126,432)	(420,828)	(400,572)
Participación en asociadas	6,101	3,000	16,346	13,317
Utilidad en venta de inmuebles	-	-	4,560	-
Dividendo	-	-	1,113	-
Valuación de deuda en UDIs	-	(37,999)	-	(54,089)
Otras recuperaciones	-	-	-	993
Valuación de instrumentos financieros	-	-	-	149,929
UTILIDAD DEL PERÍODO	140,421	65,899	397,930	413,746

**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 Septiembre de 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)**

	Auditado 31-Dic-2019	No auditado 30-Sep-2020
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,417	141,913
Cuentas por cobrar	83,830	258,072
Impuestos por recuperar	12,811	7,887
Pagos anticipados	17,422	31,735
Otras cuentas por cobrar	84,749	86,953
Total de activos circulantes	300,229	526,560
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,867,425	17,692,510
Inversiones en proceso y proyectos	58,704	125,656
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,255	11,184
Inversión en asociadas	2,464,712	2,569,843
TOTAL DE ACTIVOS	20,702,325	20,925,753
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	1,014	19,051
Partes relacionadas	16,229	13,242
Pasivos acumulados	349,963	178,434
Anticipos de clientes	26,131	18,363
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	230,789
Depósitos de arrendatarios	110,108	26,398
Pasivos laborales	10,593	12,488
Impuesto sobre la renta diferido	23,759	23,759
Créditos Bancarios	-	3,010,556
Deuda bursatil de largo plazo	5,357,212	5,442,927
Instrumentos financieros derivados	11,915	61,321
Otros pasivos a largo plazo	18,349	13,512
TOTAL DE PASIVOS	8,836,793	8,821,750
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,638,963	5,508,840
Resultados acumulados	4,364,016	6,181,417
Utilidad neta del período	1,862,553	413,746
TOTAL DE PATRIMONIO	11,865,532	12,104,003
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	20,702,325	20,925,753

**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 Septiembre 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 cambios	(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	(130,123)		(130,123)
Utilidad del ejercicio		413,746	413,746
Otras partidas integrales		(45,152)	(45,152)
Saldos al 30 de Septiembre de 2020	5,508,840	6,595,163	12,104,003

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 Septiembre de 2019 y 2020.
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	30-sep-19	30-sep-20
Actividades de operación		
Utilidad neta del período	397,930	413,746
Ajustes:		
Intereses a favor	(25,401)	(15,571)
Beneficios a los empleados	1,523	1,893
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(201)	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(4,560)	-
Depreciación y amortización	8,730	9,081
Amortización de costo financiero	18,220	17,325
Valuación deuda en UDIS		54,090
Efecto valuación de instrumentos financieros		(149,930)
Intereses a cargo	422,216	396,193
	818,457	726,827
Cuentas por cobrar	33,375	(258,694)
Partes relacionadas	671	(2,987)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(5,482)	2,720
Pagos anticipados	(16,768)	(15,974)
Proveedores	653	18,037
Pasivos acumulados	4,061	(1,636)
Anticipos de clientes	(4,221)	(7,768)
Depósitos en garantía de arrendatarios	2,838	742
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	833,584	461,267
Actividades de inversión:		
Intereses recibidos	25,401	15,571
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(451,475)	(178,127)
Adquisición de activos intangibles	(595)	(1,119)
Venta de propiedades de inversión	114,825	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(311,844)	(163,675)
Actividades de financiamiento:		
Fondo de recompra	(12,560)	-
Intereses pagados	(422,216)	(396,193)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,588,902	3,030,000
Pago de la línea de crédito sindicado con vencimiento junio 2019	(2,220,000)	-
Prepago del nuevo crédito sindicado	(2,263,902)	-
Comisiones asociadas al crédito bancario	(27,664)	(2,681)
Deuda Bursátil	2,136,551	-
Liquidación Bono FSHOP15	-	(2,758,099)
Comisión por estructura de la deuda bursátil	(29,833)	-
Distribución a tenedores	(327,500)	(130,123)
Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento	(578,222)	(257,096)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(56,482)	40,496
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	288,613	101,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	232,131	141,913

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 septiembre de 2020

(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

El 15 de octubre de 2020, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer 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 periodos 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 septiembre 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 septiembre de 2020 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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 septiembre del 2020, considerando en ingresos totales la participación en la asociada (coinversión SenturaTlalnepantla):

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
<i>Fashion Mall</i>	208,392	39,544	11,789,664	283,522	245.00
<i>Power Center</i>	98,285	14,275	5,167,473	226,922	144.37
<i>Community Center</i>	17,616	3,753	1,071,900	28,724	204.62
Totales	324,293	57,572	18,029,038	539,169	200.49

*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 60,000 miles de pesos (0.1327 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del segundo 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 3T19	Distribución 4T19	Distribución 1T 20	Distribución 2T 2020	Distribución 3T 2020
<i>CBFi's con derechos económicos</i>	444,990,729	444,990,729	444,990,729	452,289,999	457,418,159
<i>Utilidad integral del período (miles)</i>	140.42	150.59	136.24	77.76	103.90
<i>Utilidad por CBFi (pesos)</i>	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Caja</i>	387	411
<i>Bancos</i>	96,423	79,084
<i>Inversiones en Valores</i>	4,607	62,418
<i>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>	101,417	141,913

8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Clientes</i>	112,377	271,871
<i>Menos estimación de cuentas de cobro dudoso</i>	(28,547)	(13,799)
<i>Total</i>	83,830	258,072

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	2,426
<i>Otros Impuestos por recuperar</i>	5,461	5,461
<i>Total Impuestos a favor</i>	12,811	7,887
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	84,749	86,953

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre 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 Luciémaga</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	2,811
Total Portafolio		17,524
Coinversiones		
<i>Sentura Tlalnepanitla</i>	oct-18	505
<i>La Perla*</i>		
Total Portafolio y Coinversiones		18,029

*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 septiembre de 2020, FibraShop ha efectuado anticipos al monto de la inversión por 1,618,979 miles de pesos, más 437,661 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 3,000 miles de pesos.

13. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Proveedores</i>	1,014	19,051
<i>Partes relacionadas</i>	16,229	13,242
<i>Intereses devengados pendientes de pago</i>	89,635	68,920
<i>Otro pasivos acumulados</i>	260,328	109,514

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 septiembre 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 septiembre de 2020, es 61,321 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés 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 Sep 20</i>
<i>Bancomer</i>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(61,321)

16. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos. Al 30 de septiembre de 2020, el patrimonio se integra por 497,801,569 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

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.



CONSOLIDATED RESULTS OF THE THIRD QUARTER 2020

COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



- Net adjusted income in the quarter increased 33.62% over the previous quarter, which was mainly recovery from the effects of COVID-19, although it is still lagging behind prior numbers. Net adjusted income is adjusted without included other non-monetary lines and amounted to 103.90 million pesos.
- Adjusted net income for the quarter by certificate was 22.71 cents, **which would be annual profitability per certificate of 14.94%**.
- Revenues in the quarter amounted to 324.30 million pesos. This was a 9.04% increase over the previous quarter.
- NOI amounted to 242.50 million pesos, and NOI margin was 74.78%, while the NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, was 85.25%.
- EBITDA amounted to 232.89 million pesos, and the EBITDA margin in the quarter was 71.81%.
- AMEFIBRA's FFO in the quarter rose to 106.70 million pesos. FFO per certificate is 23.33 cents, which is an annualized rate of 15.35%.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 94.16%.
- FibraShop began formalization of the ESG Sustainability Program (Environmental, Social and Corporate Governance Matters), with which FibraShop has decided to obtain certain international accreditations in sustainability matters. It has also decided to adhere to AMEFIBRA's ESG Manual.

COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



- Given the quality of the properties, in terms of their location, strength, type of tenants, and the measures taken to handle the COVID-19 pandemic, this year the rating agencies have decided to confirm our credit ratings. HR Ratings recently confirmed the AA+ rating on our long-term issuances.
- As a consequence of the situation we are experiencing due to COVID-19, we have decided to continue with the new dividend policy, protecting the company's liquidity as long as this situation lasts. The distribution this quarter will be 0.1530 cents per CBF, which is 70 million pesos. This dividend will be paid completely in cash.
- All shopping centers are currently open and foot traffic continues to increase.

COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Dear investors:

Over the past several months, at FibraShop we have decided to continue on our current path, with a long-term vision that respects our values and takes advantage of our strengths; we believe in the path we are on, we are searching for new opportunities, and adapting the business to this new reality.

We have maintained and strengthened sanitary measures to protect our people and everyone who visits our properties. We have decided to continue supporting our tenants which, due to recommendations by the health authorities and local governments, have had to keep their spaces closed for longer, or who have had minimal foot traffic.

Foot traffic to the properties has improved. In October, we reached 66% in foot traffic, and 74% in vehicular traffic, compared to the average monthly traffic we had in 2019. One point we would like to highlight is that the people going to the properties have the intention of making purchases, therefore the sales at certain tenants have seen significant improvements, and in some cases sales have exceeded those in the same period of 2019.

Family or discretionary foot traffic, in the form of people seeking entertainment, has recovered more slowly, due to the restrictions imposed on movie theaters, arcades, and casinos, just to mention a few.

Liquidity has improved, and the agreements reached with some tenants have maintained increasing cash flow. We kept the committed line of credit we signed with NAFIN for up to 300 million pesos, and we are in the process of closing on an additional line of credit for 220 million pesos, both of which will be available in the event of any extraordinary liquidity requirements that might in the coming months.

The expense control measures we implemented have continued, and at the end of September 23 had 76.7% compliance with our expense reduction commitment, and 100% compliance in the commitment to defer non-essential investment and CAPEX projects.

COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Regarding third quarter results, total revenues were 15% lower than in the same period of the prior year, but 9% higher than last quarter. The extension of support to certain businesses, variable rents, and parking lots showed improvement over the past three months, but they are still far from being completely stabilized.

Cuts in expenses resulted in a 12% decrease over the same quarter of the previous year, since we made permanent cuts to certain expenses. We believe this level of expenses is close to stabilizing, and we do not expect an increase in the coming quarters. Profit margins remained solid, with the NOI margin in the quarter at 74.78%, and the EBITDA margin at 71.81%.

Distributable net income in the quarter increased 33% over the previous quarter, rising to 103 million pesos, 0.2271 cents per CBF, **for approximate annual profitability of 14.94%.**

Average occupancy of the portfolio closed at 94%.

FibraShop has been working on the ESG Sustainability Program, through which it is committed to seeking to obtain the highest international ESG accreditations. The health crisis and its consequences showed the importance of health matters for employees and clients, as well as agile decision-making within organizations, which shows that ESG has come into sharp relief within organizations, and that such matters should be institutionalized.

We repeat our commitment to you, and we will continue to focus our efforts on the long-term vision that allows us to ensure the future of this great Company.

Salvador Cayón Ceballos

Chief Executive Officer

Adversity is the gift of awakening talents that might have remained dormant in prosperity. "Quinto Horacio Flaco

Mexico City, Mexico, October 19, 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 third quarter ended September 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

HR RATINGS CONFIRMED ITS RATING OF HR AA+ FOR FIBRASHOP AND ITS FOUR ISSUANCES. IT ALSO CONFIRMED THE RATING OF HR+1 FOR FIBRASHOP AND ITS DUAL SHORT-TERM PROGRAM.

On September 4, 2020, FibraShop reported that the rating agency HR Ratings had confirmed its ratings of FibraShop: Long-term national rating of AA+(mex) with a change in perspective from stable to negative; short-term national ratings at F1+(mex); rating of FSHOP 17 Securitized Fiduciary Notes maturing in 2022 for MXN 1.4 billion at AA(mex); rating of FSHOP 17-2 Securitized Fiduciary Notes maturing in 2027 for MXN 1.6 billion at AA(mex); rating of FSHOP 19 Securitized Fiduciary Notes maturing in 2023 for MXN 130 million at AA(mex); rating of FSHOP 19-U Securitized Fiduciary Notes maturing in 2025 for MXN 2.258 billion at AA(mex); Short-Term Portion of the Dual Program of Short- and Long-Term Securitized Revolving Fiduciary Notes, for an increased amount of up to MXN 8.0 billion and a term of five years, without the Short-Term Portion exceeding MXN 2.0 billion at F1+(mex).

According to HR Ratings, the confirmed ratings for FibraShop were based on Positive Free Cash Flow of MXN 867 million, which decreased due to lower cash flow from operating activities, caused by the increase in accounts receivable generated by the support plan that FSHOP provided to its tenants in 2Q 2020. Also considered was the stability and quality of the portfolio, which is comprised of 17 shopping centers with a high occupancy rate. The Trust’s debt structure is long term, with the next expiration in July 2022.

2. FOLLOW-UP ON IMPLEMENTATION OF PREVENTIVE MEASURES ARISING FROM THE IMPACT OF COVID-19 ON OUR OPERATIONS

As we have been duly reporting in previous quarterly earnings releases, at the beginning of the pandemic FibraShop activated its emergency protocols regarding health, safety, monitoring and cleaning of all properties it administers. It should be noted that the internal standards that have been implemented have, in many cases, been more stringent than the requirements of local and health authorities. This has enabled the company to obtain authorization from the local authorities for tenants to be able to open to the public. It should be noted that throughout this entire period, all of the properties remained in operation, since all of them have businesses that are classified as essential, which allowed them to remain open.

We are still implementing strict cleaning and surveillance measures, which we have been enhancing as more information about preventive measures becomes available. FibraShop is strongly committed to providing a safe place at all times to visitors and workers, complying with the highest standards in the area. Our vulnerable personnel are still working remotely.

During the meetings that have been held throughout the pandemic, FibraShop's Technical Committee has approved the implementation of several preventive measures, focusing on maintaining responsible financial numbers and decreasing the impacts of the pandemic on Fibra's economic situation. The follow-up on each of these matters is presented below.

Commitment to reduce operating expenses. Once the budget that had been approved for fiscal year 2020 had been analyzed, the decision was made to decrease annual operating expenses by 60 million pesos. This commitment was applied to all expense lines for the properties and the corporate office, under the premise of not diminishing operating capacity, or compromising on property maintenance.

This measure has been in place since the month of April, and at the end of September there was a decrease in operating expenses of approximately 46 million pesos (76.7% of the committed goal), in line with the cost-reduction measures. During the second quarter the decrease was considerable, mainly due to savings in electricity consumption, wages, and our negotiations with providers of goods and services.

As we mentioned in the previous quarterly report, we thought that expenses would rise in the coming quarters, but that they would not return to the "pre-COVID" amounts of prior quarters. However, the level of expenses in the third quarter is very close to stabilizing, due to the fact that a significant portion of cuts that were made will be permanent.

Below we present a comparison of operating expenses against the same quarters of the previous year:

<i>Operating expenses</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>Variation in \$</i>	<i>Variation in %</i>
<i>First quarter</i>	103,051	105,621	2,570	2.49%
<i>Second quarter</i>	105,391	80,528	(24,863)	-23.59%
<i>Third quarter</i>	106,715	93,962	(12,753)	-11.95%

Temporary suspension of strategic projects. The suspension of new cash disbursements for strategic projects was approved for the remainder of 2020, such as the installation of solar panels, expansions of shopping malls, and Capex, among others. As the situation changes, some of these projects will be reactivated.

The impact of this measure resulted in a decrease of 96 million pesos in cash flow commitments.

Contracting contingent lines of liquidity. The Technical Committee also approved the search and contracting of additional credit sources that would allow access to funds if that should become necessary.

On July 23, 2020, FibraShop informed the investing public that it had contracted 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.

FibraShop is also in negotiations for an additional committed line of credit for up to 220 million pesos, with a mortgage guarantee and a term of up to three years.

By closing on this additional line of credit and adding it to the cash available at the end of September, FibraShop has approximately 670 million pesos to handle any liquidity requirements.

Modification to the quarterly dividend payment policy

As announced to the investing public, in April 2020, the quarterly dividend payment policy was modified for bondholders in order to have flexibility and liquidity if it should become necessary. The new policy states that, we will paid the higher amount between 95% of the fiscal result (the minimum established by the law) and zero. Eliminating the minimum annual payment.

According to the above, in order to pay dividends for the first quarter of 2020, the Technical Committee decided on a distribution of 50 million pesos, payable in CBFIs. To pay dividends for the second quarter of 2020, the Technical Committee decided on a distribution of 60 million pesos; 30 million payable in CBFIs and 30 million payable in cash.

This quarter the Technical Committee decided to pay dividends of 70 million pesos, payable totally in cash, since the Company's financial conditions and liquidity have improved. That distribution represents 66% of the FFO of this quarter and is equal to approximately 67% of the average distributions made during 2019. We believe that as revenues continue to improve, it will be possible to normalize distributions.

Refinancing liabilities

In June 2019, FibraShop concluded its complete liability refinancing program, in which it successfully implemented three strategies: i) it contracted a new line of credit for up to 3.0 billion pesos with a bank syndicate; ii) the launch of a Public Purchase Offering to exchange the FSHOP 15 bonds; and iii) the issuance and placement of two new FSHOP 19 bonds (variable rate) and FSHOP 19-U (real rate in UDIs). As a result, nearly all of the Company's bank debt was replaced with securitized debt, and the maturity profile of the Company's debt was extended.

If this refinancing of liabilities had not been done, in less than a 12-month period between 2019 and 2020, FibraShop would have had to pay 5.22 billion pesos, representing 64% of the total debt on that date, which was 8.26 billion pesos.

On June 22, 2020, the principal and interest on the FSHOP 15 bond came due for 2.758 billion pesos, which was paid with the funds from the new committed line of credit. The FSHOP15 bond was placed at a rate of TIIE + 90 basis points. Following its issuance, three swap rates were purchased for 1.0 billion pesos each, at an average weighted rate of 7.6250%, for which the total average weighted rate was 8.5250%. The cost of the new line of credit is TIIE + 175 basis points. With the changes in the monetary policy of Bank of Mexico, and the consequent decreases in the TIIE, FibraShop has decreased its financial costs by reducing around 224 basis points in this debt.

FibraShop concluded its liability refinancing program successfully, extending the maturity dates of its debt, keeping the same level of total debt, and improving the levels of the average rate of the total debt.

During these months of the pandemic, some banks in Mexico launched support programs to defer interest payments and to extend the period of credits to companies that needed liquidity. Because cash flow has been improving, mainly due to negotiations with its tenants, FibraShop decided not to request a deferral in interest payments, and it has fully complied with its interest payment commitments, including payments of interest whose six-month payments came due in June and July, for 67.82 and 73.85 million pesos, respectively, for the issuances that have a six-month coupon payment.

These actions (among others) were fundamental to ratifying the corporate debt ratings with the rating agencies Fitch Ratings and HR Ratings, which decided to confirm the ratings previously assigned to the issuances.

Renegotiation of the amount for liquidation of the Puerta La Victoria property

As a result of the negotiations that took place in 2019, and the effects of the pandemic on generation of NOI for the property called Puerta la Victoria located in Santiago de Queretaro, which was acquired from Abilia, the current amount pending payment is 1.7 million pesos. This transaction will close in November 2020, and it will be liquidated before the end of the year.

Advance in negotiations with tenants

FibraShop has maintained a direct and very close dialogue with its tenants. We have evaluated the status of each, seeking to come to agreements, and as of today we have negotiated with nearly all of our tenants.

During the second quarter of 2020, support programs were launched for businesses that were classified as “non-essential.” These programs ranged from direct discounts in rent payments, on average 35%, but with the commitment of remaining current in payment of delayed rents and maintenance. No discounts or support was provided in maintenance. Another program that was launched was rent payment deferral, rescheduling payments for the last quarter of 2020, and for the first months of 2021. The businesses that were identified as essential (supermarkets and pharmacies, among others) did not receive these support programs since they never closed their doors.

During the third quarter, due to restrictions imposed by the local authorities, given the duration and ongoing propagation of the pandemic, certain businesses, mainly those focused on entertainment such as movie theaters, bars, arcades and casinos, among others, have had to remain closed for longer, and once opened their levels of allowed attendance have been much lower. FibraShop was therefore also offering support programs during this period, similar in structure to those mentioned in the previous paragraph

Decrease in revenues

Taking regular quarterly billing as the basis, we determined what the income from base rent and maintenance for the third quarter would have been. Parking lots and variable rents were estimated based on historic reports.

Total revenues were approximately 17.8% lower compared to the revenues we would have had without COVID-19. The volume of revenues in the third quarter would have been 395 million pesos, instead of the 324 million recorded.

	Revenues	Revenues without COVID-19	Variation in \$	Variation in %
<i>Base rents</i>	251,852	291,486	(39,634)	-13.60%
<i>Maintenance</i>	44,222	44,222	-	0.00%
<i>Variable rents</i>	11,900	30,159	(18,259)	-60.54%
<i>Parking lots</i>	11,390	26,700	(15,310)	-57.34%
<i>Others</i>	4,930	1,981	2,949	148.8%
Total	324,294	394,548	(70,254)	-17.81%

Base rents decreased by 13.6%, due to the effect of the support given mainly to entertainment businesses, such as movie theaters, arcades, and casinos, which remained closed for a longer period of time; once these businesses were allowed to reopen the number of clients allowed in was low. Note that discounts were not granted to maintenance and operating fees.

As a strategy to attract more foot traffic and for people to spend more time at the properties, the grace periods for parking lots were extended, thus amounts earned from parking lots were lower in this quarter. Variable rents were 83% higher than in the second quarter, but their recovery is slow and still not up to pre-COVID levels.

However, if we compare these numbers with those from the second quarter of this year, a significant recovery of 9.04% can be seen in total revenues, as shown in the following table:

	Revenues 2Q 2020	Revenues 3Q 2020	Variation in \$	Variation in %
<i>Base rents</i>	235,700	251,852	16,152	6.85%
<i>Maintenance</i>	45,300	44,222	(1,078)	-2.38%
<i>Variable rents</i>	6,500	11,900	5,400	83.08%
<i>Parking lots</i>	2,400	11,390	8,990	374.58%
<i>Others</i>	7,500	4,930	(2,570)	-34.27%
Total	297,400	324,294	26,894	9.04%

This shows that it would seem that the heaviest impact from the pandemic on FibraShop's revenues occurred in the second quarter. If the different authorities' policies on openings do not change, we believe that revenues will continue to increase in the coming quarters, and should normalize next year.

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 October.

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

<i>Month</i>	<i>Total foot traffic 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>	54%	58%
<i>August</i>	61%	63%
<i>September</i>	64%	70%
<i>October</i>	66%	74%

By October, five of the properties had average foot traffic of 87%.

b) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month, not including the shopping centers Las Misiones and Galerías Mall Sonora, since they did not remain 100% open during the entire quarter was:

<i>Month</i>	<i>Total foot traffic of the portfolio</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>	64%	68%
<i>August</i>	67%	70%
<i>September</i>	66%	70%
<i>October</i>	69%	75%

c) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month, not including the Las Misiones and Galerías Mall Sonora shopping centers, and those located on the beach (Plaza Puerto Paraíso and Kukulcán Plaza):

<i>Month</i>	<i>Total foot traffic of the portfolio</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%
<i>August</i>	71%	71%
<i>September</i>	68%	70%
<i>October</i>	72%	75%

3. FIBRA SHOP FORMALIZES ITS ESG SUSTAINABILITY PROGRAM IN ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND CORPORATE GOVERNANCE MATTERS, AND ADHERES TO AMEFIBRA'S ESG MANUAL

Formalization of FibraShop's ESG program

FibraShop is aware of the importance of actions focused on protecting the environment, supporting communities, society, and encouraging equity and equal opportunities, and in compliance with best international practices. FibraShop announced that in September 2020, with the unanimous favorable vote of the entire Technical Committee, formalization of the ESG Sustainability Program was approved, through which FibraShop has decided to obtain certain international accreditations in sustainability matters.



In recent years FibraShop has been adopting certain measures in decision-making and in the normal course of its operations, as it is aware of the importance of corporate governance, protecting the environment, and its commitment to its employees, clients, and the community as a whole. The Company has decided to research some of these areas, such as the installation of solar panels, the installation of ecological sanitary projects at the properties, replacement of lighting with LED lights, equity and inclusion programs, and changes in its governance bodies that are focused on strengthening corporate governance, to mention just a few.

However, the formalization of the ESG Sustainability Program seeks to refocus economic, material and human efforts on evolving our operation, attaining the highest international standards in matters of ESG, and making sure those matters are immersed in the Company's strategy.

The commitment is to evaluate our operation, to detect the best environmental, social and governance practices, to adopt them, and subsequently evaluate them with independent professionals who have extensive knowledge in the matter.

FibraShop has therefore decided to hire the company Deloitte, after having contacted four companies with wide-ranging knowledge in the matter and recognized international reputations. Deloitte will support us with the following steps in the ESG Sustainability Program:





- i) **Diagnostic:*** evaluate the current status of FibraShop in ESG matters.
- ii) **Interest groups and materiality:*** identify the interest groups and matters that are relevant for FibraShop.
- iii) **Strategy:*** align and focus the business' current ESG initiatives within the core of the organization.
- iv) **Monitoring:*** in consolidating information, prepare an ESG Manual for AMEFIBRA, and define goals and objectives for the coming years.
- v) **Sustainability report:*** publish a Sustainability Report in 2021.
- vi) **Evaluation of change risk according to the TCFD*** (Task Force on Climate Related Financial Disclosures).

The work plan has already begun, and formal start-up of activities between the Deloitte team and FibraShop has started. The expectation is to have a Materiality Matrix before the close of 2020, and to conclude the project in April 2021, in order to publish the Sustainability Report at the same time that the annual report is published on the Mexican Stock Exchange at the end of April.

We estimate that the project will be completed in approximately 17 weeks, however, FibraShop will be reporting on relevant milestones in this project in the coming weeks, through official means of communication.

Activities	Weeks																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Phase I. Diagnostic	█	█	█	█													
Phase II. Interest group and materiality					█	█	█	█	█								
Phase III. Strategy										█	█	█	█	█			
Phase IV. Follow-Up																█	█
Annual Sustainability Report																	
16-week process																	

The objective of the program is for FibraShop to comply with the following standards:

Standard	Description
	GRI is the most widely used framework at the global level by companies to report on the sustainability performance. It is a guide of indicators in relation to the economic, environmental and social impacts of organizations.
	The Materiality Map of the SASB identifies the sustainability matters that are likely to impact the financial condition or operating income for the property sector: <ul style="list-style-type: none"> • Energy management • Consumption and disposal of water • ESG considerations in the design of products and services • Physical impacts due to climate change • Corporate ethics
	The Global Real Estate Sustainability Benchmark was established in 2009 by a group of pension funds, and it has become the principal benchmark for ESG criteria for investments in the real estate sector.
	The Working Group prepared four recommendations on the declaration of financial information related to climate change that apply to organizations in all sectors and jurisdictions: <ul style="list-style-type: none"> • Governance • Strategy • Risk Management • Metrics and objectives

The company will subsequently apply the SAM Corporate Sustainability Assessment (CSA) issued by Standard&Poors.



Now a Part of **S&P Global**

Adoption of AMEFIBRAS's ESG Manual

The Mexican Association of Real Estate Trusts represents 15 of the existing REITS, which represent 5% of the capitalization value of the Mexican Stock Exchange and with market value of more than 225 billion pesos. AMEFIBRA recently decided to publish an ESG Manual through which it seeks to obtain the following at the trade association level:

- Standardize metrics
- Respond to investors' need to have comparable criteria among REITS
- Elevate the standard of transparency in results
- Encourage these practices not only in the REIT sector, but also in the real estate property sector in Mexico
- Establish a moral commitment by all of its members in working with these matters

FibraShop has decided to join this initiative, to prepare the AMEFIBRA Manual, and subsequently to publish and communicate its results.



El manual consiste de:

- 20 Indicadores para AMEFIBRA
- 4 Clasificaciones para los indicadores: gestión, gobernanza, ambientales y sociales.
- 4 Indicadores específicos del sector industrial
- 4 Indicadores específicos del sector oficinas & comercial
- 2 Indicadores específicos del sector hotelero
- 1 Indicador específico del sector educativo

Para la selección de los indicadores se consideraron los siguientes estándares y criterios:

- Global Reporting Initiative (GRI)
- Dow Jones Sustainability Index (DJSI) / SAM Corporate Sustainability Assessment (CSA)
- Carbon Disclosure Project (CDP)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- European Public Real Estate Association (EPRA)
- Sustainability Accounting Standards Board (SASB)

Se consideraron además mejores practicas de empresas lideras en el sector inmobiliario que forman parte del Dow Jones Sustainability Index.

4. FINANCIAL METRICS

	3 rd Quarter 2019	3 rd Quarter 2020	Variation %	Accum. 2019	Accum. 2020	Variation%
Revenues	383.56	324.29	-15.45%	1,128.24	997.60	-11.58%
NOI	291.08	242.50	-16.69%	854.92	755.46	-11.63%
EBITDA*	279.30	232.89	-16.62%	820.17	724.90	-11.62%
Distributable net income in the period	140.42	103.90	-26.01%	397.93	317.90	-20.11%
NOI Margin	75.89%	74.78%	-1.46%	75.77%	75.73%	-0.06%
EBITDA Margin	72.82%	71.81%	-1.38%	72.69%	72.66%	-0.04%
Income during the period by CBFi	0.3156	0.2271	-28.02%	0.8278	0.7052	-14.80%
CBFis with economic rights	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
Total assets	19,541	20,926	7.08%	19,541	20,926	7.08%
Interest-bearing liabilities	8,187	8,513	3.98%	8,187	8,513	3.98%
Equity	10,586	12,104	14.34%	10,586	12,104	14.34%
LTV	41.90%	40.68%	-2.90%	41.90%	40.68%	-2.90%
P/E ratio**	8.96	6.30	-29.68%	8.96	6.30	-29.68%
EV/EBITDA***	12.82	11.13	-13.19%	12.82	11.13	-13.19%
Implicit CAP Rate****	8.63%	7.80%	-9.58%	8.63%	7.80%	-9.58%
AMEFIBRA FFO	143.69	106.70	-25.74%	402.58	327.10	-18.75%

*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 – 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.

5. 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.

FFO-FSHOP Determination

	3Q 2019	3Q 2020	Accum. 2019	Accum. 2020
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	140.42	65.90	397.93	413.75
+ Equipment depreciation	1.93	1.85	5.42	5.52
+ Brokerage commissions	0.64	0.31	1.67	1.66
-/+ (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)	-	38.00	-	54.09
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	-	-	-	(149.93)
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.70	0.65	2.12	2.01
FFO AMEFIBRA	143.69	106.70	402.58	327.10

6. 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>	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020
<i>Anchor</i>	73.48	71.07	67.41	52.38	56.62
<i>Sub-Anchor</i>	53.72	58.01	55.34	44.36	48.62
<i>Stores</i>	229.64	238.90	228.56	198.31	207.69
<i>Parking lots</i>	26.72	27.72	24.58	2.37	11.37
Total	383,56	395.69	375.89	297.42	324.30

<i>Type of Tenant</i>	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020
<i>Anchor</i>	19%	18%	18%	18%	17%
<i>Sub-Anchor</i>	14%	15%	15%	15%	15%
<i>Stores</i>	60%	60%	61%	67%	64%
<i>Parking lots</i>	7%	7%	7%	1%	4%
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 65.36% of the total, and the tenants with variable rent represent the remaining 34.64%. Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 76.02% of revenues, and those that include variable rent are 23.98%, with the variable component representing 5.28%¹ of total revenues.

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

The following table shows the variations that occurred between 3Q 2020 and 2Q 2020:

	2nd Quarter 2020	3rd Quarter 2020	Variation
Revenues	297.42	324.29	9.03%
Operating expenses	80.53	93.96	16.68%
Operating income	216.89	230.33	6.20%
Income during the period (without appraisals)	77.76	103.90	33.62%
Income during the period by CBFi (without appraisals)	0.1719	0.2271	32.11%
Operating margin	72.92%	71.03%	-2.60%
NOI*	228.48	242.50	6.14%
NOI Margin	76.82%	74.78%	-2.66%

*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.

Operating expenses in the quarter were 93.96 million pesos, distributed as follows: Expenses inherent to shopping malls that require daily management, including corporate expenses, were 78.99 million pesos. Insurance, legal, auditing and independent board members' fees were 4.05 million pesos. Advisors' fees, which were 4.50% of Net Operating Income (NOI), were equal to 10.91 million pesos.

During the quarter, financial income was 1.66 million pesos, and financial expenses were 128.09 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 September 30, 2020, the capitalized amount was 99.99 million pesos.

7. NOI & EBITDA

Presented below are the indicators for the last five quarters:

	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020
<i>Revenues*</i>	383.56	395.69	375.89	297.42	324.29
<i>Operating income</i>	276.84	284.13	270.26	216.89	230.33
<i>Depreciation and amortization</i>	2.46	3.08	2.37	2.49	2.56
<i>EBITDA**</i>	279.30	287.21	272.63	219.38	232.89
<i>EBITDA Margin</i>	72.82%	72.58%	72.53%	73.76%	71.81%
<i>NOI</i>	291.08	298.92	284.48	228.48	242.50
<i>NOI Margin</i>	75.89%	75.54%	75.68%	76.82%	74.78%

*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 242.50 million pesos, and NOI margin was 74.78%.

EBITDA during the quarter was 232.89 million pesos, and EBITDA margin was 71.81%.

8. CALCULATION OF NET OPERATING INCOME (“NOI”) 3Q 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>	272.14	
<i>Other operating income</i>	49.15	
<i>Stake in associates</i>	3.00	
Revenues	324.29	
<i>Operating expenses</i>	78.99	
<i>Insurance</i>	2.79	
Expenses	81.79	
Net Operating Income (“NOI”)	242.50	74.78%

*Numbers in millions of pesos

9. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 3Q 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:

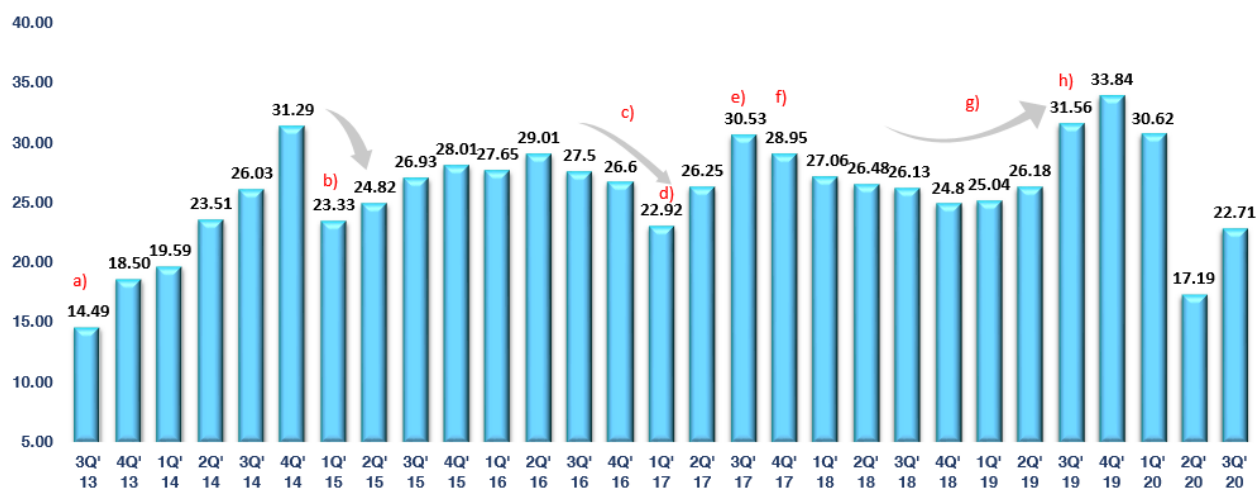
	<i>Amount*</i>	<i>Margin</i>
<i>Total revenues (includes stake in associates)</i>	324.29	
<i>Operating expenses of shopping centers</i>	50.20	
Operating margin of shopping centers	274.09	84.52%
<i>Other expenses (insurance, building, appraisals and systems)</i>	7.37	
Net Result	266.72	82.25%

*Numbers in millions of pesos

10. ADJUSTED NET QUARTERLY INCOME*

Adjusted net income for the quarter, that is, without other non-monetary lines, increased to 103.90 million pesos.

Adjusted net income for the quarter by certificate is 0.2271 cents, calculated on the basis of 457,418,159 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.

11. 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	TIE + 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	TIE + 1.50	Unsecured	130
<i>FSHOP19U</i>	6/23/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,353
<i>Revolving Bank Loan</i>	6/20/2023	Pesos	3,000	TIE + 175	Mortgage	3,000
<i>NAFIN Bank loan</i>	7/22/2023	Pesos	300	TIE + 200	Mortgage	30

*Udibono 2025 (on the issuance date) +2.30

FibraShop has 5.48 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.

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>TIE Swap vs. fixed rate</i>	6.97%	1,400	FSHOP17

12. COVENANTS FOR SECURITIZED DEBT CERTIFICATES²

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%	40.68%	✓
<i>Limits on guaranteed debt</i>	No greater than: 40%	14.48%	✓
<i>Debt service</i>	No less than: 1.5	1.59	✓
<i>Limits on financing</i>	No greater than: 50%	40.68%	✓
<i>Unencumbered assets to unsecured debt</i>	No less than: 150%	267.78%	✓

- 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.

13. 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 40.68%. Note that the regulatory limit is 50%. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 8.51 billion pesos, by total equity (or total assets) of 20.93 billion pesos.

The Debt Service Coverage Index is 2.05 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>	Liquid Assets		142
<i>IVA_t</i>	VAT receivable		2
<i>UO_t</i>	Estimated Operating Income		1,397
<i>LRO</i>	Revolving Lines of Credit not Used		270
<i>It</i>	Estimated Interest Payments		894
<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		2.05

* 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 142 million pesos, plus VAT receivable at the end of the period of 2 million pesos, plus 270 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 413 million pesos. However, if it were to avail itself of all of these funds, FibraShop would be at 41.44%, which is close to the regulatory limit of 50% for LTV.

<i>Sources of Funds</i>	<i>Millions of Pesos</i>
<i>Cash</i>	142
<i>VAT receivable</i>	2
<i>Revolving NAFIN Credit</i>	270
	414
<i>Cash funds to be committed:</i>	
<i>Payment for Puerta La Victoria</i>	(1.7)
<i>Balance</i>	413

14. 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	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020
<i>Closing price at the end of the period</i>	8.19	9.45	8.30	6.25	6.42
<i>Average price during the quarter</i>	7.91	8.92	9.57	7.03	5.96
<i>Average number of certificates</i>	505,540,061	505,143,124	491,022,388	488,983,623	495,125,962
<i>Average Market Cap (MDP)</i>	3,999	4,508	4,698	3,437	2,952
<i>Average daily volume</i>	48,850	623,426	740,336	65,313	161,952
<i>Average daily amount traded (MDP)</i>	0.39	5.56	7.08	0.46	0.97
<i>NOI (MDP)</i>	291.08	298.92	284.48	228.48	242.50
<i>NOI per certificate</i>	0.58	0.59	0.58	0.47	0.49
<i>Income per certificate</i>	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271
<i>Dividend yield at average price during the quarter</i>	15.96%	15.17%	12.80%	9.78%	15.24%
<i>Dividend yield at IPO price</i>	7.21%	7.74%	7.00%	3.93%	5.19%
<i>Investment properties (MDP)</i>	17,206	18,193	18,024	18,028	18,029
<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	3Q 2019	3Q 2020
<i>Average price during the quarter</i>	7.91	5.96
<i>Average CBFi for the period</i>	486,349,472	495,125,962
Thousands of pesos		
<i>Market capitalization</i>	3,847,024	2,951,802
<i>Interest-bearing debt</i>	8,148,295	8,512,942
<i>Cash and cash equivalents</i>	232,131	141,913
Value of the company	11,763,188	11,322,831
Annualized NOI for the quarter	1,164,336	970,000
Implicit CAP Rate	9.90%	8.57%
Δ%	14.70%	-13.47%

15. DISTRIBUTION TO SHAREHOLDERS

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 October 15, 2020, the Technical Committee approved payment of a distribution for the third quarter of 2020 of 0.1530 centavos, which is a distribution of 70 million pesos. The distribution will be paid no later than November 03, 2020, and the method of payment would be in cash.

	Amount	Amount per CBFi
<i>Fiscal result</i>	-	-
<i>Reimbursement of capital</i>	103,900	0.2271
<i>Distributable income in the period</i>	103,900	0.2271
<i>3Q 2020 Distribution</i>	70,000	0.1530

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
<i>CBFIs distributed 2Q 2020</i>	5,128,160	YES
<i>CBFIs with economic rights for 3Q 2020 distribution</i>	457,418,159	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.

16. ADVISORY 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>NOI 3Q 2020</i>	<i>Annualized NOI 2020</i>
<i>Amount</i>	1,059.59	1,153.84	284.48	228.48	242.50	1,007.28
<i>Commission for advisory services at 100% (7.5%)</i>	79.47	86.54	21.34	17.14	18.19	75.55
<i>Commission for advisory services at 60% (4.5%)</i>	47.68	51.92	12.80	10.28	10.91	45.33
<i>Net savings on commission</i>	31.79	34.62	8.53	6.85	7.28	30.22
<i>Amount paid for 40% of the consultant</i>	215	215				215
<i>Annualized return</i>	14.79%	16.10%				14.06%

*Numbers in millions of pesos

17. 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	2,811	Fashion Mall	Querétaro
Total Portfolio		540,534	17,524		
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	18,029		

*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

18. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including joint investments.

<i>Shopping Mall</i>	3Q 2019	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020
<i>Plaza Cibeles</i>	100	100	100	98	98
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	100	99
<i>Puerto Paraíso</i>	94	94	94	93	92
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	85	83	82
<i>UC Jurica</i>	93	92	92	90	89
<i>UC Juriquilla</i>	93	91	91	90	90
<i>UC Xalapa</i>	89	88	88	87	87
<i>Puerta Texcoco</i>	99	99	98	96	95
<i>UC Nima Shops</i>	100	96	96	92	90
<i>Plaza Los Atrios</i>	98	99	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	96	97	97	97	96
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	99	98	97	96
<i>Las Misiones</i>	95	95	95	94	94
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	87	87	86	85
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	91	90	90
<i>Cruz del Sur</i>	98	97	97	96	94
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	96	96
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	96	95	95
Total	95.98	95.99	95.76	95.03	94.16

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

19. 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	17.90%	Clothing and Shoes	20.35%
Department Store	17.75%	Food	17.21%
Entertainment	15.92%	Services	9.71%
Clothing and Shoes	14.33%	Home Furnishings	9.12%
Food	10.96%	Financial Services	7.92%
Home Furnishings	6.80%	Supermarket	7.30%
Sporting Goods	4.26%	Department Store	6.67%
Services	3.94%	Entertainment	6.67%
Financial Services	2.91%	Sporting Goods	5.23%
Others	1.44%	Health and Beauty	3.69%
Paper and Office Supplies	1.44%	Others	2.89%
Health and Beauty	1.27%	Automobiles and Motorcycles	1.69%
Automobiles and Motorcycles	1.08%	Paper and Office Supplies	1.56%
Total	100.00%	Total	100.00%

As shown in the table above, no business represents more than 20.35% 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 66.30% of the gross leasable area, and 40.06% of total revenues as at September 30, as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.40%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.99%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.88%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.94%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.56%
Cinepolis	6.26%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.65%
Soriana	4.35%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	2.17%
Cinemex	2.97%	Forever 21	2.05%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.40%	Bancomer	1.76%
Luxury Avenue	2.19%	Santander	1.44%
La Comer / Fresko	2.13%	La Comer / Fresko	1.41%
Home Depot	2.02%	Banorte	1.38%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%	C&A	1.36%
Chedraui	1.37%	Coppel	1.28%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.31%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.26%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%	Home Depot	1.04%
C&A	1.09%	Miniso	0.98%
Parisina	1.01%	AT&T	0.89%
Coppel	0.97%	Promoda	0.86%
Promoda	0.94%	Soriana	0.81%
H&M	0.94%	Bouncy Bouncy	0.77%
Recrefam	0.89%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	0.76%
Bouncy Bouncy	0.85%	Banamex	0.75%
Forever 21	0.83%	Luxury Avenue	0.62%
Casino Central	0.68%	Muebles Dico	0.59%
Bancomer	0.68%	Innova Sports	0.56%
Total Fitness	0.66%	Sonora Grill	0.56%
Office Max	0.62%	Parisina	0.55%
Miniso	0.62%	Scotiabank	0.55%
Innova Sports	0.60%	Happyland	0.54%
Sonora Grill	0.58%	Casino Central	0.49%
Happyland	0.55%	H&M	0.49%
Total	66.30%	Total	40.06%

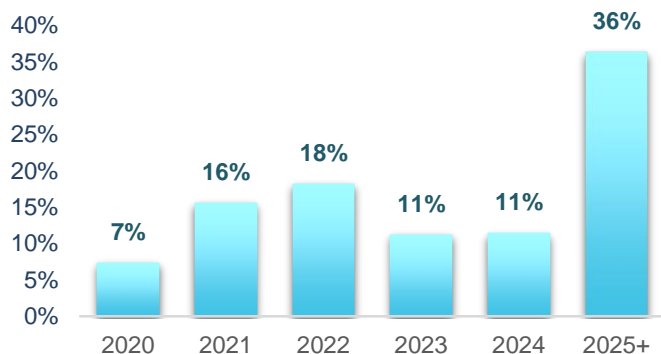
Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 3.99% of operating income (excluding parking lots).

B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

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

Shopping Mall	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
<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 36% 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 1,605 contracts signed with tenants, of which 2.55% are Anchors, 3.68% are Sub-Anchors, and 93.77% 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	151	48	209
<i>La Luciérnaga</i>	1	3	4	62	19	89
<i>Puerto Paraíso</i>	1	2	0	93	22	118
<i>Kukulcán Plaza</i>	1	1	0	37	5	44
<i>UC Jurica</i>	3	0	0	28	8	39
<i>UC Juriquilla</i>	1	0	0	22	2	25
<i>UC Xalapa</i>	1	0	2	20	5	28
<i>Puerta Texcoco</i>	4	8	5	75	36	128
<i>Nima Shops</i>	0	0	0	22	2	24
<i>Los Atrios</i>	4	4	4	70	19	101
<i>Galerías Tapachula</i>	2	6	2	73	24	107
<i>Galerías Mall Sonora</i>	3	6	2	111	36	158
<i>Las Misiones</i>	3	5	4	92	43	147
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	2	3	2	38	15	60
<i>Plaza Cedros</i>	2	6	0	24	5	37
<i>Cruz del Sur</i>	2	2	2	82	31	119
<i>Puerta La Victoria</i>	5	4	0	84	19	112
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	2	4	0	44	10	60
Total	41	59	28	1,128	349	1,605

20. 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 September there was structural progress of 100%, with overall progress on the project of 82.7%, and work on facilities, dividing walls and infrastructure for store build-outs continued.

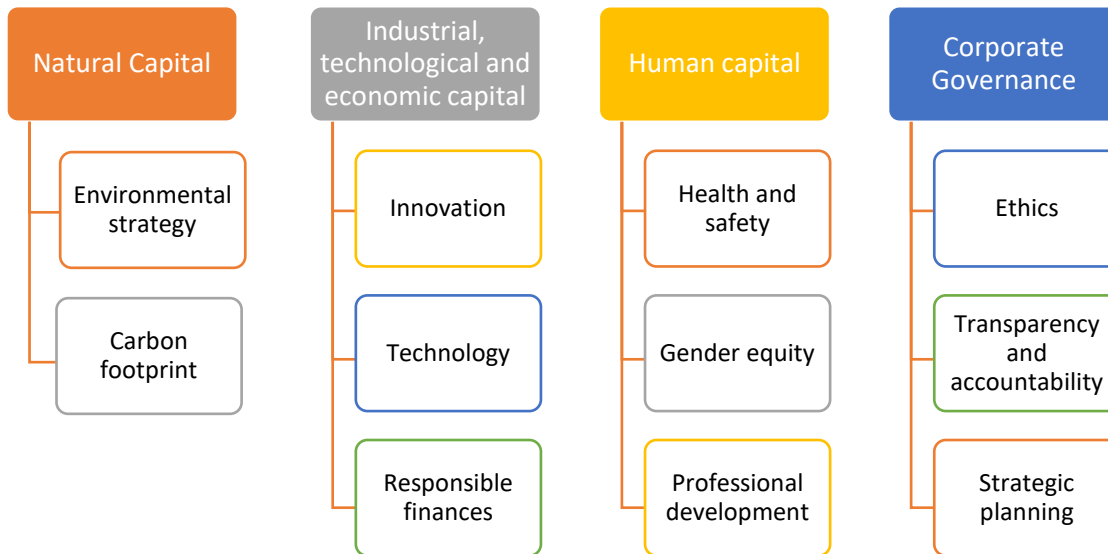
Given the restrictions issued by the health authorities and the federal government due to the COVID-19 pandemic, progress on the work had to be paused, therefore the opening date will be delayed. The new opening date of the property is expected to be at the end of the second quarter 2021; however, this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



21. 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>
Santiago de Queretaro	3,765	210
State of 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
Mexico City	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

22. 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.

23. ADDITIONAL EVENTS

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

24. 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.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	mariana.taddeo@ubs.com	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	anthony.campagna@issgovernance.com	+1-2122012337

25. 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 third quarter 2020, and for an update on the business.

Date: Tuesday, October 20, 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#: 38164

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.

FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
For the nine and three- months periods ending September 30, 2019 and 2020
(Expressed in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)**

	3Q 2019 Jul-Sep	3Q 2020 Jul-Sep	2019 Jan-Sep Accum.	2020 Jan-Sep Accum.
Rental revenues	329,313	272,141	968,257	833,691
Other operating income	48,144	49,152	143,639	150,588
Total Income	377,457	321,293	1,111,896	984,279
Operating expenses	89,756	78,995	265,236	233,759
Insurance	2,718	2,795	8,079	8,380
Advisory fees	13,099	10,914	38,472	33,998
Other professional fees	1,142	1,259	3,370	3,974
Total expenses	106,715	93,963	315,157	280,111
OPERATING PROFIT	270,742	227,330	796,739	704,168
Finance income	9,083	1,663	25,694	19,206
Finance expenses	145,505	128,095	446,522	419,778
Finance charges	(136,422)	(126,432)	(420,828)	(400,572)
Participation in associates	6,101	3,000	16,346	13,317
Gain on sale of investment properties			4,560	
Dividends			1,113	
Debt valuation to Investment Units (UDIs)		(37,999)		(54,089)
Other income				993
Valuation of financial instruments				149,929
NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES	140,421	65,899	397,930	413,746
NET PROFIT FOR THE PERIOD	140,421	65,899	397,930	413,746

**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 September 30 of 2020**
(Expressed in thousands of Mexican pesos)
(Unaudited)

	Audited	(Unaudited)
	Dec 31, 2019	September 30, 2020
ASSETS		
Current assets		
Cash and cash equivalents	101,417	141,913
Accounts receivable	83,830	258,072
Taxes receivable	12,811	7,887
Prepaid expenses	17,422	31,735
Other accounts receivables	84,749	86,953
Total current assets	300,229	526,560
Investment properties and equipment	17,867,425	17,692,510
Investment properties in process and projects	58,704	125,656
Intangible assets and other long-term assets	11,255	11,184
Investment in associates	2,464,712	2,569,843
TOTAL ASSETS	20,702,325	20,925,753
LIABILITIES		
Current liabilities		
Suppliers	1,014	19,051
Related parties	16,229	13,242
Accrued liabilities	349,963	178,434
Tenant prepayments	26,131	18,363
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	230,789
Tenant deposits	110,108	26,398
Employee benefits	10,593	12,488
Deffered taxes	23,759	23,759
Bank loans	-	3,010,556
Long-term debt	5,357,212	5,442,927
Hedge derivative financial instruments	11,915	61,321
Other long-term liabilities	18,349	13,512
TOTAL LIABILITES	8,836,793	8,821,750
NET ASSETS		
Net contributions	5,638,963	5,508,840
Retained earnings	4,364,016	6,181,417
Net profit for the period	1,862,553	413,746
TOTAL NET ASSETS	11,865,532	12,104,003
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	20,702,325	20,925,753

**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 September 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	(130,123)	-	(130,123)
Net profit in the period		413,746	413,746
Other comprehensive earnings (losses)		(45,152)	(45,152)
Total net assets as of September 30, 2020	5,508,840	6,595,163	12,104,003

FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

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

	September 30, 2019	September 30, 2020
Operating activities:		
Net profit for the period	397,930	413,746
Adjustments for:		
Finance income	(25,401)	(15,571)
Employee benefits	1,523	1,893
Straight line revenue recognition	(201)	-
Gain on sale of investment properties	(4,560)	-
Depreciation and amortization	8,730	9,081
Amortization cost financing	18,220	17,325
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	-	54,090
Valuation of financial instruments	-	(149,930)
Finance expenses	422,216	396,193
	818,457	726,827
Accounts receivable	33,375	(258,694)
Related parties	671	(2,987)
Taxes receivable and other current assets	(5,482)	2,720
Prepaid expenses	(16,768)	(15,974)
Suppliers	653	18,037
Other accounts payable	4,061	(1,636)
Advance payments from clients	(4,221)	(7,768)
Tenant deposits	2,838	742
Net cash (used in) generated by operating activities	833,584	461,267
Investing activities:		
Finance Income	25,401	15,571
Investments in work in progress, projects and fixed assets	(451,475)	(178,127)
Acquisition of intangible assets	(595)	(1,119)
Sale of investment properties	114,825	-
Net cash (used in) investing activities	(311,844)	(163,675)
Financing activities:		
Repurchase fund	(12,560)	-
Finance expenses	(422,216)	(396,193)
Bank loans	2,588,902	3,030,000
Payment of the syndicated credit line due June 2019	(2,220,000)	-
Prepayment of the funds used from the new syndicated credit line	(2,263,902)	-
Expenses associated with bank loans	(27,664)	(2,681)
Bond issue	2,136,551	-
FSHOP 15 payment	-	(2,758,099)
Expenses associated with long-term debt issuances	(29,833)	-
Distributions	(327,500)	(130,123)
Net cash generated (used in) investing activities	(578,222)	(257,096)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(56,482)	40,496
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	288,613	101,417
Cash and cash equivalents at the end of the period	232,131	141,913

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 September 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 CFBI 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 October 15, 2020, FSHOP's Technical Committee approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the third 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 September 30, 2020.

Bases of consolidation

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of September 30, 2020, and their results for the period January 1 to September 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 September 2020, including stake in associates in total income (Sentura Tlalnepantla joint venture):

Concept	Total Income	Total Expenses	Investment in Assets (thousands of \$)	Leased Area (GLA)	Average income per m2
<i>Fashion Mall</i>	208,392	39,544	11,789,664	283,522	245.00
<i>Power Center</i>	98,285	14,275	5,167,473	226,922	144.37
<i>Community Center</i>	17,616	3,753	1,071,900	28,724	204.62
Totals	324,293	57,572	18,029,038	539,169	200.49

*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 Ps. 60 000 thousand pesos (0.1327 per CBFi), corresponding to the unaudited comprehensive income for the second 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>3Q 2019 Distribution</i>	<i>4Q 2019 Distribution</i>	<i>1Q 2020 Distribution</i>	<i>2Q 2020 Distribution</i>	<i>3Q 2020 Distribution</i>
<i>CBFis with economic rights</i>	444,990,729	444,990,729	444,990,729	452,289,999	457,418,159
<i>Comprehensive income for the period (thousands)</i>	140.42	150.59	136.24	77.76	103.90
<i>Income per CBFi (pesos)</i>	0.3156	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	2019	2020
<i>Cash</i>	387	411
<i>Banks</i>	96,423	79,084
<i>Investments in Securities</i>	4,607	62,418
<i>Total Cash and Cash Equivalents</i>	101,417	141,913

8. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	2019	2020
<i>Clients</i>	112,377	271,871
<i>Minus estimated doubtful accounts</i>	(28,547)	(13,799)
<i>Total</i>	83,830	258,072

9. ADDED VALUE TAX RECEIVABLE AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

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

	2019	2020
VAT receivable	7,350	2,426
Other taxes receivable	5,461	5,461
Total taxes receivable	12,811	7,887
Other accounts receivable	84,749	86,955

10. INVESTMENT PROPERTIES

As at September 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>
Plaza Cibeles	jul-13	2,450
La Luciérnaga	jul-13	410
Puerto Paraíso	jul-13	1,800
Kukulcán Plaza	jul-13	1,149
UC Jurica	jul-13	357
UC Juriquilla	jul-13	320
UC Xalapa	jul-13	210
Puerta Texcoco	feb-14	1,400
UC Nima Shops	jul-14	185
Los Atrios	ago-14	1,030
Galerías Tapachula	ago-14	797
Galerías Mall Sonora	ago-14	1,770
Las Misiones	oct-14	1,400
City Center Bosque Esmeralda	may-15	590
Plaza Cedros	ago-15	310
Cruz del Sur	oct-15	535
Puerta La Victoria	oct-17	2,811
Total Portfolio		17,524
Joint Ventures		
Sentura Tlalnepantla	Oct. 2018	505
La Perla*		
Total Portfolio and Joint Ventures		18,029

*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 September 30, 2020, FibraShop had made advance payments on the investment of Ps. 1,618,979 thousand, plus Ps. 437,661 thousand 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 Ps. 505,363 thousand, and in the results FSHOP’s recognized stake was 35%, which was Ps. 3,000 thousand at the close of the quarter.

13. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	2019	2020
<i>Providers</i>	1,014	19,051
<i>Related parties</i>	16,229	13,242
<i>Interest accrued pending payment</i>	89,635	68,920
<i>Other accumulated liabilities</i>	260,328	109,514

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 September 30, 2020, the net obligation of the new negotiation is presented in the line “Other short-term liabilities” for the amount of Ps. 1,699 thousand.

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 September 30, 2020, is Ps. 61,321 thousand, and has been recognized in the other comprehensive results as an unrealized loss in interest rate swaps.

Presented below is a summary of the terms and 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>
<i>Bancomer</i>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(61,321)

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 September 30, 2020, equity was comprised of 497,801,569 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

There are no subsequent events to be disclosed.