



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL  
CUARTO TRIMESTRE DE 2020



# FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2020

- La utilidad neta ajustada del trimestre se incrementó 15.05%, contra el trimestre anterior, esta utilidad es ajustada esto es sin incluir otras partidas no monetarias; ascendió a 119.53 millones de pesos.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 26.13 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual por certificado del 14.93%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre ascendió al 122.38 millones de pesos. El cual tuvo un incremento del 14.68% contra el trimestre inmediato anterior. El FFO por certificado es 26.75 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.29%
- Los ingresos consolidados del trimestre ascendieron a 375.22 millones de pesos. Los cuales tuvieron un incremento del 15.71% contra el trimestre inmediato anterior.
- Los ingresos del trimestre sin la participación en el Fideicomiso 2721 (Sentura) ascendieron a 334.92 millones de pesos. Los cuales tuvieron un incremento del 3.28% contra el trimestre inmediato anterior.
- El NOI consolidado ascendió a 284.40 millones de pesos y el margen a NOI fue del 75.80%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 81.86%.
- El NOI sin la participación en el Fideicomiso 2721 (Sentura) ascendió a 254.62 millones de pesos y el margen a NOI fue de 76.03%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 82.82%
- El EBITDA consolidado ascendió a 275.20 millones de pesos y el margen a EBITDA del trimestre fue del 73.34%.



# FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2020

- El EBITDA sin la participación en el Fideicomiso 2721 (Sentura) ascendió a 245.14 millones de pesos y el margen a EBITDA del trimestre fue del 73.20%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 92.57%
- Se han concluido la primera y segunda etapas de del programa ASG, que consistían en un diagnóstico inicial ASG, la Identificación de los grupos de interés y la elaboración de la matriz de materialidad. Actualmente se encuentra desarrollando la estrategia ASG y el informe anual de sostenibilidad.
- La distribución de este trimestre será de 0.1639 centavos por CBF, lo cual representa un monto de 75 millones de pesos, pagadero totalmente en efectivo. En congruencia con la situación que estamos viviendo debido COVID-19, el Comité Técnico decidió mantener el cuidado de la liquidez de la compañía.







## **Estimados inversionistas:**

*El 2020 representó un gran reto para la economía mundial, derivado en una crisis sanitaria que tuvo repercusiones en la economía sin precedentes.*

*En el sector comercial estuvimos obligados a adaptarnos a este gran cambio. En FibraShop entendimos este cambio y rápidamente desarrollamos estrategias y acciones para hacerle frente. En nuestra opinión fuimos exitosos y el portafolio si bien tuvo afectación esta fue mejor a la que se hubieses esperado inicialmente, derivado de las estrategias adoptadas y la calidad de los activos. Descubrimos por ende un valor, la resiliencia.*

*Con las reflexiones de un año 2020 no menos complicado, decidimos que la clave para mantener nuestro rumbo sería la persistencia, la capacidad de adaptarnos y de cambio.*

*Las decisiones que hemos tomado en el año 2020 para mejorar nuestro modelo de negocio han demostrado efectividad; hoy FibraShop demuestra que ante la prueba que se representó, los inmuebles, el modelo de negocio, la calidad de los inquilinos, las excelentes ubicaciones, el sólido equipo de trabajo y un responsable manejo*

pág. 4

*de las finanzas, nos permitieron pasar la prueba con las menores afectaciones. Es cierto que estaremos encontrando nuevas formas de generar negocio y adaptar cada vez más la tecnología a este negocio, la tecnología es un complemento que llegó para quedarse y ser parte de nuestro negocio, además habrá muchas nuevas áreas de oportunidad que esta situación nos trajo como resultado.*

*Las cifras del cuarto trimestre del año, son estables y muestran recuperaciones. Los ingresos del trimestre tuvieron un incremento de 3.28 contra el trimestre anterior, debido principalmente a la afectación en los giros de entretenimiento que siguen con cierres y restricciones de operación por parte de las autoridades, las rentas variables y estacionamientos no fueron de la magnitud de los cierres de años anteriores, sin embargo las rentas base y los mantenimientos se mantuvieron estables.*



*Mantuvimos el estricto control de gastos, que nos permitió mantener niveles del trimestre anterior y muy por debajo comparados contra año anterior. Debido a esto, los márgenes de NOI fueron de 76%, el margen operativo de las plazas 82%, el margen a EBITDA en 73%, es decir nos mantuvimos en los mejores niveles comparados con otros operadores internacionales.*

*Decidimos cerrar una nueva línea de crédito comprometida por 220 millones con Scotiabank para fortalecer nuestro perfil de liquidez, sin embargo, los niveles de cobranza se han mantenido razonables; pero contemplando cualquier requerimiento de liquidez en los próximos meses.*

*La utilidad neta distribuible del trimestre se incrementó 15.05% contra el trimestre anterior, alcanzando los 119.5 millones de pesos, 0.2613 centavos por CBF, dando una rentabilidad anual aproximada del 14.93%. La ocupación promedio del portafolio cerró en 92.57%.*

*Dado el involucramiento en la toma de decisiones y en incremento en las responsabilidades en el proyecto de Sentura Tlanepantla, al cierre del año nuestro auditor externo determinó que tenemos una influencia significativa en este proyecto de acuerdo con las NIIF; por lo tanto a partir de este trimestre se consolidará para efectos financieros y se muestra la participación minoritaria.*

*En 2021 FibraShop publicará su primer informe de resultado de su Programa de Sostenibilidad ASG, en el cual incluirá los compromisos de mediano y largo plazo, los cuales serán incluidos en la estrategia de negocio.*

*El 2021 será un año de retos y cambios, estamos esperando un primer semestre complicado aún, pero estamos preparados, hemos tomado las decisiones necesarias para que el negocio siga sólido, esperando que cada trimestre siguiente la economía mejore y la actividad vuelva a su normalidad.*

*Un gran valor y cultura de los Mexicanos es su necesidad de relacionarse, de salir, convivir, no quedarse solo y aislarse, eso le da mucha vida, fuerza y futuro a nuestro negocio, el centro comerciales es y será uno de los lugares más visitados por los mexicanos por lo que representa en nuestra cultura, nuestra forma de socializar, divertirse y vivir.*

*Agradecemos la confianza de nuestros inversionistas y reiteramos nuestro compromiso de mantener un rumbo estable para la Compañía.*

**Salvador Cayón Ceballos**

*Director General*

México, Ciudad de México a 16 de febrero de 2021 – 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 cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre 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

### **a) FIBRASHOP ANUNCIA LA CONTRATACIÓN DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE COMPROMETIDA POR UN MONTO DE HASTA 220 MILLONES DE PESOS CON SCOTIABANK INVERLAT.**

El pasado 10 de noviembre se firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220 millones de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de balance.

## b) CONTROL DEL FIDEICOMISO IRREVOCABLE 2721 Y CONSOLIDACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO SENTURA TLALNEPANTLA.

Sentura Tlalnepantla es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel ubicado en la zona norte de la Ciudad de México. Este proyecto fue adquirido a una parte relacionada, Grupo Cayon. En julio de 2016, FibraShop anunció la coinversión en este proyecto y adquirió el 35.6%. Este proyecto fue reconocido como “Inversión el asociadas” debido a que el porcentaje de participación, la influencia en la toma de decisiones del proyecto y la participación en los órganos de gobierno, no mostraron la existencia de control de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera 10 (NIIF 10).

En el 2020, la participación en la toma de decisiones del proyecto se hizo evidente, se asumió un rol activo y de liderazgo para afrontar la situación, la influencia en los órganos de gobierno fue significativa derivado de la pandemia de Covid-19, las acciones fueron congruentes con las políticas de FibraShop. Por tal motivo se propuso evaluar nuevamente la existencia de control en el proyecto. Nuestro auditor externo KPMG se encargó de revisar nuevamente la evidencia y concluyó que debido a la sinergia entre la tenencia directa de FibraShop más la tenencia directa de Grupo Cayon en las acciones de la asociada; la evidencia del nivel de participación y derechos de voto en los órganos de gobierno, se puede concluir que existe evidencia de control de esta asociada, por lo que a partir de este trimestre se consolidarán las cifras del Fideicomiso 2121 con los de FibraShop, para mostrarse como una sola entidad económica.

Para mostrar los cambios que representan en las cifras de FibraShop en este trimestre, se muestran la siguiente información financiera al cierre del ejercicio:

	<i>FibraShop</i>	<i>F-2721 Sentura</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	31-dic-20	31-dic-20	Consolidado
<b>ACTIVOS</b>			
<i>Activos circulantes</i>			
<i>Efectivo y equivalentes de efectivo</i>	121,356	361	121,717
<i>Activos circulantes</i>	714,907	103,451	818,358
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>836,263</b>	<b>103,812</b>	<b>940,075</b>
<i>Propiedades de inversión, mobiliario y equipos</i>	18,206,820	531,652	18,738,472
<i>Inversiones en proceso y proyectos</i>	159,138	-	159,138
<i>Inversión en asociadas</i>	2,099,069	-	2,099,069
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>21,301,290</b>	<b>635,464</b>	<b>21,936,754</b>



	<i>FibraShop</i>	<i>F-2721 Sentura</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	<b>31-dic-20</b>	<b>31-dic-20</b>	<b>Consolidado</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos circulantes</b>			
<i>Proveedores</i>	8,758	1,143	9,901
<i>Pasivos circulantes</i>	212,459	26,572	239,031
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>221,217</b>	<b>27,715</b>	<b>248,932</b>
<i>Créditos Bancarios</i>	3,052,098	-	3,052,098
<i>Deuda bursátil de largo plazo</i>	5,465,529	-	5,465,529
<i>Otros pasivos a largo plazo</i>	134,958	14,466	149,424
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>8,873,802</b>	<b>42,181</b>	<b>8,915,983</b>
<i>Patrimonio</i>	11,619,929	563,500	12,183,429
<i>Utilidad del ejercicio</i>	807,559	29,783	837,342
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>21,301,290</b>	<b>635,464</b>	<b>21,936,754</b>

	<i>FibraShop</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>	<i>FibraShop</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	<b>4T-2020</b>	<b>4T-2020</b>	<b>Acumulado</b>	<b>Acumulado</b>
	<b>Oct-Dic</b>	<b>Oct-Dic</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>
<i>Total de ingresos</i>	334,917	375,223	1,332,513	1,372,819
<i>Total de gastos de operación</i>	92,556	103,079	372,667	383,190
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>242,361</b>	<b>272,144</b>	<b>959,846</b>	<b>989,629</b>
<i>Resultado integral de financiamiento</i>	(122,826)	(122,826)	(523,398)	(523,398)
<i>Valuación de deuda en UDIs</i>	(20,124)	(20,124)	(74,214)	(74,214)
<i>Valuación de instrumentos financieros</i>	294,403	294,403	444,332	444,332
<i>Otras recuperaciones</i>	-	-	993	993
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>393,813</b>	<b>423,597</b>	<b>807,559</b>	<b>837,342</b>
<i>Participación controladora</i>	393,813	393,814	807,559	807,559
<i>Participación no controladora</i>	-	29,783	-	29,783
<b>UTILIDAD NETA DEL PERÍODO</b>	<b>393,813</b>	<b>423,597</b>	<b>807,559</b>	<b>837,342</b>



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

A continuación presentamos los avances de las diversas medidas implementadas por FibraShop, enfocadas en mantener finanzas responsables y disminuir los impactos de la pandemia en la situación financiera.

**Compromiso de reducción de gastos operativos.** El objetivo fue disminuir en 60 millones de pesos los gastos operativos anuales; y 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.

El objetivo se cumplió. Realizamos un exhaustivo control presupuestal, negociamos con todos los proveedores de bienes y servicios, tuvimos un importante ahorro en gastos de energía eléctrica, y restringimos gastos solo para conceptos esenciales y mantenimiento de los inmuebles.

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

<b>Gastos de Operación</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variación en \$</b>	<b>Variación en %</b>
<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%
<i>Cuarto trimestre</i>	111,563	92,556	-19,007	-17.04%
<b>Total</b>	<b>426,720</b>	<b>372,667</b>	<b>-54,053</b>	<b>-12.67%</b>

\*Cifras sin la participación del Fideicomiso 2721

En 2019 los gastos de operación ascendieron a 426,720, considerando la inflación del año los gastos ascenderían a 440,162 que comparado con los gastos del 2020, se tuvo una disminución de 67,495 es decir una disminución del -15.33%.

Como se puede observar los gastos del trimestre fueron similares a los del tercer trimestre; a pesar de que hemos realizado recortes permanentes en varios conceptos, considerábamos que en los próximos trimestres podrían tener un ligero incremento pero sin regresar a los montos de trimestres “pre-covid”.

**Suspensión temporal de proyectos estratégicos.** Los proyectos denominados estratégicos incluían la instalación de paneles solares, expansiones de plazas, CAPEX, entre otros. Esta medida representó un ahorro de 96 millones de pesos del presupuesto para el año 2020 y será retomada nuevamente en 2021 si las condiciones financieras y de liquidez siguen mejorando.

**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.

En julio del 2020, se firmó una línea de crédito revolvente comprometida con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300 millones de pesos.

En noviembre 2020, se firmó una línea de crédito comprometida adicional por hasta 220 millones de pesos, con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220 millones de pesos.

Con estas acciones FibraShop cuenta con líneas de crédito comprometidas para cubrir algún requerimiento de liquidez y mantener los programas de apoyo a los locatarios implementados.

### **Modificación en la política de pago de dividendos trimestrales.**

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. Se eliminó el piso de 80 centavos por certificado.

En apego a lo anterior, los dividendos pagados durante 2020, fueron de la siguiente forma:

1T 2020. 50 millones de pesos, pagados en CBFIs.

2T 2020. 60 millones de pesos, pagados 30 millones en CBFIs y 30 millones en efectivo.

3T 2020. 70 millones de pesos, pagados en efectivo.

4T 2020. 75 millones de pesos, pagaderos en efectivo

En los últimos dos trimestres los dividendos se han pagado totalmente en efectivo debido a que ha mejorado liquidez de la Compañía, 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 refinamiento de pasivos: sustituyó prácticamente la totalidad de la deuda bancaria por deuda bursátil, alargó el vencimiento de sus deudas, mantuvo mismo nivel de deuda actual, renovó sus líneas de crédito y mejoró los niveles de tasa promedio de la deuda total.

De no haberlo realizado, 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 junio de 2020, venció el principal e intereses del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos y fue pagada con la línea de crédito recién negociada.

FibraShop decidió no solicitar el diferimiento en el pago de intereses de sus deudas, y ha cumplido cabalmente en tiempo y forma con los compromisos de pago. Inclusive los pagos de intereses semestrales que vencían en junio, julio y diciembre por 67.82, 73.85 y 67.35 millones de pesos respectivamente, correspondientes a las emisiones con pago de cupón semestral.

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

Puerta la Victoria ubicado en Santiago de Queretaro, fue adquirido en 2016 al grupo desarrollador Abilia. En 2019, se firmó un nuevo acuerdo para cerrar la transacción, mediante el cual se determinó extender un año más el cierre (al 2020) y pactar un mecanismo de ajuste al precio del inmueble, en función de la generación del NOI. En 2020, la pandemia afectó la generación de ingresos de la plaza y el NOI.

El acuerdo fue realizar el cierre final a noviembre de 2020, y la valuación de la “comisión por desempeño” que representa el ajuste al precio del inmueble, determinó un saldo a favor de FibraShop por 292.70 millones de pesos y la devolución de los CBFÍ’s que fueron pagados originalmente por (40,383,365), mismos que desde el tercer trimestre de 2019 no tienen derechos económicos.

Estas cifras son al cierre del año, actualmente estamos en proceso de cumplir con aspectos del contrato para cerrar la cifra final y liquidar la negociación, por lo que la pueden existir cambios que se darán a conocer con oportunidad.

## **Avance en la negociación con locatarios.**

FibraShop ha mantenido un dialogo directo y muy cercano con sus locatarios, evaluando cada caso, generar acuerdos, y buscando en todo momento apoyar en estos momentos de crisis para garantizar que el día de mañana sigan operando sus negocios en nuestros inmuebles.

Elaboramos programas de apoyo para los giros catalogados como no esenciales, y estos programas han ido avanzando, extendiéndose, y en algunos evolucionando para tratar de ofrecer distintas alternativas.

En el cierre del año, las restricciones de las autoridades locales se incrementaron. Noviembre y diciembre que representaban la expectativa de los negocios para recuperarse no se logró; los giros con mayor afectación son los enfocados al entretenimiento tales como cines, bares, arcadas, casinos, entre otros, han tenido que permanecer por mayor tiempo cerrados, sin embargo son giros necesarios en nuestras plazas, por lo que se les ha apoyado en modificar las condiciones de los contratos modificando la renta fija y la renta variable.

## **Afectación por Covid en los ingresos del trimestre.**

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

	<b>Ingresos</b>	<b>Ingresos sin Covid -19</b>	<b>Variación en \$</b>	<b>Variación en %</b>
<i>Rentas base</i>	249,218	301,457	(52,239.39)	-17.3%
<i>Cuotas de mantenimiento</i>	44,250	44,250	-	0.0%
<i>Rentas variables</i>	26,067	35,216	(9,149.48)	-26.0%
<i>Estacionamientos</i>	13,060	28,408	(15,347.60)	-54.0%
<i>Otros</i>	2,321	1,763	557.69	31.6%
<b>Total</b>	<b>334,916</b>	<b>411,095</b>	<b>(76,178.78)</b>	<b>-18.5%</b>

\*Cifras sin la participación del Fideicomiso 2721

Los ingresos totales fueron aproximadamente 18% menores contra los ingresos que hubiéramos tenido sin COVID-19. El volumen de ingresos del tercer trimestre hubiera alcanzado los 411 millones de pesos en lugar de los 334 millones registrados.

Las rentas base disminuyeron por el efecto de los apoyos otorgados principalmente a giros de entretenimiento como cines, arcadas, casinos, que se han mantenido cerrados. Cabe mencionar que no se otorgaron descuentos en las cuotas de mantenimiento.



El histórico de ingresos durante este periodo de pandemia demuestra la estabilidad del portafolio y una paulatina recuperación de los ingresos.

	<b>Ingresos 2T 2020</b>	<b>Ingresos 3T 2020</b>	<b>Ingresos 4T 2020</b>	<b>Variación en \$</b>	<b>Variación en %</b>
<i>Rentas base</i>	235,700	251,852	249,218	(2,634)	-1.0%
<i>Cuotas de mantenimiento</i>	45,300	44,222	44,250	28	0.1%
<i>Rentas variables</i>	6,500	11,900	26,067	14,167	119.1%
<i>Estacionamientos</i>	2,400	11,390	13,060	1,670	14.7%
<i>Otros</i>	7,500	4,930	2,321	(2,609)	-52.9%
<b>Total</b>	<b>297,400</b>	<b>324,294</b>	<b>334,916</b>	<b>10,622</b>	<b>3.3%</b>

\*Cifras sin la participación del Fideicomiso 2721

## 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 enero 2021.

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

<b>Mes</b>	<b>Afluencia total del portafolio</b>	<b>Vehículos</b>
<i>Marzo</i>	74%	75%
<i>Abril</i>	28%	33%
<i>Mayo</i>	29%	34%
<i>Junio</i>	41%	45%
<i>Julio</i>	54%	58%
<i>Agosto</i>	61%	63%
<i>Septiembre</i>	64%	70%
<i>Octubre</i>	68%	72%
<i>Noviembre</i>	71%	74%
<i>Diciembre</i>	83%	86%
<i>Enero 2021</i>	66%	69%

En el mes de enero tuvimos una baja en las afluencias (medidas como personas y como número de coches), derivado de los cierres parciales implementados en las distintas ciudades y en la Ciudad de México.

Al mes de diciembre 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:

<b>Mes</b>	<b>Afluencia total del portafolio</b>	<b>Vehículos</b>
Marzo	79%	83%
Abril	35%	43%
Mayo	35%	43%
Junio	49%	56%
Julio	64%	68%
Agosto	67%	70%
Septiembre	66%	70%
Octubre	69%	75%
Noviembre	78%	83%
Diciembre	87%	88%
Enero 2021	67%	74%

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):

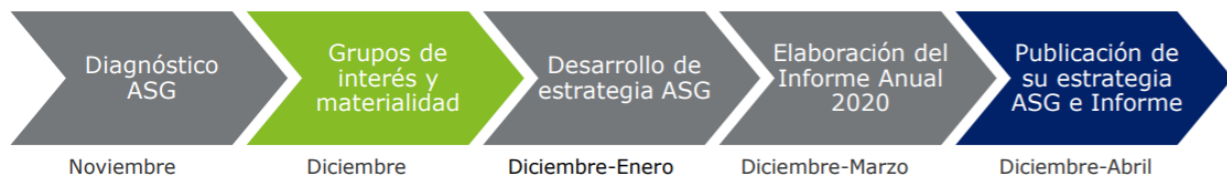
<b>Mes</b>	<b>Afluencia total del portafolio</b>	<b>Vehículos</b>
Marzo	88%	83%
Abril	42%	46%
Mayo	42%	46%
Junio	59%	58%
Julio	73%	70%
Agosto	71%	71%
Septiembre	68%	70%
Octubre	72%	75%
Noviembre	77%	84%
Diciembre	83%	84%
Enero 2021	68%	72%

### 3. AVANCES EN EL PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD ASG EN ASPECTOS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBIERNO CORPORATIVO (ESG POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y DEL MANUAL ASG AMEFIBRA.

Con la aprobación unánime del Comité Técnico el pasado septiembre 2020, se formalizó el compromiso de FibraShop en estructurar su estrategia ASG alineada al negocio, que genere valor para la compañía y cumpla con las expectativas de los grupos de interés. El 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.

Las fases planeadas del proyecto son las siguientes:



#### Fase 1. Diagnóstico ASG

Esta fase se desarrolló con los siguientes objetivos:

- 
  - ✓ Identificar los temas ASG relevantes para Fibra Shop, con base en los más altos estándares internacionales para este tipo de industria y el Manual de AMEFIBRA.
  - ✓ Mapear a los responsables de la información correspondiente a los temas ASG seleccionados para el diagnóstico.
- 
  - ✓ Evaluar la información recopilada para determinar el nivel de madurez que tiene Fibra Shop en temas ASG.
  - ✓ Redactar y reportar la información recopilada en el primer Informe Anual de información no financiera.
- 
  - ✓ Contribuir al desarrollo de una estrategia ASG a corto, mediano y largo plazo.

FibraShop buscará gradualmente obtener las mayores acreditaciones internacionales en ASG, tomando como guía los siguientes estándares:

- La divulgación de información actual, cumple con estándares de información financiera:



- La Divulgación sobre el sub grupo de temas de sostenibilidad que son materiales para la condición financiera y la creación de valor. Está dirigida específicamente al subgrupo de usuarios cuyo objetivo principal es mejorar decisiones económicas.



- La divulgación sobre asuntos que reflejen los impactos significativos de la organización en la economía, el medio ambiente y la sociedad. Está dirigida a diversos usuarios con diversos objetivos que quieren entender las contribuciones positivas y negativas de la empresa al desarrollo sostenible.



- 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 para estandarizar, elevar y elevar la transparencia en las métricas, estableciendo 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

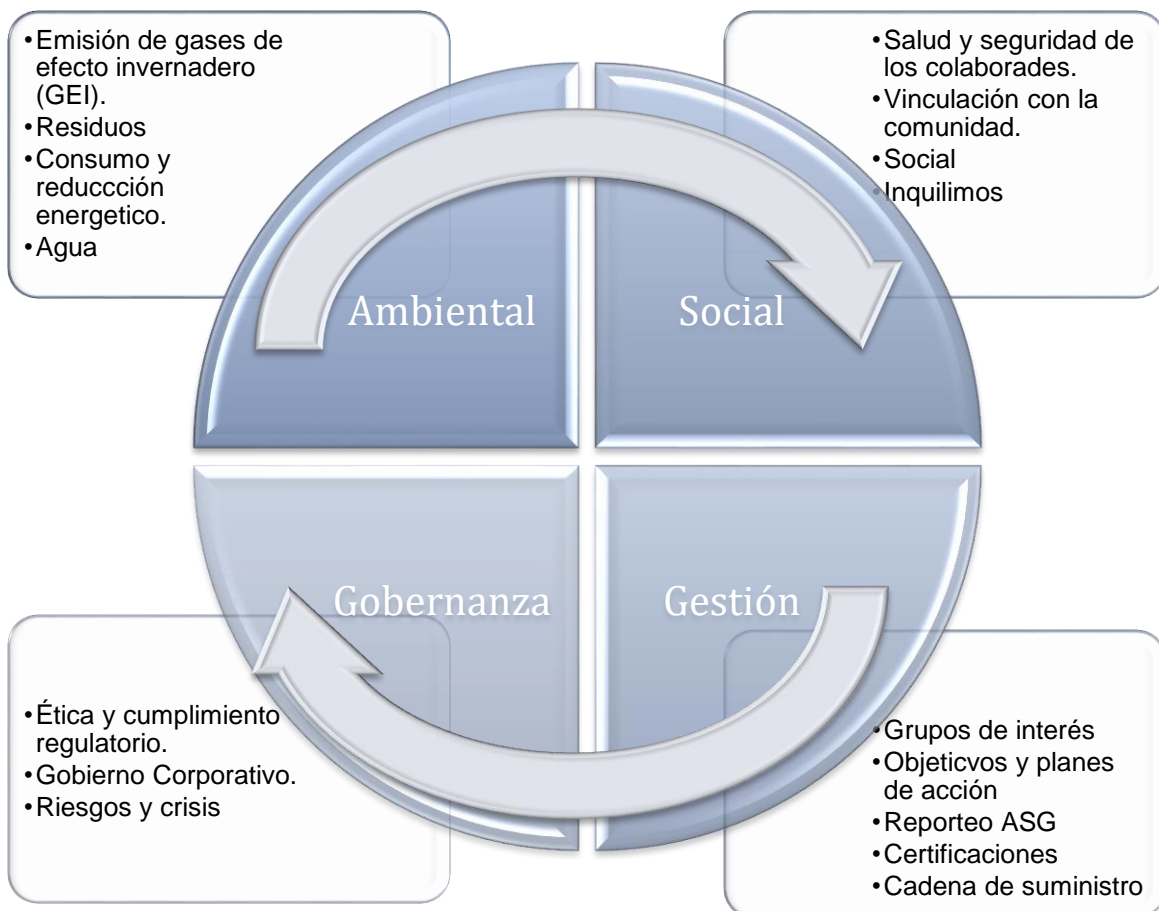
Para la selección de los indicadores se consideraron los siguientes estándares y criterios:

- 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 prácticas de empresas líderes en el sector inmobiliario que forman parte del Dow Jones Sustainability Index.

Se identificaron 56 indicadores clave para FibraShop con base en el Manual de AMEFIBRA, Materialidad de SASB y los temas más relevantes del Corporate Sustainability Assessment de SAM de los cuales 16 fueron marcados como principales y fueron clasificados en 4 pilares:

<b>Pilar:</b>	<b>Indicadores clave:</b>
Gobernanza	18
Gestión	12
Social	13
Ambiental	13
<b>Total</b>	<b>56</b>



## Resultados generales del diagnóstico:

El diagnóstico fue realizado por la firma Deloitte, en el cual se identificó que FibraShop cuenta el 60.34% de 56 de los indicadores solicitados para el diagnóstico (que son en base a los estándares internacionales) y actualmente cuenta con 57% de los indicadores solicitados en el Manual ASG de AMEFIBRA.

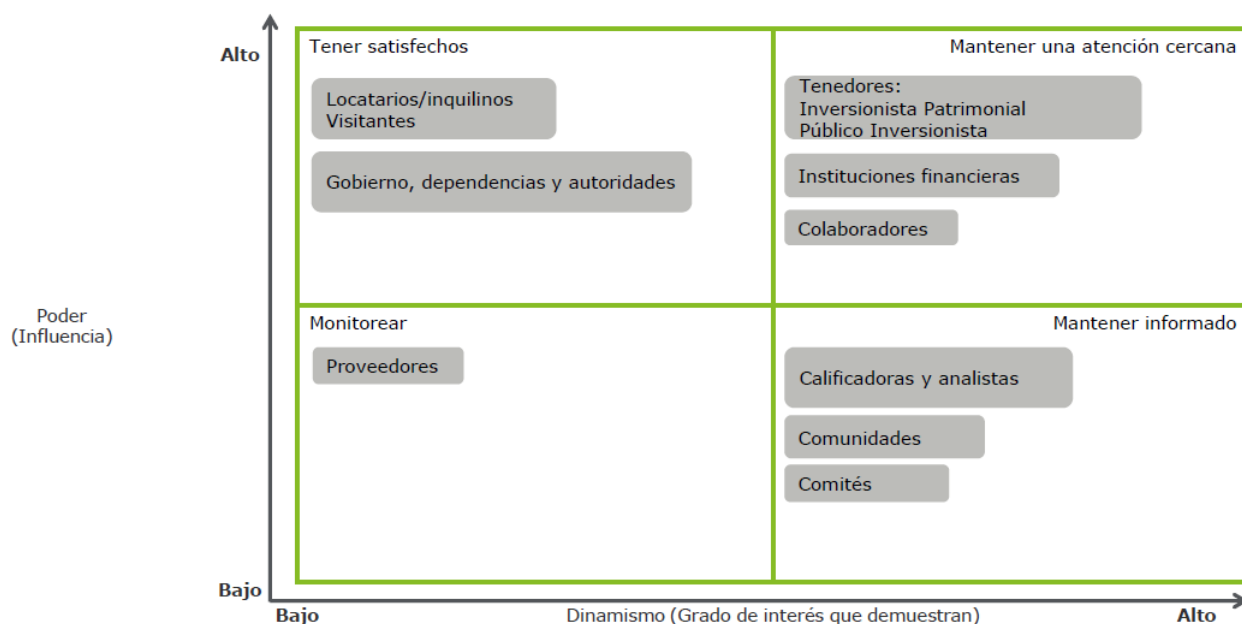
Pilar:	Indicadores clave:	
Gobernanza	18	Fibra Shop cuenta con comités sólidos de auditoría, prácticas, nominaciones y compensaciones así como los mecanismos necesarios para asegurar su transparencia. Asimismo, cuenta con una política en temas de gobernanza y un Código de Ética junto con una política para garantizar su cumplimiento y un sistema de quejas y denuncias. Actualmente no incluye factores ASG en la evaluación de riesgos.
Gestión	12	FibraShop ha identificado sus grupos de interés, sin embargo, no cuenta con una política ni un responsable para el acercamiento con los mismos. Existe un responsable específico de temas ASG y establece objetivos anuales de desempeño en materia de sustentabilidad para la organización pero no para los directivos. Actualmente no se cuenta con una certificación, alineación a estándar ó sistema de gestión en materia ASG. Se busca elaborar un informe de sustentabilidad para comunicar el desempeño ASG.
Social	13	Actualmente Fibra Shop cuenta una estrategia de diversidad e inclusión y se busca desarrollar una política social. Existe un responsable de salud y seguridad así como un programa de capacitación en estos temas y una encuesta de satisfacción a colaboradores sin embargo, no se cuenta con un proceso documentado para el monitoreo de indicadores de salud y seguridad. Asimismo, existe un programa de comunicación y acercamiento con la comunidad junto con un responsable del mismo tema. Está pendiente fortalecer el acercamiento con los inquilinos.
Ambiental	13	Fibra Shop cuenta con una política ambiental y conoce la legislación aplicable. Existe información disponible sobre emisiones, consumo de energía y agua. Aún no se ha establecido un procedimiento para el monitoreo y medición del consumo energético y la generación de residuos así como objetivos documentados para la reducción de emisiones de GEI.
<b>Total</b>	<b>56</b>	

En resumen, este diagnóstico sirvió de base establecer las metas y objetivos del corto, mediano y largo plazo; es decir, la estrategia FibraShop ASG.

## Fase 2. Identificación de grupos de interés y elaboración de matriz de materialidad.

Los grupos de interés, están definidos como individuos o grupos que son afectados de manera positiva o negativa por las actividades y decisiones de la organización.

FibraShop identificó los siguientes:



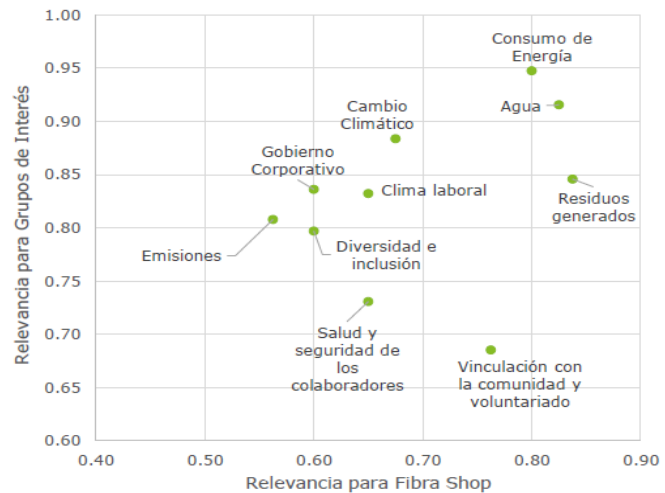


## Matriz de materialidad

Como resultado de la información evaluada, las encuestas a los grupos de interés internos y la revisión del alcance de los estándares internacionales, los diez principales temas materiales para el año 2020 son los siguientes:

### # Temas materiales

1	Consumo de Energía
2	Agua
3	Residuos generados
4	Cambio Climático
5	Clima laboral
6	Gobierno Corporativo
7	Vinculación con la comunidad y voluntariado
8	Diversidad e inclusión
9	Emisiones
10	Salud y seguridad de los colaboradores

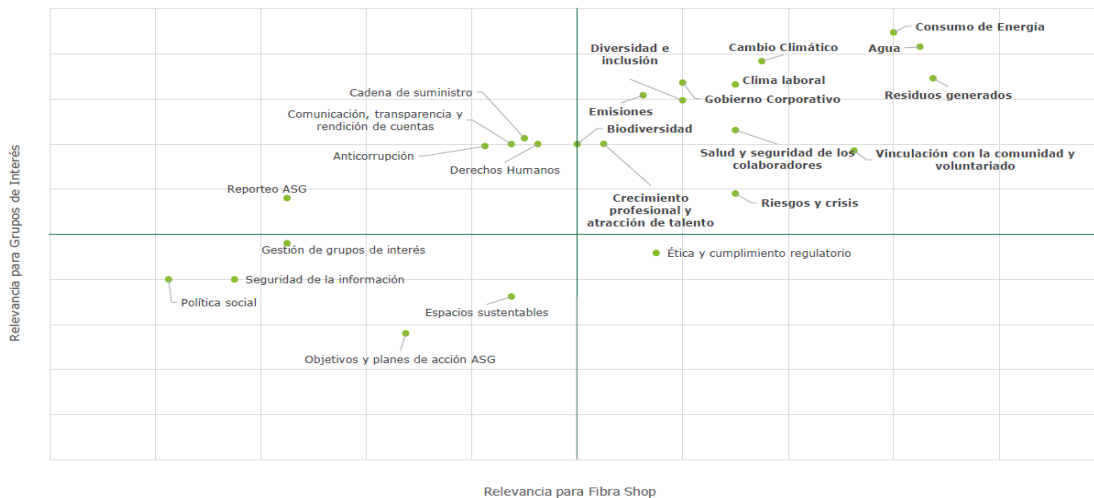


### # Temas emergentes

12	Riesgos y crisis
12	Crecimiento profesional y atracción de talento
13	Biodiversidad
14	Cadena de suministro
15	Derechos Humanos
16	Comunicación, transparencia y rendición de cuentas
17	Anticorrupción

### # Temas relevantes

18	Ética y cumplimiento regulatorio
19	Reporteo ASG
20	Espacios sustentables
21	Gestión de grupos de interés
22	Objetivos y planes de acción ASG
23	Seguridad de la información
24	Política social



## 4. MÉTRICAS FINANCIERAS

Cifras consolidadas con el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla:

	4to Trimestre 2019	4to Trimestre 2020*	Variación %	Acum 2019	Acum 2020	Variación %
<b>Ingresos</b>	395.69	375.22	-5.17%	1,523.93	1,372.82	-9.92%
<b>NOI</b>	298.92	284.40	-4.86%	1,153.84	1,039.86	-9.88%
<b>EBITDA*</b>	287.21	275.20	-4.18%	1,107.38	1,000.10	-9.69%
<b>Utilidad del periodo</b>	150.59	119.53	-20.62%	548.52	437.44	-20.25%
<b>Margen NOI</b>	75.54%	75.80%	0.33%	75.71%	75.75%	0.04%
<b>Margen EBITDA</b>	72.58%	73.34%	1.05%	72.67%	72.85%	0.25%
<b>Utilidad del periodo por CBF</b>	0.3384	0.2613	-22.78%	1.1662	0.9666	-17.12%
<b>CBFI con derechos económicos</b>	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
<b>Activos Totales</b>	20,376	20,926	2.70%	20,376	20,926	2.70%
<b>Pasivos con costo</b>	8,187	8,573	4.72%	8,187	8,573	4.72%
<b>Patrimonio</b>	11,544	13,021	12.79%	11,544	13,021	12.79%
<b>LTV</b>	40.18%	40.97%	1.96%	40.18%	40.97%	1.96%
<b>P/U ratio**</b>	8.22	7.25	-11.77%	8.22	7.25	-11.77%
<b>EV/EBITDA***</b>	10.83	11.57	6.81%	10.83	11.57	6.81%
<b>CAP Rate Implícito****</b>	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
<b>AMEFIBRA FFO</b>	153.96	122.38	-20.51%	556.54	449.48	-19.24%

\*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.

Cifras sin consolidar con el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla:

	4to Trimestre 2019	4to Trimestre 2020	Variación %	Acum 2019	Acum 2020	Variación %
<b>Ingresos</b>	395.69	334.92	-15.36%	1,523.93	1,332.52	-12.56%
<b>NOI</b>	298.92	254.62	-14.82%	1,153.84	1,010.08	-12.46%
<b>EBITDA*</b>	287.21	245.14	-14.65%	1,107.38	970.04	-12.40%
<b>Utilidad del periodo</b>	150.59	119.53	-20.62%	548.52	437.44	-20.25%
<b>Margen NOI</b>	75.54%	76.03%	0.64%	75.71%	75.80%	0.12%
<b>Margen EBITDA</b>	72.58%	73.20%	0.84%	72.67%	72.80%	0.18%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.3384	0.2613	-22.78%	1.1662	0.9666	-17.12%
<b>CBFi con derechos económicos</b>	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
<b>Activos Totales</b>	20,376	20,926	2.70%	20,376	20,926	2.70%
<b>Pasivos con costo</b>	8,187	8,573	4.72%	8,187	8,573	4.72%
<b>Patrimonio</b>	11,544	12,427	7.65%	11,544	12,427	7.65%
<b>LTV</b>	40.18%	40.97%	1.96%	40.18%	40.97%	1.96%
<b>P/U ratio**</b>	8.22	7.25	-11.77%	8.22	7.25	-11.77%
<b>EV/EBITDA***</b>	10.83	11.93	10.12%	10.83	11.93	10.12%
<b>CAP Rate Implícito****</b>	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
<b>AMEFIBRA FFO</b>	153.96	122.38	-20.51%	557	449.48	-19.24%

\*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. CONCILIACIÓN CON FFO AMEFIBRA

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

	4T 2019	4T 2020	Acum 2019	Acum 2020
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	1,511.34	393.81	1,909.27	807.56
- (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(764.46)		(764.46)	
+ Depreciación de equipos	1.99	1.85	7.41	7.37
+ Comisiones de "brokerage"	0.68	0.36	2.35	2.02
-/+ (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)	50.40	20.12	50.40	74.21
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	(646.69)	(294.40)	(646.69)	(444.33)
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.70	0.64	2.82	2.65
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>153.96</b>	<b>122.38</b>	<b>556.54</b>	<b>449.48</b>

### Determinación FFO- FSHOP 2020 Trimestral

	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	247.58	65.9	393.81
+ Depreciación de equipos	1.84	1.85	1.85
+ Comisiones de "brokerage"	0.68	0.31	0.36
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	(19.89)	38	20.12
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	(149.93)		(294.4)
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.67	0.65	0.64
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>80.95</b>	<b>106.71</b>	<b>122.38</b>

Nota: cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepanitla.



## 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:

<b>Tipo de arrendatario</b>	<b>4T 2019</b>	<b>1T 2020</b>	<b>2T 2020</b>	<b>3T 2020</b>	<b>4T 2020 a)</b>	<b>4T 2020 b)</b>
Ancla	71.07	67.41	52.38	56.62	58.89	58.67
Sub-Ancla	58.01	55.34	44.36	48.62	54.92	50.38
Locales	238.90	228.56	198.31	207.69	244.78	212.80
Estacionamientos	27.72	24.58	2.37	11.37	16.64	13.06
<b>Total</b>	<b>395.69</b>	<b>375.89</b>	<b>297.42</b>	<b>324.30</b>	<b>375.22</b>	<b>334.92</b>

<b>Tipo de arrendatario</b>	<b>4T 2019</b>	<b>1T 2020</b>	<b>2T 2020</b>	<b>3T 2020</b>	<b>4T 2020 a)</b>	<b>4T 2020 b)</b>
Ancla	18%	18%	18%	17%	16%	18%
Sub-Ancla	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Locales	60%	61%	67%	64%	65%	64%
Estacionamientos	7%	7%	1%	4%	4%	4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

a) Cifras consolidadas.

b) Cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla.

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 64.46% del total y los locatarios con renta variable el restante 35.54%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 78.43% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 21.57%, representando el componente variable el 9.04%<sup>1</sup> del ingreso total.

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

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 4T 2020 y el 3T 2020:

	<b>3er Trimestre 2020</b>	<b>4to Trimestre 2020 a)</b>	<b>4to Trimestre 2020 b)</b>	<b>Variación a)</b>	<b>Variación b)</b>
<i>Ingresos</i>	324.29	375.22	334.92	15.71%	3.28%
<i>Gastos de operación</i>	93.96	103.08	92.56	9.71%	-1.49%
<i>Utilidad del operación</i>	230.33	272.14	242.36	18.15%	5.22%
<i>Utilidad del periodo (sin avalúos)</i>	103.90	119.53	119.53	15.05%	15.05%
<i>Utilidad del periodo por CBFi (sin avalúos)</i>	0.2271	0.2613	0.2613	15.05%	15.05%
<i>Margen de operación</i>	71.03%	72.53%	72.36%	2.12%	1.88%
<i>NOI</i>	242.50	284.40	254.62	17.28%	5.00%
<i>Margen NOI</i>	74.78%	75.80%	76.03%	1.36%	1.67%

a) Cifras consolidadas.

b) Cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepanitla.

Los gastos operativos consolidados del trimestre ascendieron a 103.08 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 87.54 millones de pesos. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 4.07 millones de pesos. Honorarios del asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 11.45 millones de pesos.

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros consolidados de 1.83 millones de pesos y se determinaron gastos financieros consolidados, por un monto de 124.66 millones de pesos.

De acuerdo con *IFRS 23 - Costos por préstamos* una entidad capitalizara, como parte del valor de inmueble, los intereses que fondean proyectos en desarrollo (en etapa de construcción, es decir en tanto no son registrados a valor razonable en su etapa de generación de flujos). FibraShop ha aplicado dicha norma por la parte de sus pasivos que han financiado los proyectos de la Perla hasta la fecha de su escrituración. Al 31 de diciembre de 2020, el importe capitalizado asciende a 133.57 millones de pesos.

## 7. NOI & EBITDA

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

	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020 a)	4T 2020 b)
<i>Ingresos</i>	395.69	375.89	297.42	324.29	375.22	334.92
<i>Utilidad de Operación</i>	284.13	270.26	216.89	230.33	272.14	242.36
<i>Depreciación y Amortización</i>	3.08	2.37	2.49	2.56	3.06	2.78
<i>EBITDA**</i>	287.21	272.63	219.38	232.89	275.2	245.14
<i>Margen EBITDA</i>	72.58%	72.53%	73.76%	71.81%	73.34%	73.20%
<i>NOI</i>	298.92	284.48	228.48	242.5	284.4	254.62
<i>Margen NOI</i>	75.54%	75.68%	76.82%	74.78%	75.80%	76.03%

a) Cifras consolidadas.

b) Cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla.

\*\* 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.

## 8. CÁLCULO DE LA UTILIDAD OPERATIVA NETA (“NOI”) 4T 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 a)*</i>	<i>Monto b)*</i>
<i>Ingresos por rentas</i>	324.60	288.35
<i>Otros ingresos operativos</i>	50.62	46.47
<b>Ingresos</b>	<b>375.22</b>	<b>334.92</b>
<i>Gastos operativos</i>	87.55	77.66
<i>Seguros</i>	3.27	2.64
<b>Gastos</b>	<b>90.82</b>	<b>80.30</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (“NOI”)</b>	<b>284.40</b>	<b>254.62</b>
<b>Margen</b>	<b>75.80%</b>	<b>76.03%</b>

a) Cifras consolidadas.

b) Cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla.

\*Cifras en millones de pesos.

## 9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 4T 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 a)*</i>	<i>Monto b)*</i>
<i>Total de ingresos</i>	375.22	334.92
<i>Gastos de operación de las plazas</i>	52.29	48.32
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>322.93</b>	<b>286.60</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>86.06%</b>	<b>85.57%</b>
<i>Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)</i>	15.77	9.22
<b>Resultado neto</b>	<b>307.16</b>	<b>277.37</b>
<b>Margen Neto</b>	<b>81.86%</b>	<b>82.82%</b>

a) Cifras consolidadas.

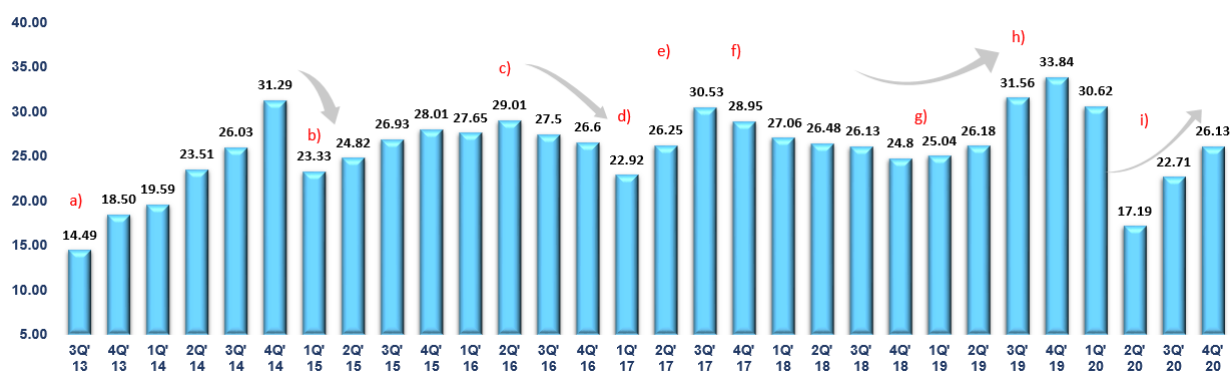
b) Cifras sin la participación en el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla.

\*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 119.53 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.2613 centavos, calculado sobre la base de 457,418,116 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.
- i) Efecto de Covid-19 y su recuperación.

\*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>
<b>FSHOP17</b>	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Quirografaria	1,400
<b>FSHOP17-2</b>	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Quirografaria	1,600
<b>FSHOP19</b>	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Quirografaria	130
<b>FSHOP19U</b>	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Quirografaria	2,373
<b>Bancario Revolvente</b>	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	2,900
<b>Bancario Nafin</b>	22/07/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Hipotecaria	40
<b>Bancario Scotiabank</b>	10/11/2023	Pesos	220	TIIE+ 250	Hipotecaria	130

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

FibraShop tiene 5,503 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 con un aforo de 1.5 veces, una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta 300 millones de pesos también con garantía hipotecaria. Recientemente se contrató una línea de crédito con Scotiabank hasta por 220 millones de pesos.

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>
<b>Swap TIIE vs tasa fija</b>	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:

<i>Covenants</i>	<i>Límite</i>	<i>Consolidado</i>	<i>Sin consolidar Sentura</i>	<i>Cumple</i>
<i>Límites respecto a deuda insoluta</i>	No mayor a: 60%	39.08%	40.25%	✓
<i>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</i>	No mayor a: 40%	13.99%	14,41%	✓
<i>Servicio de deuda</i>	No menor a: 1.5	1.58	1.54	✓
<i>Límites de los financiamientos</i>	No mayor a: 50%	39.08%	40.25%	✓
<i>Activos no Gravados a deuda no garantizada</i>	No menor a: 150%	269.84%	260.17%	✓

- 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.

<sup>2</sup> 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)<sup>3</sup>, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 39.08%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,573.06 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 21,936.75 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.23 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.

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

### IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

	$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UOt + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$	Consolidado	Sin consolidar Sentura
<i>ALO</i>	Activos Líquidos	121.72	121.36
<i>IVA<sub>t</sub></i>	IVA por recuperar	0.79	0.79
<i>UOt</i>	Utilidad Operativa Estimada	1,470.85	1,470.85
<i>LRO</i>	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	450.00	450.00
<i>It</i>	Amortización Estimadas Intereses	915.91	915.91
<i>Pt</i>	Amortización Programadas Capital	-	-
<i>Kt</i>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-	-
<i>Dt</i>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	-	-
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>2.23</b>	<b>2.23</b>

\*Cifras en millones de pesos

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

Asumiendo la caja, que asciende a 121.72 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 0.79 millones de pesos, más 450 millones de pesos no dispuestos del crédito simple contratado, FibraShop contaría con aproximadamente 572.51 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 40.31%, el límite regulatorio es de hasta 50% de LTV.

<i>Fuente de los recursos</i>	<i>Millones de pesos</i>
<i>Caja</i>	121.72
<i>IVA por recuperar</i>	0.79
<i>Saldo disponible en las líneas de crédito</i>	450
	<b>572.51</b>

Nota: cifras consolidadas.

## 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:

<b>Indicadores de mercado</b>	<b>4T 2019</b>	<b>1T 2020</b>	<b>2T 2020</b>	<b>3T 2020</b>	<b>4T 2020</b>
<i>Precio de cierre al final del periodo</i>	9.45	8.30	6.25	6.42	7.07
<i>Precio promedio del trimestre</i>	8.92	9.57	7.03	5.96	6.37
<i>Número de certificados promedio</i>	505,143,124	491,022,388	488,983,623	495,125,984	497,801,569
<i>Market Cap. Promedio (MDP)</i>	4,508	4,698	3,437	2,952	3,173
<i>Volumen promedio diario</i>	623,426	740,336	65,313	161,952	19,257
<i>Monto operado promedio diario (MDP)</i>	5.56	7.08	0.46	0.97	0.12
<i>NOI (MDP)</i>	298.92	284.48	228.48	242.50	284.40
<i>NOI por certificado</i>	0.59	0.58	0.47	0.49	0.57
<i>Utilidad por certificado</i>	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271	0.2613
<i>Dividend Yield a precio promedio del trimestre</i>	15.17%	12.80%	9.78%	15.24%	16.40%
<i>Dividend Yield a precio de IPO</i>	7.74%	7.00%	3.93%	5.19%	5.97%
<i>Propiedades de Inversión (MDP)</i>	18,193	18,024	18,028	18,027	18,556
<i>Número de plazas</i>	18	18	18	18	18

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

<b>CAP Rate Implícito</b>	<b>4T 2019</b>	<b>4T 2020</b>
<i>Precio promedio del periodo</i>	8.92	6.37
<i>CBFI's promedio del periodo</i>	505,540,061	497,801,569
<b>Miles de pesos</b>		
<i>Capitalización de mercado</i>	4,511,086	3,172,602
<i>Deuda con costo Efectivo y equivalentes</i>	8,186,953	8,573,066
	94,822	121,717
<b>Valor de la empresa</b>	<b>12,603,217</b>	<b>11,623,950</b>
<b>NOI del trimestre anualizado</b>	<b>1,195,666.00</b>	<b>1,137,618</b>
<b>Cap Rate Implícito</b>	<b>9.49%</b>	<b>9.79%</b>
<b>Δ%</b>		<b>3.16%</b>

\*Cifras consolidadas



## 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 11 de febrero de 2021, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2020 de 0.1639 centavos, lo cual representa una distribución de 75 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 11 de marzo de 2021 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>	119.53	0.2613
<b><i>Utilidad distribuible del periodo</i></b>	<b>119.53</b>	<b>0.2613</b>
<b><i>Distribución 4T 2020</i></b>	<b>75,000</b>	<b>0.1639</b>

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>	7,299,227	SI
<i>CBFIs distribuidos 2T 2020</i>	5,128,160	SI
<b><i>CBFIs con derechos económicos al 4T 2020</i></b>	<b>457,418,116</b>	<b>SI</b>

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

## 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.

	<b>NOI Acumulado 2019</b>	<b>NOI 1T 2020</b>	<b>NOI 2T 2020</b>	<b>NOI 3T 2020</b>	<b>NOI 4T 2020</b>	<b>NOI Acumulado 2020</b>
<i>Monto</i>	1,153.84	284.48	228.48	242.50	254.62	1,010.08
<i>Comisión por asesoría al 100% (7.5%)</i>	86.54	21.34	17.14	18.19	19.10	75.76
<i>Comisión por asesoría al 60% (4.5%)</i>	51.92	12.80	10.28	10.91	11.46	45.45
<b>Ahorro neto de la comisión</b>	<b>34.62</b>	<b>8.53</b>	<b>6.85</b>	<b>7.28</b>	<b>7.64</b>	<b>30.30</b>
<b>Monto pagado por el 40% del asesor</b>	<b>215</b>					<b>215</b>
<b>Retorno anualizado</b>	<b>16.10%</b>					<b>14.09%</b>
<i>*Cifras en millones de pesos</i>						

## 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 4T 2020 (m2)</i>	<i>Valor del inmueble (millones de pesos)</i>	<i>Clasificación</i>	<i>Localización</i>
1. Plaza Cibeles	jul-13	76,134	2,450	Fashion Mall	Irapuato
2. La Luciérnaga	jul-13	19,937	410	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3. Puerto Paraíso	jul-13	29,007	1,800	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4. Kukulcán Plaza	jul-13	24,382	1,149	Fashion Mall	Cancún
5. UC Jurica	jul-13	10,812	357	Community Center	Querétaro
6. UC Juriquilla	jul-13	9,490	320	Community Center	Querétaro
7. UC Xalapa	jul-13	8,352	210	Community Center	Xalapa
8. Puerta Texcoco	feb-14	63,725	1,400	Power Center	Estado de México
9. UC Nima Shops	jul-14	3,837	185	Community Center	Puerto Vallarta
10. Los Atrios	ago-14	50,457	1,030	Power Center	Cuautla
11. Galerías Tapachula	ago-14	33,872	797	Power Center	Tapachula
12. Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570	1,770	Fashion Mall	Hermosillo
13. Las Misiones	oct-14	35,053	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
<b>Total Portafolio</b>		<b>543,432</b>	<b>17,524</b>		
<b>Coinversiones</b>					
18. Sentura Tlalnepantla	oct-18	32,058	1,032	Power Center	Estado de México
19. La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>575,490</b>	<b>18,556 *</b>		

Al cierre del periodo, el valor razonable de las propiedades de inversión está en proceso de determinación por el valuador, por lo cual se presentan cifras al último avalúo disponible.

## 18. ÁREA BRUTA RENTABLE

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

	GLA (m <sup>2</sup> )
<i>GLA propiedad de FibraShop</i>	543,432
<i>Expansiones en proceso</i>	0.00
<b>GLA propiedad de FibraShop con expansiones en proceso</b>	<b>543,432</b>
<i>Locatarios dueños de su huella</i>	75,947
<b>GLA total administrado</b>	<b>619,379</b>
<i>GLA de Sentura Tlalnepantla y La Perla</i>	161,577
<b>Total GLA administrado y con participación de FibraShop</b>	<b>780,956</b>

## 19. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

<b>Plaza</b>	<b>4T 2019</b>	<b>1T 2020</b>	<b>2T 2020</b>	<b>3T 2020</b>	<b>4T 2020</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	100	100	98	98	97
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	99	98
<i>Puerto Paraíso</i>	94	94	93	92	89
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	83	82	79
<i>UC Jurica</i>	92	92	90	89	84
<i>UC Juriquilla</i>	91	91	90	90	87
<i>UC Xalapa</i>	88	88	87	87	85
<i>Puerta Texcoco</i>	99	98	96	95	94
<i>UC Nima Shops</i>	96	96	92	90	87
<i>Plaza Los Atrios</i>	99	99	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	97	97	97	96	95
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	98	97	96	96
<i>Las Misiones</i>	95	95	94	94	93
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	87	86	85	84
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	90	90	88
<i>Cruz del Sur</i>	97	97	96	94	91
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	96	95
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	95	95	90
<b>Total</b>	<b>95.99</b>	<b>95.76</b>	<b>95.03</b>	<b>94.16</b>	<b>92.57</b>

## 20. 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	%
Tienda departamental	17.73%	Moda y Calzado	21.37%
Supermercado	16.52%	Alimentos	17.37%
Entretenimiento	15.92%	Hogar y Decoración	9.66%
Moda y calzado	14.00%	Servicios	8.10%
Alimentos	10.06%	Tienda Departamental	7.73%
Hogar y decoración	6.97%	Entretenimiento	6.74%
Deportes	4.71%	Supermercado	6.73%
Servicios	3.56%	Servicios Financieros	6.19%
Autos y motocicletas	3.41%	Deportes	6.04%
Servicios financieros	2.82%	Salud y Belleza	4.09%
Salud y belleza	1.49%	Otros	3.11%
Papelería	1.44%	Autos y Motocicletas	1.54%
Otros	1.37%	Papelería	1.34%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 21.37% 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 66.55% del área bruta rentable y 41.41% de los ingresos totales al 31 de diciembre 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)	4.60%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.87%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.40%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.18%
Cinopolis	6.26%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.57%
Soriana	4.35%	Forever 21	1.95%
Cinemex	2.97%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.89%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.25%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.77%
Luxury Avenue	2.19%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.71%
La Comer / Fresko	2.13%	La Comer / Fresko	1.69%
Home Depot	2.02%	Bancomer	1.42%
Kavak	1.60%	Coppel	1.37%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.52%	Cinopolis	1.32%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%	C&A	1.22%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%	Santander	1.15%
C&A	1.09%	Innova Sports	1.14%
Parisina	1.01%	Banorte	1.11%
Coppel	0.97%	Soriana	1.08%
Promoda	0.94%	Miniso	1.06%
H&M	0.94%	Sonora Grill	0.90%
Recrefam	0.88%	Home Depot	0.86%
Bouncy Bouncy	0.85%	Promoda	0.82%
Forever 21	0.83%	AT&T	0.71%
Casino Central	0.68%	Parisina	0.66%
Bancomer	0.68%	Banamex	0.60%
Total Fitness	0.66%	Recrefam	0.59%
Office Max	0.62%	Codere	0.59%
Miniso	0.62%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.58%
Innova Sports	0.60%	Cinemex	0.53%
Sonora Grill	0.58%	Muebles Dico	0.52%
Happyland	0.55%	Scotiabank	0.45%
<b>Total general</b>	<b>66.55%</b>	<b>Total general</b>	<b>41.41%</b>

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 4.60% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

## B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

<i>Plaza</i>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026+</b>	<b>Total</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	16%	19%	29%	1%	7%	28%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	68%	21%	4%	1%	3%	3%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	10%	23%	13%	26%	0%	29%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	7%	1%	30%	14%	28%	20%	100%
<i>UC Jurica</i>	11%	2%	12%	0%	65%	11%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	15%	22%	9%	0%	0%	55%	100%
<i>UC Xalapa</i>	14%	25%	40%	0%	8%	12%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	5%	23%	8%	5%	1%	59%	100%
<i>Nima Shops</i>	38%	32%	16%	4%	7%	4%	100%
<i>Los Atrios</i>	10%	52%	1%	5%	24%	7%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	28%	20%	9%	4%	27%	12%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	4%	17%	45%	26%	3%	4%	100%
<i>Las Misiones</i>	10%	12%	30%	29%	11%	7%	100%
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	22%	13%	8%	1%	41%	14%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	13%	1%	1%	16%	0%	70%	100%
<i>Cruz del Sur</i>	5%	2%	6%	78%	9%	0%	100%
<i>Puerta La Victoria</i>	2%	23%	12%	5%	1%	58%	100%
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	8%	20%	21%	4%	14%	34%	100%



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 36.67% 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 1,543 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.59% corresponden a Anclas, 3.76% a Sub-Anclas y el 93.65% corresponden a locales, *Fast Food*, áreas comunes, kioscos y otros.

<b>Plaza</b>	<b>Ancla</b>	<b>Sub-Ancla</b>	<b>Pad</b>	<b>Local</b>	<b>Otros</b>	<b>Total general</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	4	5	1	142	55	207
<i>La Luciernaga</i>	1	3	3	61	20	88
<i>Puerto Paraíso</i>	1	2	0	78	39	120
<i>Kukulcán Plaza</i>	1	1	0	30	7	39
<i>UC Jurica</i>	3	0	0	26	7	36
<i>UC Juriquilla</i>	1	0	0	19	7	27
<i>UC Xalapa</i>	1	0	2	20	7	30
<i>Puerta Texcoco</i>	4	8	5	65	34	116
<i>Nima Shops</i>	0	0	0	20	3	23
<i>Los Atrios</i>	4	4	4	71	19	102
<i>Galerías Tapachula</i>	2	6	2	71	20	101
<i>Galerías Mall Sonora</i>	3	6	2	105	29	145
<i>Las Misiones</i>	3	5	4	85	38	135
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	2	3	2	38	16	61
<i>Plaza Cedros</i>	2	5	0	24	5	36
<i>Cruz del Sur</i>	2	2	2	75	27	108
<i>Puerta La Victoria</i>	5	4	0	81	25	115
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	1	4	0	40	9	54
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>27</b>	<b>1051</b>	<b>367</b>	<b>1543</b>

## 21. ACCIONES ASG

Basado en los mayores estándares internacionales en ASG, identificamos 56 indicadores clave, clasificados en 4 pilares: aspectos ambientales, sociales, de gobernanza y de gestión.

Dentro de nuestros procesos y actividades normales hemos identificado algunas que consideramos cumplen con los mayores estándares requeridos; por lo tanto hemos decidido reforzar y documentar para nuestro próximo proceso de evaluación de ASG.

Las acciones ASG más destacables que al día de hoy llevamos a cabo son las siguientes.

### Pilar de aspectos ambientales:

#### - Consumo y reducción energético.

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 primera etapa del proyecto abarcó Plaza Cibeles, Galerías Mall Sonora, Galerías Tapachula y Kukulcán Plaza.

La segunda etapa fue suspendida temporalmente, pero incluirá Puerta Texcoco, Plaza los Atrios, City Center Bosque Esmeralda y Plaza Cedros Civac. Una vez que las condiciones económicas lo permitan será nuevamente puesta en marcha. Una vez concluidas estas dos etapas, los 8 centros comerciales tendrán una potencia instalada de 3,855 kW, la cual generará 6,433,779 kWh de energía limpia cada año, y evitando que 1,085 toneladas de dióxido de Carbono (CO<sub>2</sub>) sean liberadas en el ambiente.

#### - Agua

Actualmente contamos con plantas de tratamiento de aguas residuales en Plaza Atrios, Puerta Texcoco, City Center Bosque Esmeralda y Puerta La Victoria, lo cual nos permite reutilizar y disminuir nuestro consumo de este recurso.

## Pilar de aspectos sociales:

### - Salud y seguridad de los colaboradores.

Nuestro personal es uno de nuestras principales prioridades, para cuidar de su salud y la de sus familias realizamos las siguientes acciones: i) una campaña de vacunación contra la influenza en coordinación con el IMSS, ii) durante este año todos los colaboradores clasificados como vulnerables se les asignó trabajar desde sus hogares, iii) implementamos un programa de monitoreo de salud y detección temprana de riesgos, que nos permitió detectar y aislar de manera preventiva casos de Covid19 para evitar propagaciones, iv) hicimos campañas para promover los cuidados en casa y en los centros de trabajo y los capacitamos continuamente con la información proporcionada por las autoridades.

### - Vinculación con la comunidad.

FibraShop opera en 19 comunidades en varios estados de la República Mexicana. Tiene una fuerte influencia en la economía local de cada lugar donde se encuentran ubicados sus inmuebles, generando empleos directos e indirectos, así como una importante generación de actividad comercial.

Aproximadamente 20,000 personas colaboran diariamente en nuestros inmuebles, realizando diversas funciones, una buena parte contratado directamente por nosotros y otra parte contratado por todos los negocios que operan en nuestras plazas.

Si bien es cierto que una parte importante de nuestros clientes son grandes corporativos; más de dos terceras partes son Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes) las cuales representan una parte importante de la economía nacional. A la fecha tenemos aproximadamente 1,300 contratos de arrendamiento con Pymes. Con el apoyo de NAFIN obtuvimos una línea de crédito para contar con la liquidez que nos permitiera implementar programas de apoyo a este tipo de locatarios; durante estos meses de pandemia hemos otorgado descuentos y programas de diferimiento en el pago de la renta.



## Pilar de aspectos de gobernanza:

- **Riesgos y crisis.** Los protocolos establecidos desde años anteriores nos permitieron responder rápidamente desde el inicio de la crisis causada por el Covid19, el Comité Técnico sesionó vía remota desde los primeros meses del 2020.

Adicionalmente, se han realizado sesiones extraordinarias para evaluar la situación, determinar las acciones a seguir y monitorear el resultado de los programas implementados.

Los comités de crisis son grupos de trabajo integrados por personal de distintas áreas como operaciones, finanzas, recursos humanos, construcción, sistemas, etc. Estos grupos colaboraron conjuntamente en la ejecución y preparación de todas las instrucciones del Comité Técnico. Es importante mencionar que dichos comités de crisis han actuado también en el pasado, cuando hemos enfrentado situaciones como temblores, eventos hidrometeorológicos, simulacros, capacitación de protección civil, etc.

## Pilar de aspectos de gestión

- **Grupos de interés.** En la etapa inicial del proyecto ASG ya se concluyó con la identificación de grupos de interés, establecimos como objetivo mantener una atención cercana con los tenedores de bonos de deuda y capital, los inversionistas patrimoniales, y el público inversionista. Mantener informado a las agencias calificadoras y los analistas que nos siguen, las comunidades y los comités. Tener satisfechos a los locatarios, inquilinos, visitantes y a las dependencias, dependencias y gobierno. Finalmente monitorear nuestra relación con los proveedores de bienes y servicios.

## 22. 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 diciembre tenía un avance respecto de la estructura del 100%, un avance general de la obra del 84.6%, 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 tercer trimestre de 2021, sin embargo, dependerá principalmente de la evolución de la pandemia.

## 23. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

## 24. EVENTOS ADICIONALES

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

## 25. 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.

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

## 26. CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Contralor

Email: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

Tel: +52 (55) 5292 1160

### CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

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

Fecha: miércoles 17 de febrero de 2021

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#: 40065

## ACERCA DE FIBRASHOP

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

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

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

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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



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

	4T 2019 Oct-Dic	4T 2020 Oct-Dic	Auditado	No auditado
			2019 Ene-Dic Acumulado	2020 Ene-Dic Acumulado
Ingresos por rentas	340,619	324,602	1,301,068	1,171,610
Otros ingresos operativos	49,426	50,621	183,158	201,209
<b>Total de ingresos</b>	<b>390,045</b>	<b>375,223</b>	<b>1,484,226</b>	<b>1,372,819</b>
Gastos operativos	93,982	87,546	393,428	321,307
Seguros	2,791	3,272	10,869	11,652
Honorarios del asesor	13,452	11,458	51,972	45,455
Honorarios profesionales	1,338	802	4,738	4,776
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>111,563</b>	<b>103,078</b>	<b>461,007</b>	<b>383,190</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>278,482</b>	<b>272,145</b>	<b>1,023,219</b>	<b>989,629</b>
Intereses ganados	6,078	1,836	31,772	21,042
Intereses pagados	139,617	124,663	586,139	544,440
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>(133,539)</b>	<b>(122,827)</b>	<b>(554,367)</b>	<b>(523,398)</b>
Participación en asociadas	5,645	-	21,106	-
Utilidad en venta de inmueble	-	-	4,436	-
Dividendo	-	-	1,113	-
Otras recuperaciones	-	-	-	993
Revaluación de propiedades de inversión	764,464	-	776,574	-
Valuación de instrumento derivado	107,763	-	107,763	-
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(50,402)	(20,124)	(50,402)	(74,214)
Valor razonable de instrumentos financieros	538,927	294,403	538,927	444,332
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,868,369</b>	<b>837,342</b>
Provisiones de impuestos	-	-	5,816	-
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del período/ año atribuible a:</b>				
Participación controladora	1,511,340	393,814	1,862,553	807,559
Participación no controlada	-	29,783	-	29,783
<b>UTILIDAD NETA DEL PERÍODO</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>
<b>UTILIDAD AJUSTADA (SIN AVALUOS Y VALUACIONES)</b>	<b>150,588</b>	<b>119,535</b>	<b>495,507</b>	<b>437,441</b>

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

	<b>Auditado</b> <b>31-dic-19</b>	<b>No auditado</b> <b>31-dic-20</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,417	121,717
Cuentas por cobrar	83,830	317,798
Impuestos por recuperar	12,811	6,249
Pagos anticipados	17,422	43,680
Otras cuentas por cobrar	84,749	450,631
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>300,229</b>	<b>940,075</b>
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,867,425	18,727,196
Inversiones en proceso y proyectos	58,704	159,138
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,255	11,276
Inversión en asociadas	2,464,712	2,099,069
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>21,936,754</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos circulantes</b>		
Proveedores	1,014	9,901
Partes relacionadas	16,229	13,393
Pasivos acumulados	349,963	151,172
Anticipos de clientes	26,131	74,466
Deuda Bursátil a corto plazo	2,755,637	-
Instrumentos financieros derivados de cobertura	4,254	-
Otros pasivos de corto plazo	151,629	-
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>3,304,857</b>	<b>248,932</b>
Depósitos de arrendatarios	110,108	29,027
Pasivos laborales	10,593	16,513
Impuesto sobre la renta diferido	23,759	23,759
Créditos Bancarios		3,052,098
Deuda bursatil de largo plazo	5,357,212	5,465,529
Instrumentos financieros derivados	11,915	58,555
Otros pasivos a largo plazo	18,349	21,571
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>8,836,793</b>	<b>8,915,984</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Contribuciones netas	5,638,963	5,438,840
Resultados acumulados	4,364,016	6,181,088
Utilidad neta del periodo	1,862,553	807,559
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>11,865,532</b>	<b>12,427,487</b>
Participación no controlada		593,283
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>13,020,770</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>20,702,325</b>	<b>21,936,754</b>

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

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>	-	<b>10,602,780</b>
Distribuidores a tenedores	(393,197)	(34,426)	-	(427,623)
Utilidad del ejercicio		1,862,553	-	1,862,553
Fondo de recompra	(12,560)			(12,560)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(466,681)			(466,681)
Otras partidas integrales		(59,385)	-	(59,385)
Ganancia o (Pérdida) actuarial		(1,761)	-	(1,761)
Incremento en participación en asociadas		368,208	-	368,208
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2019</b>	<b>5,638,963</b>	<b>6,226,568</b>	-	<b>11,865,531</b>
Distribuidores a tenedores	(200,123)	-	-	(200,123)
Utilidad del ejercicio	-	807,559	29,783	837,342
Otras partidas integrales	-	(42,384)	-	(42,384)
Ganancia o (Pérdida) actuarial	-	(3,096)	-	(3,096)
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>5,438,840</b>	<b>6,988,647</b>		<b>12,457,270</b>
Reconocimiento inicial participación no controlada	-	-	563,500	563,500
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2020</b>	<b>5,438,840</b>	<b>6,988,647</b>	<b>593,283</b>	<b>13,020,770</b>

**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre de 2019 y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	Auditado 31-dic-2019	No auditado 31-dic-2020
<b>Actividades de operación</b>		
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>
<b>Ajustes:</b>		
Impuestos a la utilidad	5,816	-
Efecto valuación de instrumentos financieros	(802,700)	(444,332)
Intereses a favor	(31,284)	(19,559)
Incremento a la reserva de incobrables	21,596	-
Beneficios a los empleados	-	2,823
Reconocimiento de ingresos por línea recta	(5,084)	7,076
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(4,475)	-
Depreciación y amortización	9,993	12,503
Amortización de costo financiero	-	22,445
Participación en asociadas	(21,106)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(776,574)	-
Valuación en UDI's	50,402	74,212
Intereses a cargo	586,140	521,994
	<b>895,277</b>	<b>1,014,504</b>
Cuentas por cobrar	30,736	(297,117)
Partes relacionadas	3,447	(2,836)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(109)	(73,691)
Pagos anticipados	(2,589)	(28,281)
Proveedores	(1,330)	8,887
Beneficios empleados	1,380	-
Pasivos acumulados	179,942	(20,839)
Anticipos de clientes	(4,292)	48,335
Depósitos en garantía de arrendatarios	(1,128)	(17,931)
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación</b>	<b>1,101,334</b>	<b>631,031</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Intereses recibidos	31,284	19,559
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(18,119)	(39,265)
Inversiones en proceso y proyectos	(475,887)	(240,154)
Adquisición de activos intangibles	(1,165)	(21)
Venta de propiedades de inversión	110,000	-
Contribución de participación no controlada	-	(500,353)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(353,887)</b>	<b>(760,234)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Fondo de recompra	(12,560)	-
Intereses pagados	(698,970)	(521,994)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,588,902	3,170,000
Pagos de préstamos	(4,483,902)	(100,000)
Comisiones asociadas al crédito bancario	-	(3,781)
Deuda Bursátil	2,099,510	-
Liquidación Bono FSHOP15	-	(2,758,099)
Contribución de participación no controlada	-	563,500
Distribución a tenedores	(427,623)	(200,123)
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento</b>	<b>(934,643)</b>	<b>149,503</b>
<b>Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(187,196)</b>	<b>20,300</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período</b>	<b>288,613</b>	<b>101,417</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>101,417</b>	<b>121,717</b>

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

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

## 2. BASES DE PREPARACIÓN

### *(a) Declaración de cumplimiento*

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



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

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

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

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

El 11 de febrero de 2021, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto 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 31 de diciembre de 2020.

### ***Bases de consolidación***

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 de diciembre de 2020 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre 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 registrar. 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 diciembre del 2020.

<b>Concepto</b>	<b>Ingresos totales</b>	<b>Gastos totales</b>	<b>Inversión en activos (miles de \$)</b>	<b>Área rentada (GLA)</b>	<b>Ingresos promedio por m2</b>
<i>Fashion Mall</i>	212,739	40,248	11,789,664	281,904	251.55
<i>Power Center</i>	143,483	24,228	5,693,907	223,206	214.28
<i>Community Center</i>	19,001	3,588	1,071,900	27,617	229.34
<b>Totales</b>	<b>375,223</b>	<b>68,064</b>	<b>18,555,472</b>	<b>532,727</b>	<b>234.78</b>

\*\* 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 CBFIs, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 70,000 miles de pesos (0.1530 por CBFI), correspondiente a la utilidad integral no auditada del tercer 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 4T19	Distribución 1T 20	Distribución 2T 2020	Distribución 3T 2020	Distribución 4T 2020
CBFIs con derechos económicos	444,990,729	444,990,729	452,289,999	457,418,204	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	150.59	136.24	77.76	103.90	119.53
Utilidad por CBFI (pesos)	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271	0.2613

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2019	2020
Caja	387	377
Bancos	96,423	115,951
Inversiones en Valores	4,607	5,389
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	101,417	121,717

## 8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2019	2020
Clientes	112,377	323,865
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(28,547)	(6,067)
Total	83,830	317,798



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

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

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>IVA por recuperar</i>	7,350	788
<i>Otros Impuestos por recuperar</i>	5,461	5,461
<i>Total Impuestos a favor</i>	12,811	6,249
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	84,749	450,631

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre 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
<b>Total Portafolio</b>		<b>17,524</b>
<b>Coinversiones</b>		
<i>Sentura Tlalnepanitla</i>	oct-18	1,032
<i>La Perla*</i>		
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>18,556</b>

\*En desarrollo

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, FibraShop ha efectuado anticipos al monto de la inversión por 1,618,979 miles de pesos, más 472,251 miles de pesos de costos asociados.

## 13. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2019	2020
<i>Proveedores</i>	1,014	9,901
<i>Partes relacionadas</i>	16,229	13,393
<i>Intereses devengados pendientes de pago</i>	89,635	72,396
<i>Otro pasivos acumulados</i>	260,328	78,776

## 15. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2020, es 58,555 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 Dic 20</i>
<b>Bancomer</b>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(58,555)

## 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 31 de diciembre 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  
FOURTH QUARTER 2020





## FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS OF THE FOURTH QUARTER 2020

- Adjusted net income in the quarter increased 15.05% over the previous quarter to 119.53 million pesos. This does not include other non-monetary lines.
- Adjusted net income for the quarter by certificate was 26.13 cents, which is annual profitability per certificate of 14.93%.
- AMEFIBRA'S FFO in the quarter rose to 122.38 million pesos, which was an increase of 14.68% over the prior quarter. FFO per certificate is 26.75 cents, which is an annualized rate of 15.29%.
- Consolidated revenues in the quarter increased to 375.22 million pesos. This was a 15.71% increase over the previous quarter.
- Revenues in the quarter without participation in Trust 2721 (Sentura) rose to 334.92 million pesos. This was a 3.28% increase over the previous quarter.
- Consolidated NOI increased to 284.40 million pesos, and NOI margin was 75.80%, while the NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, rose to 81.86%.
- NOI without participation in Trust 2721 (Sentura) increased to 254.62 million pesos, and NOI margin was 76.03%, while the NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, was 82.82%.
- Consolidated EBITDA increased to 275.20 million pesos, and EBITDA margin in the quarter was 73.34%.



## FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS OF THE FOURTH QUARTER 2020

- EBITDA without participation in Trust 2721 (Sentura) increased to 245.14 million pesos, and EBITDA margin in the quarter was 73.20%.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 92.57%.
- The first and second stages of the ESG program have concluded, which consisted of an initial ESG diagnostic, identification of interest groups, and development of the materiality matrix. The ESG strategy and the annual sustainability report are currently being developed.
- The distribution this quarter will be 0.1639 centavos per CBF, which is 75 million pesos, payable fully in cash. Due to the situation we are experiencing due to COVID-19, the Technical Committee has decided to continue protecting the Company's liquidity.



# COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



## **Dear investors:**

*The year 2020 presented huge challenges for the global economy, due to a health crisis that had unprecedented repercussions on the economy.*

*In the commercial sector we found ourselves having to adapt to these major changes. At FibraShop we understood the changes, and quickly developed strategies and actions to deal with the challenges. We believe we were successful, and although the portfolio was impacted, results were better than initially expected, due to the strategies implemented and the quality of FibraShop's assets. We thus discovered a value: resilience.*

*With reflections on 2020 being no less complicated, we decided that the key for staying on course would be persistence, the capacity to adapt, and change.*

*The decisions we made in 2020 to improve our business model have been effective. Today FibraShop can say that in the face of such difficulties, its properties, business model, the quality of its tenants, excellent locations, solid working team and responsible financial management, allowed us to come out on the other*

[pág. 4](#)

*side with few negative impacts. Of course we will be searching for new ways to generate business and increasingly adapt technology to our business. Technology is a tool that is here to stay as part of our business, and there will be many new areas of resulting opportunities.*

*The numbers in the fourth quarter were stable and trending towards recovery. Revenues in the quarter increased 3.28% against the previous quarter, due mainly to the impact on the entertainment businesses that remain closed due to the operating restrictions imposed by the authorities. Variable rents and parking did not see the magnitude of closures from previous years, nevertheless base rents and maintenance costs remained stable.*

*We kept strict control of expenses, which allowed us to remain at levels attained in the previous quarter, and much below where we were in the prior year. Due to this, NOI margins were 76%, the operating margin of the shopping centers was 82%, and EBITDA margin was 73%. This is to say, we remained at the highest levels compared to other international operators.*

## COMMENTS OF THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



*We decided to take out a new committed line of credit for 220 million with Scotiabank to improve our liquidity profile. Collection levels have remained reasonable, however we have not lost sight of the fact that there might be liquidity requirements in the coming months.*

*Distributable net income in the quarter increased 15.05% over the previous quarter, rising to 119.5 million pesos, 0.2613 centavos per CBF, resulting in approximate annual profitability of 14.93%. Average occupancy of the portfolio closed at 92.57%.*

*Given the involvement in decision-making and the increased responsibilities in the Sentura Tlanepantla project, at year-end our external auditor determined that we have significant influence in this project in accordance with IFRS; therefore, as of this quarter it will be consolidated for financial purposes, showing the minority stake.*

*In 2021, FibraShop will publish its first report on the results of its ESG Sustainability Program, in which it will include its medium- and long-term commitments, which will be included in the business strategy.*

*The year 2021 will be another year of challenges and changes, and we expect the first half to be complicated; however, we have made the necessary decisions for the business to remain solid, and we hope that with each successive quarter the economy will continue to improve and activities will return to normal.*

*One great aspect of Mexican culture is the need to associate with others, to go out, enjoy each other's company, not to remain alone and isolated. This gives so much life, energy and future to our business of shopping centers, and we believe they will continue to be one of the places most often visited by Mexicans because of what they represent in our culture, our way of socializing, having fun and living.*

*We would like to thank our investors for their trust, and we reiterate our commitment to keeping the Company on a stable path.*

*Salvador Cayón Ceballos  
Chief Executive Officer*



Mexico City, Mexico, February 16, 2021 – 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 fourth quarter ended December 31, 2020.

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

## 1. RELEVANT EVENTS

### **a) FIBRASHOP ANNOUNCES THAT SIGNED A COMMITTED REVOLVING LINE OF CREDIT FOR UP TO 220 MILLION PESOS WITH SCOTIABANK INVERLAT**

On November 19, 2020 Fibra Shop announces to the investing public that on November 10 it signed a committed revolving line of credit for working capital and general corporate purposes with Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (‘Scotia’), for up to 220 million pesos, with a mortgage guarantee. The agreed interest rate is TIIE + 250 basis points, for a period of three years.

This committed line of credit would be used in the event of any extraordinary liquidity requirement that could arise and consistent with strengthening the Company’s balance.



## b) CONTROL OF IRREVOCABLE TRUST 2721 AND CONSOLIDATION OF THE SENTURA TLALNEPANTLA PROJECT.

Sentura Tlalnepantla is a multi-use project that includes two office buildings and a hotel located in the northern part of Mexico City. This project was acquired from a related party, Grupo Cayon. In July 2016, FibraShop announced its joint investment in this project, acquiring 35.6%. This project was recognized as an “Investment in associated companies,” since the percentage of the stake, the influence in the project’s decision-making, and participation in government entities, did not show the existence of control in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS 10).

In 2020, the participation in the project’s decision-making became evident, thus an active role and leadership were assumed to handle the situation. The influence in government entities was significant due to the COVID-19 pandemic, and the actions taken were in accordance with FibraShop’s policies. For this reason the proposal was made to re-evaluate the existence of control in the project. Our external auditor, KPMG, took point in reviewing the evidence again, and concluded that due to the synergies between FibraShop’s direct ownership, plus the direct ownership of Grupo Cayon in the associated company’s shares, the evidence of the level of the stake and voting rights in government entities, it can be concluded that there is evidence of control of this associated company. As of this quarter, therefore, the numbers of Trust 2721 will be consolidated with those of FibraShop, so that it will appear as a single economic entity.

The following information at the close of the fiscal year shows the changes to FibraShop’s numbers in the fourth quarter:

	<i>FibraShop</i>	<i>F-2721 Sentura</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	<b>Dec. 31, 2020</b>	<b>Dec. 31, 2020</b>	<b>Consolidated</b>
<b>ASSETS</b>			
<b>Current assets</b>			
<i>Cash and cash equivalents</i>	121,356	361	121,717
<i>Current assets</i>	714,907	103,451	818,358
<b>Total current assets</b>	<b>836,263</b>	<b>103,812</b>	<b>940,075</b>
<i>Investment properties, furniture and equipment</i>	18,206,820	531,652	18,738,472
<i>Investments in processes and projects</i>	159,138	-	159,138
<i>Investments in associated companies</i>	2,099,069	-	2,099,069
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>21,301,290</b>	<b>635,464</b>	<b>21,936,754</b>

	<i>FibraShop</i>	<i>F-2721 Sentura</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	Dec. 31, 2020	Dec. 31, 2020	Consolidated
<b>LIABILITIES</b>			
<b>Current liabilities</b>			
<i>Providers</i>	8,758	1,143	9,901
<i>Current liabilities</i>	212,459	26,572	239,031
<b>Total current liabilities</b>	<b>221,217</b>	<b>27,715</b>	<b>248,932</b>
<i>Bank loans</i>	3,052,098	-	3,052,098
<i>Long-term securities debt</i>	5,465,529	-	5,465,529
<i>Other long-term liabilities</i>	134,958	14,466	149,424
<b>TOTAL LIABILITIES</b>	<b>8,873,802</b>	<b>42,181</b>	<b>8,915,983</b>
<i>Shareholders' equity</i>	11,619,929	563,500	12,183,429
<i>Income for the year</i>	807,559	29,783	837,342
<b>TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY</b>	<b>21,301,290</b>	<b>635,464</b>	<b>21,936,754</b>

	<i>FibraShop</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>	<i>FibraShop</i>	<i>FibraShop + Sentura</i>
	4Q-2020	4Q-2020	Dec. 31	Dec. 31
	Oct-Dic	Oct-Dic	2020	2020
<i>Total de Income</i>	334,917	375,223	1,332,513	1,372,819
<i>Total operating expenses</i>	92,556	103,079	372,667	383,190
<b>OPERATING PROFIT</b>	<b>242,361</b>	<b>272,144</b>	<b>959,846</b>	<b>989,629</b>
<i>Finance charges</i>	(122,826)	(122,826)	(523,398)	(523,398)
<i>Debt valuation to Investment Units (UDI's)</i>	(20,124)	(20,124)	(74,214)	(74,214)
<i>Valuation of financial instruments</i>	294,403	294,403	444,332	444,332
<i>Other income</i>	-	-	993	993
<b>PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>393,813</b>	<b>423,597</b>	<b>807,559</b>	<b>837,342</b>
<i>Controlling interests</i>	393,813	393,814	807,559	807,559
<i>Non-controlling interests</i>	-	29,783	-	29,783
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>393,813</b>	<b>423,597</b>	<b>807,559</b>	<b>837,342</b>

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

Presented below is the progress related to the various measures implemented by FibraShop, which have focused on remaining financially responsible and decreasing the impacts of the pandemic on the Company's financial situation.

**Commitment to reduce operating expenses.** The objective was to decrease annual operating expenses by 60 million pesos, applicable to all of the properties' expenses and corporate office expenses, while simultaneously not decreasing operating quality, or compromising maintenance at the properties.

This objective was met. We performed an exhaustive review of the budget, negotiated with all providers of goods and services, achieved significant savings in electricity expenses, and we restricted expenses solely to essential items and property maintenance.

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

<i>Operating expenses</i>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Variation in \$</b>	<b>Variation in %</b>
<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%
<i>Fourth quarter</i>	111,563	92,556	-19,007	-17.04%
<b>Total</b>	<b>426,720</b>	<b>372,667</b>	<b>-54,053</b>	<b>-12.67%</b>

Numbers without participation of Trust 2721.

In 2019, operating expenses rose to 426,720; considering inflation in the year, expenses were 440,162, which, compared to 2020 expenses, decreased by 67,495, which is a reduction of 15.33%.

As can be seen, expenses in the quarter were similar to those in the third quarter. Although we have made permanent cuts in certain areas, we believe there might be a slight increase in the coming quarters, but we do not expect to return to "pre-COVID" expense levels.

**Temporary suspension of strategic projects.** Our strategic projects included installation of solar panels, shopping center expansions, and CAPEX, among others. This measure resulted in saving 96 million pesos from the 2020 budget, with a projection to reinstate strategic projects in 2021 if financial conditions and liquidity continue to improve.

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

In July 2020, a committed revolving line of credit was signed with Nacional Financiera SNC I.B.D. (“NAFIN”), for up to 300 million pesos.

In November 2020, an additional committed line of credit was signed for up to 220 million pesos with Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”).

With these measures, FibraShop has committed lines of credit to cover any liquidity requirements, and to continue offering support programs to its lessees.

**Modification to the quarterly dividend payment policy.**

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 floor of 80 centavos per certificate was eliminated.

In conformance with the foregoing, the dividends paid during 2020 were as follows:

- 1Q 2020: 50 million pesos, paid in CBFIs
- 2Q 2020: 60 million pesos, 30 million paid in CBFIs and 30 million paid in cash
- 3Q 2020: 70 million pesos, paid in CBFIs
- 4Q 2020: 75 million pesos, paid in CBFIs

In the last two quarters, dividends were paid completely in cash since the Company’s liquidity has improved. If revenues continue to improve, normalization of distributions may continue.

## ***Refinancing liabilities.***

In June 2019, FibraShop concluded its liability refinancing program. It replaced nearly all of its bank loans with market debt, extended its debt maturity profile, maintained the same level of current debt, renewed its lines of credit, and improved the average interest rate on its total debt.

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

In June 2020, the principal and interest on the FSHOP15 bond matured for 2.758 billion pesos, which was paid with the recently negotiated line of credit.

FibraShop decided not to request deferral in paying interest on its debts, and has fully complied in all aspects with its payment commitments. This includes the six-month interest payments that expired in June, July and December for 67.82, 73.85 and 67.35 million pesos, respectively, in relation to issuances with a six-month coupon payment.

## ***Renegotiation of the sale price for the Puerta La Victoria property.***

Puerta la Victoria, located in Santiago de Querétaro, was purchased in 2016 from the development group, Abilia. In 2019, a new agreement was signed to close the transaction, at which point the decision was made to extend the closing for another year (until 2020), and to agree to an adjustment mechanism for the price of the property, as a function of NOI generation. In 2020, the pandemic impacted revenue generation from the shopping center, and NOI.

The agreement was to have the final closing in November 2020, and the valuation of the “performance commission,” which represents the adjustment to the price of the property. A balance in favor of FibraShop was determined for 292.70 million pesos, and return of the CBFIs that were originally paid in the amount of 40,383,368, which have had no economic rights since the third quarter of 2019.

These are year-end numbers, and we are currently in the process of complying with the contract to close the final number and finalize the negotiation, therefore there may be changes, which will be reported in a timely manner.



## ***Advance in negotiations with tenants.***

FibraShop has maintained direct and ongoing dialogue with its tenants, evaluating each case, reaching agreements, and at all times seeking to provide support during this time of crisis, to ensure that they will be able to continue operating their businesses at our properties.

We have prepared support programs for businesses that have been categorized as non-essential, which programs have been progressing, are being extended, and in some cases evolving to try to offer different alternatives.

At year end, restrictions imposed by the local authorities increased. The expectation that businesses would begin to recover in November and December was not met. The businesses most heavily affected are those focused on entertainment, such as movie theaters, bars, arcades, and casinos, among others, which have had to remain closed for the longest period of time. However, they are necessary businesses in our shopping centers; therefore we have helped them by modifying contract conditions, and adjusting fixed and variable rents.

## ***The impact of COVID on the quarter's revenues.***

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

	<b>Revenues</b>	<b>Revenues without COVID-19</b>	<b>Variation in \$</b>	<b>Variation in %</b>
<i>Base rents</i>	249,218	301,457	- 52,239.39	-17.3%
<i>Maintenance</i>	44,250	44,250	-	0.0%
<i>Variable rents</i>	26,067	35,216	- 9,149.48	-26.0%
<i>Parking lots</i>	13,060	28,408	- 15,347.60	-54.0%
<i>Others</i>	2,321	1,763	557.69	31.6%
<b>Total</b>	<b>334,916</b>	<b>411,095</b>	<b>- 76,178.78</b>	<b>-18.5%</b>

\*Numbers without participation of Trust 2721.

Total revenues were approximately 18% lower than revenues we would have had without COVID-19. The volume of revenues in the fourth quarter would have been 411 million pesos, instead of the 334 million pesos recorded.

Base rents decreased due to the effect of support provided mainly to entertainment-focused businesses such as movie theaters, arcades, and casinos, which have remained closed. Note that discounts were not granted for maintenance and operating fees.

The revenues during this period of the pandemic show the stability of the portfolio and a gradual recovery in revenues.

	<b>Revenues 2Q 2020</b>	<b>Revenues 3Q 2020</b>	<b>Revenues 4Q 2020</b>	<b>Variation in \$</b>	<b>Variation in %</b>
<i>Base rents</i>	235,700	251,852	249,218	(2,634)	-1.0%
<i>Maintenance</i>	45,300	44,222	44,250	28	0.1%
<i>Variable rents</i>	6,500	11,900	26,067	14,167	119.1%
<i>Parking lots</i>	2,400	11,390	13,060	1,670	14.7%
<i>Others</i>	7,500	4,930	2,321	(2,609)	-52.9%
<b>Total</b>	<b>297,400</b>	<b>324,294</b>	<b>334,916</b>	<b>10,622</b>	<b>3.3%</b>

\*Numbers without participation of Trust 2721.

## ***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 January 2021.

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

<b>Month</b>	<b>Total foot traffic of the portfolio</b>	<b>Vehicles</b>
<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>	68%	72%
<i>November</i>	71%	74%
<i>December</i>	83%	86%
<i>January 2021</i>	66%	69%

By December, 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%
<i>November</i>	78%	83%
<i>December</i>	87%	88%
<i>January 2021</i>	67%	74%

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%
<i>November</i>	77%	84%
<i>December</i>	83%	84%
<i>January 2021</i>	68%	72%

### 3. PROGRESS IN THE ESG SUSTAINABILITY PROGRAM IN ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND CORPORATE GOVERNANCE MATTERS, AND AMEFIBRA’S ESG MANUAL

With unanimous approval from the Technical Committee in September 2020, FibraShop formalized its commitment to structure its ESG strategy in line with its business, creating value for the Company and meeting the expectations of its various interest groups. The ESG Sustainability Program seeks to refocus economic, material and human efforts towards developing our operations and attaining the highest international standards in ESG matters, ensuring that ESG issues become an integral part of the Company’s strategy.









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

The following are the planned phases of the project:



#### Phase 1. ESG Diagnostic

This phase was developed with the following objectives:

- 
  -  To identify the ESG matters that are relevant to FibraShop, based on the highest international standards for this type of industry, and the AMEFIBRA Manual.
  -  To map out those responsible for the information corresponding to the ESG matters selected for the diagnostic.
- 
  -  To evaluate the information collected to determine FibraShop’s maturity level in ESG matters.
  -  To draft and report the information collected in the first Annual Report on non-financial information.
- 
  -  To contribute to the development of an ESG strategy in the short, medium and long term.

Over time FibraShop will strive to obtain the highest ESG international accreditations, using the following standards as its guide:

- Release of current information complies with financial information standards:



- Disclosure regarding the sub-group of sustainability matters that are material to financial position and value creation. It is directed specifically towards the sub-group of users whose principal objective is to improve economic decisions.



- Disclosure regarding matters that reflect the significant impacts of the organization on the economy, the environment, and society. This is directed towards various users with diverse objectives who want to understand the Company's positive and negative contributions to sustainable development.



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





## Adoption of AMEFIBRA'S ESG Manual.

The Mexican Association of Real Estate Trusts represents 15 of the existing REITS, which represent 5% of the market capitalization of the Mexican Stock Exchange, and which have a market value of more than 225 billion pesos. AMEFIBRA recently decided to publish an ESG Manual to standardize and elevate transparency in the various metrics, establishing a moral commitment by all of its members to work and improve these matters.

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

### 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

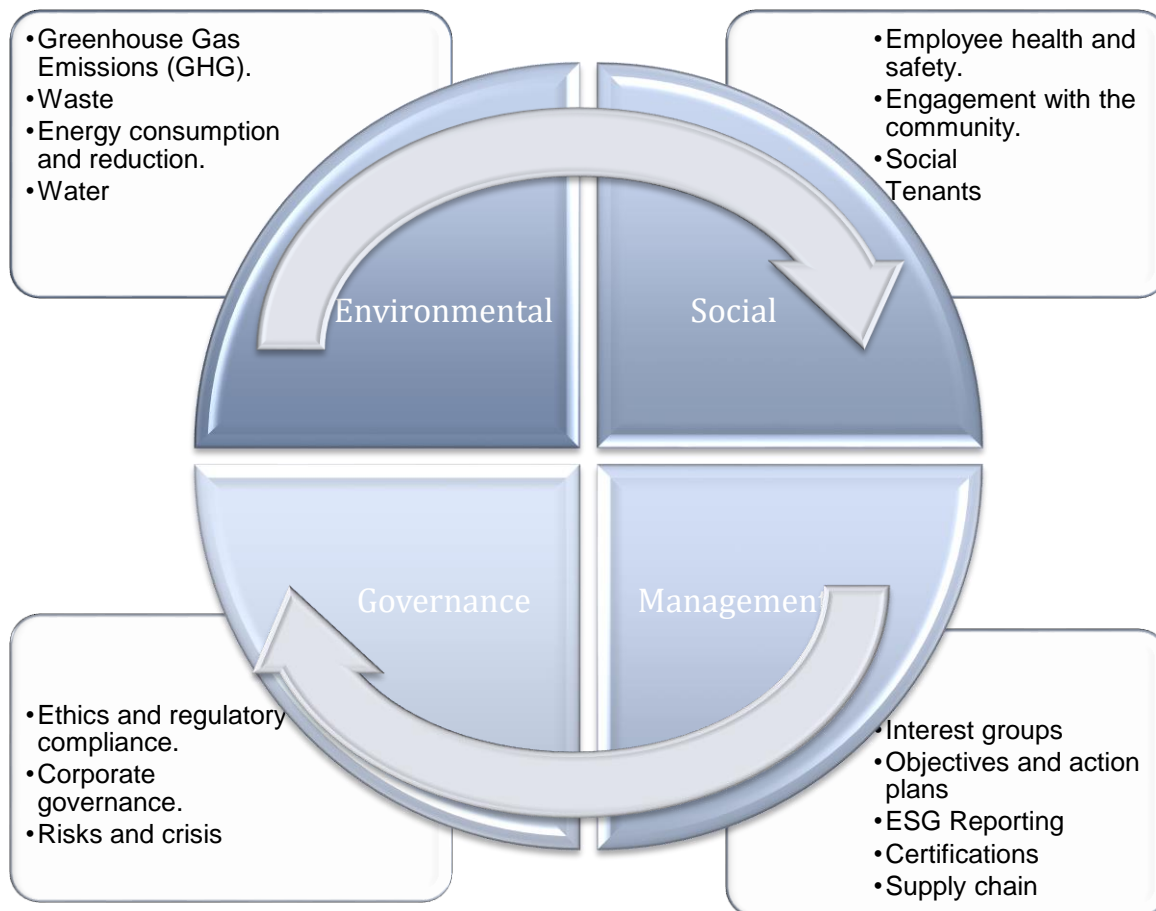
Para la selección de los indicadores se consideraron los siguientes estándares y criterios:

- 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.

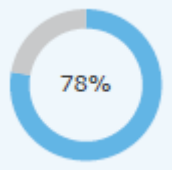
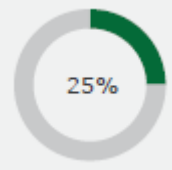
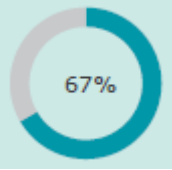
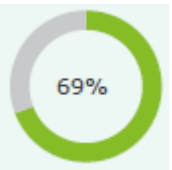
Fifty-six key indicators were identified for Fibrashop based on the AMEFIBRA Manual, the SASB Materiality Map, and the most relevant issues in the SAM Corporate Sustainability Assessment, of which 16 were marked as principal, and then classified into four pillars:

<b>Pillar:</b>	<b>Key indicators:</b>
<i>Governance</i>	18
<i>Management</i>	12
<i>Social</i>	13
<i>Environmental</i>	13
<b>Total</b>	<b>56</b>



## Overall results of the diagnostic:

The diagnostic was performed by Deloitte, in which it was found that FibraShop has 60.34% of 56 of the indicators requested for the diagnostic (which is based on international standards), and it currently has 57% of the indicators requested in AMEFIBRA'S ESG Manual.

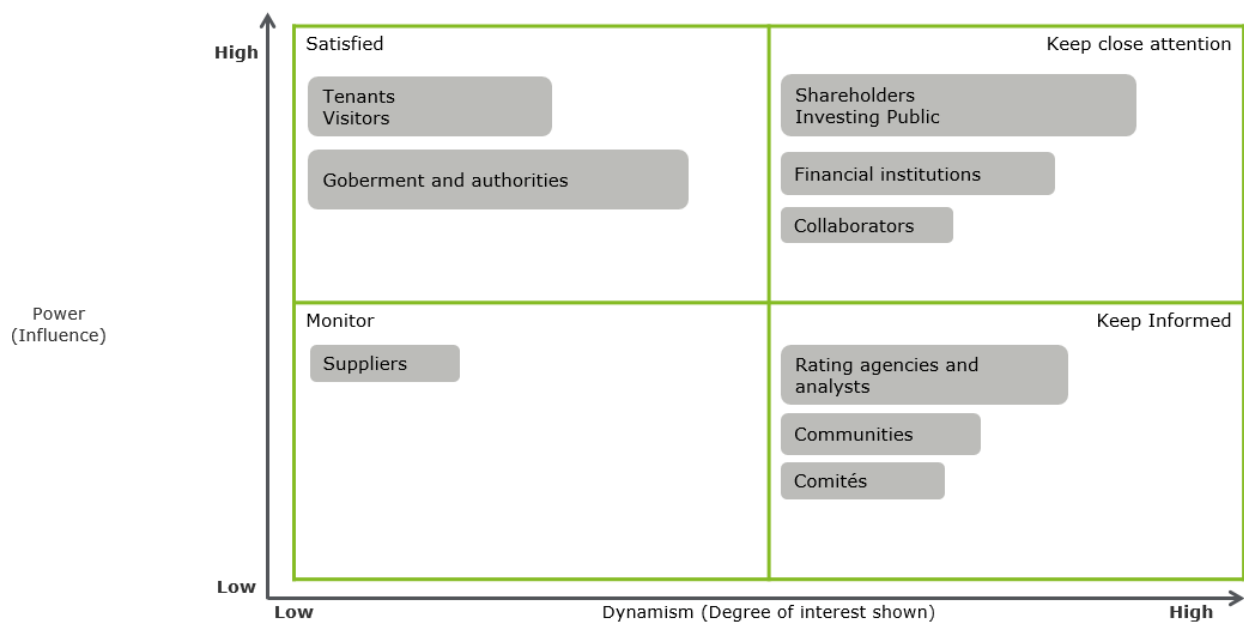
<b>Pillar:</b>	<b>Key indicators:</b>	
<b>Governance</b> 	18	FibraShop has solid auditing, practices, hiring and compensation committees, as well as the mechanisms necessary to ensure their transparency. It also has a corporate governance policy and a Code of Ethics, in addition to a policy to ensure compliance with that Code, and a system for filing complaints and reporting irregularities. ESG factors are currently not included in the risk evaluation.
<b>Management</b> 	12	Although FibraShop has identified its interest groups, it does not have a policy or a manager to approach those groups. There is a specific manager responsible for ESG matters who establishes annual performance objectives in sustainability matters for the Organization, but not for the directors. There is currently no certification, standard, or management system in ESG matters. The Company will be creating a sustainability report to communicate its ESG performance.
<b>Social</b> 	13	FibraShop currently has a diversity and inclusion strategy, and it will be developing a social policy. There is a health and safety manager, as well as a training program in these areas, and a satisfaction survey that is sent to employees. However, there is not a documented process for monitoring health and safety indicators. There is also a communication and community engagement program, with a manager responsible for that area. FibraShop would like to engage more closely with its tenants.
<b>Environmental</b> 	13	Fibra Shop has an environmental policy, and understands the applicable legislation. There is information available on emissions, and energy and water consumption. A procedure has not yet been established to monitor and measure energy consumption and waste generation, nor have objectives been documented to reduce GHG emissions.
<b>Total</b>	<b>56</b>	

In summary, this diagnostic served as the basis for establishing the strategy to achieve FibraShop's short-, medium- and long-term objectives.

## Phase 2. Identification of interest groups and materiality matrix

Interest groups are defined as individuals or groups that are impacted positively or negatively by the organization's activities and decisions.

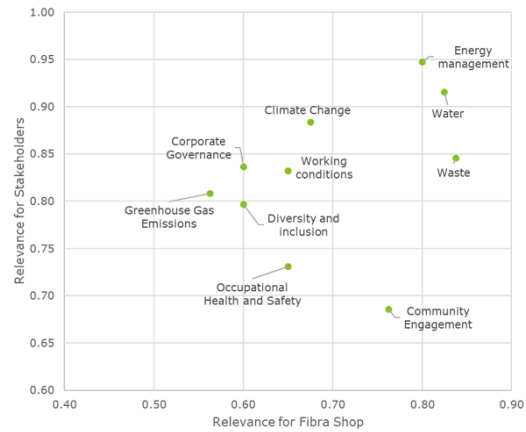
FibraShop identified the following:



## Materiality matrix

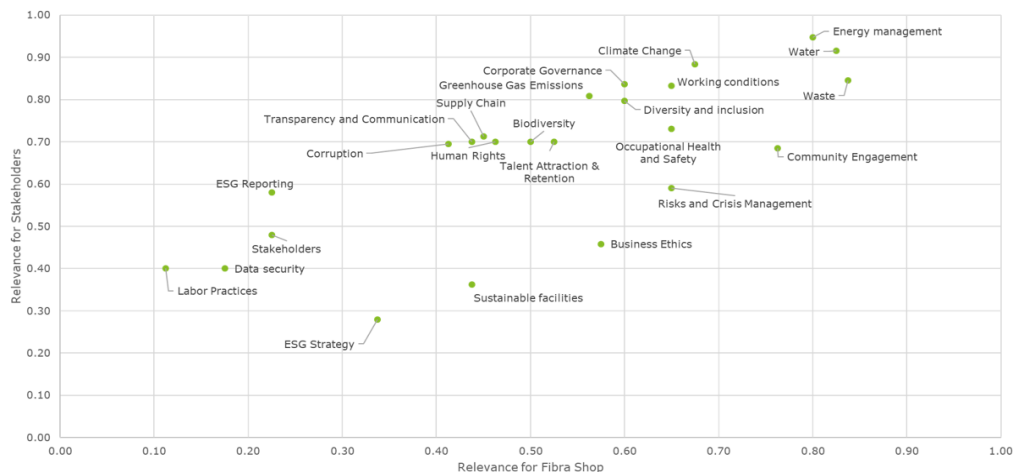
As a result of the information evaluated, surveys sent to internal interest groups, and review of the scope of international standards, the ten principal material issues for the year 2020 are the following:

#	Key Issues
1	Energy consumption
2	Water
3	Waste generated
4	Climate change
5	Work environment
6	Corporate governance
7	Engagement with the community and volunteering
8	Diversity and inclusion
9	Emissions
10	Employee health and safety



#	Emerging issues
12	Risks and crisis
12	Professional growth and attracting talent
13	Biodiversity
14	Supply chain
15	Human rights
16	Communication, transparency, and accountability
17	Anti-corruption

#	Relevant Issues
18	Ethics and regulatory compliance
19	ESG Reporting
20	Sustainable spaces
21	Management of interest groups
22	Objectives and ESG action plans
23	Information safety
24	Social policy





## 4. FINANCIAL METRICS

Figures consolidated with Trust 2721 Sentura Tlalnepantla:

	4 <sup>th</sup> Quarter 2019	4 <sup>th</sup> Quarter 2020	Variation %	Accum. 2019	Accum. 2020	Variation%
Revenues	395.69	375.22	-5.17%	1,523.93	1,372.82	-9.92%
NOI	298.92	284.4	-4.86%	1,153.84	1,039.86	-9.88%
EBITDA*	287.21	275.2	-4.18%	1,107.38	1,000.10	-9.69%
Distributable net income in the period	150.59	119.53	-20.62%	548.52	437.44	-20.25%
NOI Margin	75.54%	75.80%	0.33%	75.71%	75.75%	0.04%
EBITDA Margin	72.58%	73.34%	1.05%	72.67%	72.85%	0.25%
Income during the period by CBFi	0.3384	0.2613	-22.78%	1.1662	0.9666	-17.12%
CBFIs with economic rights	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
Total assets	20,376	20,926	2.70%	20,376	20,926	2.70%
Interest-bearing liabilities	8,187	8,573	4.72%	8,187	8,573	4.72%
Equity	11,544	13,021	12.79%	11,544	13,021	12.79%
LTV	40.18%	40.97%	1.96%	40.18%	40.97%	1.96%
P/E ratio**	8.22	7.25	-11.77%	8.22	7.25	-11.77%
EV/EBITDA***	10.83	11.57	6.81%	10.83	11.57	6.81%
Implicit CAP Rate****	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
AMEFIBRA FFO	153.96	122.38	-20.51%	556.54	449.48	-19.24%

\*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.

Figures without of participation Trust 2721 Sentura Tlalnepantla:

	4 <sup>th</sup> Quarter 2019	4 <sup>th</sup> Quarter 2020	Variation %	Accum. 2019	Accum. 2020	Variation%
Revenues	395.69	334.92	-15.36%	1,523.93	1,332.52	-12.56%
NOI	298.92	254.62	-14.82%	1,153.84	1,010.08	-12.46%
EBITDA*	287.21	245.14	-14.65%	1,107.38	970.04	-12.40%
Distributable net income in the period	150.59	119.53	-20.62%	548.52	437.44	-20.25%
NOI Margin	75.54%	76.03%	0.64%	75.71%	75.80%	0.12%
EBITDA Margin	72.58%	73.20%	0.84%	72.67%	72.80%	0.18%
Income during the period by CBFi	0.3384	0.2613	-22.78%	1.1662	0.9666	-17.12%
CBFi with economic rights	444.99	457.42	2.79%	444.99	457.42	2.79%
Total assets	20,376	20,926	2.70%	20,376	20,926	2.70%
Interest-bearing liabilities	8,187	8,573	4.72%	8,187	8,573	4.72%
Equity	11,544	12,427	7.65%	11,544	12,427	7.65%
LTV	40.18%	40.97%	1.96%	40.18%	40.97%	1.96%
P/E ratio**	8.22	7.25	-11.77%	8.22	7.25	-11.77%
EV/EBITDA***	10.83	11.93	10.12%	10.83	11.93	10.12%
Implicit CAP Rate****	9.49%	7.80%	-17.78%	9.49%	7.80%	-17.78%
AMEFIBRA FFO	153.96	122.38	-20.51%	557	449.48	-19.24%

\*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 CBFi 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 CBFi in circulation in the quarter, by the average price of the quarter) plus net debt at the close of the quarter.

## 5. AMEFIBRA FFO Conciliation

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

	4Q 2019	4Q 2020	Accum. 2019	Accum. 2020
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	1,511.34	393.81	1,909.27	807.56
Non realized (Gain) loss for changes in fair value of investment properties	(764.46)		(764.46)	
+ Equipment depreciation	1.99	1.85	7.41	7.37
+ Brokerage commissions	0.68	0.36	2.35	2.02
-/+ (Gain) loss 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)	50.40	20.12	50.40	74.21
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	(646.69)	(294.40)	(646.69)	(444.33)
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.70	0.64	2.82	2.65
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>153.96</b>	<b>122.38</b>	<b>556.54</b>	<b>449.48</b>

### FFO-FSHOP Determination Quarterly

	2T 2020	3T 2020	4T 2020
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	247.58	65.9	393.81
+ Equipment depreciation	1.84	1.85	1.85
+ Brokerage commissions	0.68	0.31	0.36
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the value of monetary assets and liabilities (includes the impact of UDIs, where applicable)	(19.89)	38	20.12
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	(149.93)		(294.40)
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.67	0.65	0.64
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>80.95</b>	<b>106.71</b>	<b>122.38</b>

Note: Figures without of participation Trust 2721 Sentura Tlalnepantla.

## 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>	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	4Q 2020 a)	4Q 2020 b)
<i>Anchor</i>	71.07	67.41	52.38	56.62	58.89	58.67
<i>Sub-Anchor</i>	58.01	55.34	44.36	48.62	54.92	50.38
<i>Stores</i>	238.9	228.56	198.31	207.69	244.78	212.8
<i>Parking lots</i>	27.72	24.58	2.37	11.37	16.64	13.06
<b>Total</b>	<b>395.69</b>	<b>375.89</b>	<b>297.42</b>	<b>324.3</b>	<b>375.22</b>	<b>334.92</b>

<i>Type of Tenant</i>	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020 a)	4 2020 b)
<i>Anchor</i>	18%	18%	18%	17%	16%	18%
<i>Sub-Anchor</i>	15%	15%	15%	15%	15%	15%
<i>Stores</i>	60%	61%	67%	64%	65%	64%
<i>Parking lots</i>	7%	7%	1%	4%	4%	4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

a) Consolidated figures

b) Figures without of participation Trust 2721 Sentura Tlalnepanitla.

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 64.46% of the total, and the tenants with variable rent represent the remaining 35.54%. Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 78.43% of revenues, and those that include variable rent are 21.57%, with the variable component representing 9.04%<sup>1</sup> of total revenues.

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

The following table shows the variations that occurred between 4Q 2020 and 3Q 2020:

	<b>3<sup>rd</sup> Quarter 2020</b>	<b>4<sup>th</sup> Quarter 2020 a)</b>	<b>4<sup>th</sup> Quarter 2020 b)</b>	<b>Variation a)</b>	<b>Variation b)</b>
Revenues	324.29	375.22	334.92	15.71%	3.28%
Operating expenses	93.96	103.08	92.56	9.71%	-1.49%
Operating income	230.33	272.14	242.36	18.15%	5.22%
Income during the period (without appraisals)	103.9	119.53	119.53	15.05%	15.05%
Income during the period by CBF (without appraisals)	0.2271	0.2613	0.2613	15.05%	15.05%
Operating margin	71.03%	72.53%	72.36%	2.12%	1.88%
NOI*	242.5	284.4	254.62	17.28%	5.00%
NOI Margin	74.78%	75.80%	76.03%	1.36%	1.67%

- a) Consolidated figures
- b) Figures without of participation Trust 2721 Sentura Tlalnepantla.

Consolidated operating expenses in the quarter were 103.08 million pesos, distributed as follows: Expenses inherent to shopping malls that require daily management, including corporate expenses, were 87.54 million pesos. Insurance, legal, auditing and independent board members' fees were 4.07 million pesos. Advisors' fees, which were 4.50% of Net Operating Income (NOI), were equal to 11.45 million pesos.

During the quarter, consolidated financial income was 1.83 million pesos, and consolidated financial expenses were 124.66 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 December 31, 2021, the capitalized amount was 133.57 million pesos.



## 7. NOI & EBITDA

Presented below are the indicators for the last five quarters:

	4Q 2019	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	4Q 2020 a)	4Q 2020 b)
<i>Revenues*</i>	395.69	375.89	297.42	324.29	375.22	334.92
<i>Operating income</i>	284.13	270.26	216.89	230.33	272.14	242.36
<i>Depreciation and amortization</i>	3.08	2.37	2.49	2.56	3.06	2.78
<i>EBITDA**</i>	287.21	272.63	219.38	232.89	275.2	245.14
<i>EBITDA Margin</i>	72.58%	72.53%	73.76%	71.81%	73.34%	73.20%
<i>NOI</i>	298.92	284.48	228.48	242.5	284.4	254.62
<i>NOI Margin</i>	75.54%	75.68%	76.82%	74.78%	75.80%	76.03%

a) Consolidated figures

b) Figures without of participation Trust 2721 Sentura Tlalnepantla.

\*\* 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.

## 8. CALCULATION OF NET OPERATING INCOME (“NOI”) 4Q 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 a)*</i>	<i>Amount b)*</i>
<i>Revenues from rents</i>	324.60	288.35
<i>Other operating income</i>	50.62	46.47
<b>Revenues</b>	<b>375.22</b>	<b>334.92</b>
<i>Operating expenses</i>	87.55	77.66
<i>Insurance</i>	3.27	2.64
<b>Expenses</b>	<b>90.82</b>	<b>80.30</b>
<b>Net Operating Income (“NOI”)</b>	<b>284.4</b>	<b>254.62</b>
<b>Margin</b>	<b>75.80%</b>	<b>76.03%</b>

- a) Consolidated figures
- b) Figures without of participation Trust 2721 Sentura

\*Numbers in millions of pesos

## 9. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 4Q 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 a)*</i>	<i>Amount b)*</i>
<i>Total revenues</i>	375.22	334.92
<i>Operating expenses of shopping centers</i>	52.29	48.32
<b>Operating margin of shopping centers</b>	<b>322.93</b>	<b>286.60</b>
	<b>86.06%</b>	<b>85.57%</b>
<i>Other expenses (insurance, building, appraisals and systems)</i>	15.77	9.22
<b>Net Result</b>	<b>307.16</b>	<b>277.37</b>
<b>Margin</b>	<b>81.86%</b>	<b>82.82%</b>

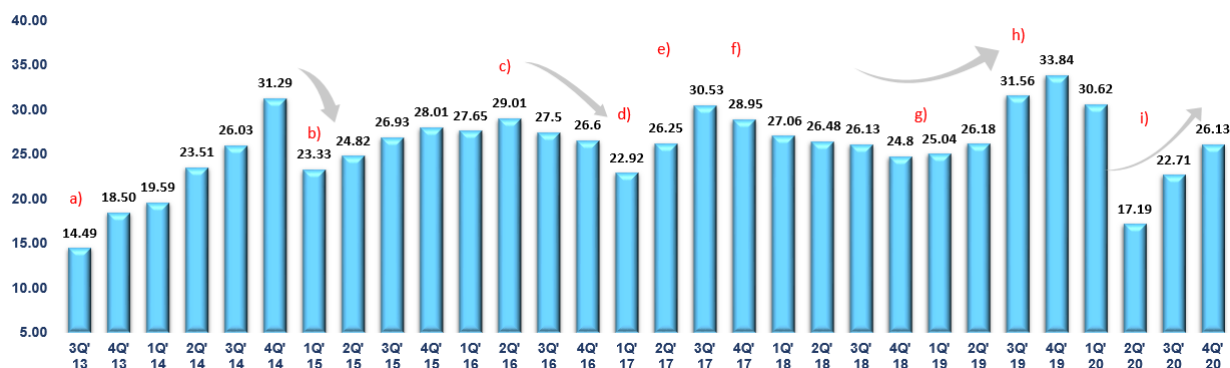
- a) Consolidated figures
- b) Figures without of participation Trust 2721 Sentura

\*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 119.53 million pesos.

Adjusted net income for the quarter by certificate is 0.2613 cents, calculated on the basis of 457,418,116 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 CBFIs 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.
- i) COVID – 19 effect and its recovery

\* 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>	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Unsecured	1,400
<i>FSHOP17-2</i>	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Unsecured	1,600
<i>FSHOP19</i>	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Unsecured	130
<i>FSHOP19U</i>	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,373
<i>Revolving Bank Loan</i>	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	2,900
<i>NAFIN Bank</i>	22/07/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Mortgage	40
<i>Loan Scotiabank Bank</i>	10/11/2023	Pesos	220	TIIE+ 250	Mortgage	130

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

FibraShop has 5,503 million pesos of unsecured debt through the bonds it has placed in the markets, a revolving credit line of up to 3,000 million pesos with a mortgage guarantee and a revolving credit line with NAFIN for up to 300 million with a mortgage guarantee also. It recently signed a new committed line of credit with Scotiabank for up to 220 million pesos with a mortgage guarantee.

FibraShop has secured rate hedges for the FSHOP17 bond for 1,400 million pesos, with the following characteristics:

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

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

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

<b>Covenants</b>	<b>Limit</b>	<b>Consolidated</b>	<b>Without Sentura</b>	<b>Complies</b>
<i>Limits on unpaid debt</i>	No greater than: 60%	39.08%	40.25%	✓
<i>Limits on guaranteed debt</i>	No greater than: 40%	13.99%	14.41%	✓
<i>Debt service</i>	No less than: 1.5	1.58	1.54	✓
<i>Limits on financing</i>	No greater than: 50%	39.08%	40.25%	✓
<i>Unencumbered assets to unsecured debt</i>	No less than: 150%	269.84%	260.17%	✓

- 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 5,840 million 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.

<sup>2</sup> 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,<sup>3</sup>(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 39.08%. Note that the regulatory limit is 50%. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 8,573.06 million pesos, by total equity (or total assets) of 21,936 million pesos.

The Debt Service Coverage Index is 2.23 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.

Below is a table containing the pertinent calculations.

### AMOUNTS USED TO CALCULATE THE ICSD

		$ICDt = \frac{ALO + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UO_t + LRO}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$	
		Consolidated	Without Sentura
<i>ALO</i>	Liquid Assets	121.72	121.36
<i>IVA<sub>t</sub></i>	VAT receivable	0.79	0.79
<i>UO<sub>t</sub></i>	Estimated Operating Income	1,470.85	1,470.85
<i>LRO</i>	Revolving Lines of Credit not Used	450	450
<i>It</i>	Estimated Interest Payments	915.91	915.91
<i>Pt</i>	Scheduled Capital Payments	-	
<i>Kt</i>	Estimated Recurring Capital Expenses	-	
<i>Dt</i>	Estimated Non-Discretionary Development Expenses		
<b>ICDt</b>	<b>Debt Service Coverage Index</b>	<b>2.23</b>	<b>2.23</b>

\* Numbers in millions of pesos

<sup>3</sup> 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.

# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

Assuming cash at the close of the quarter of 121.72 million pesos, plus VAT receivable at the end of the period of 0.79 million pesos, plus 450 million pesos not used from the simple line of credit. FibraShop would have approximately 572.51 million pesos. However, if it were to avail itself of all of these funds, FibraShop would be at 40.31%, which is close to the regulatory limit of 50% for LTV.

<i>Sources of Funds</i>	<i>Millions of Pesos</i>
<i>Cash</i>	121.72
<i>VAT receivable</i>	0.79
<i>Available balance on credit lines</i>	450
	<b>572.51</b>

## 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:

<b>Market indicators</b>	<b>4Q 2019</b>	<b>1Q 2020</b>	<b>2Q 2020</b>	<b>3Q 2020</b>	<b>4Q 2020</b>
<i>Closing price at the end of the period</i>	9.45	8.3	6.25	6.42	7.07
<i>Average price during the quarter</i>	8.92	9.57	7.03	5.96	6.37
<i>Average number of certificates</i>	505,143,124	491,022,388	488,983,623	495,125,984	497,801,569
<i>Average Market Cap (MDP)</i>	4,508	4,698	3,437	2,952	3,173
<i>Average daily volume</i>	623,426	740,336	65,313	161,952	19,257
<i>Average daily amount traded (MDP)</i>	5.56	7.08	0.46	0.97	0.12
<i>NOI (MDP)</i>	298.92	284.48	228.48	242.5	284.4
<i>NOI per certificate</i>	0.59	0.58	0.47	0.49	0.57
<i>Income per certificate</i>	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271	0.2613
<i>Dividend yield at average price during the quarter</i>	15.17%	12.80%	9.78%	15.24%	16.40%
<i>Dividend yield at IPO price</i>	7.74%	7.00%	3.93%	5.19%	5.97%
<i>Investment properties (MDP)</i>	18,193	18,024	18,028	18,027	18,556
<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:

<b>Implicit CAP Rate</b>	<b>4Q 2019</b>	<b>4Q 2020</b>
<i>Average price during the quarter</i>	8.92	6.37
<i>Average CBFi for the period</i>	505,540,061	497,801,569
<b>Thousands of pesos</b>		
<i>Market capitalization</i>	4,511,086	3,172,602
<i>Interest-bearing debt</i>	8,186,953	8,573,066
<i>Cash and cash equivalents</i>	94,822	121,717
<b>Value of the company</b>	<b>12,603,217</b>	<b>11,623,950</b>
<b>Annualized NOI for the quarter</b>	<b>1,195,666.00</b>	<b>1,137,618</b>
<b>Implicit CAP Rate</b>	<b>9.49%</b>	<b>9.79%</b>
<b>Δ%</b>		<b>3.16%</b>

\* Consolidated figures

## 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 February 11, 2021, the Technical Committee approved payment of a distribution for the fourth quarter of 2020 of 0.1639 centavos, which is a distribution of 75 million pesos. The distribution will be paid no later than March 11, 2021, and the method of payment would be in cash.

	<i>Amount</i>	<i>Amount per CBFi</i>
<i>Fiscal result</i>	-	-
<i>Reimbursement of capital</i>	119.53	0.2613
<b><i>Distributable income in the period</i></b>	<b>119.53</b>	<b>0.2613</b>
<b><i>4Q 2020 Distribution</i></b>	<b>75,000</b>	<b>0.1639</b>

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

	<i># of CBFIs</i>	<i>Economic rights</i>
<i>CBFIs in circulation in 1Q 2020</i>	485,374,094	YES
<i>(-) CBFIs Puerta la Victoria*</i>	40,383,365	NO
<i>CBFIs distributed 1Q 2020</i>	7,299,227	YES
<i>CBFIs distributed 2Q 2020</i>	5,128,160	YES
<b><i>CBFIs with economic rights for 4Q 2020 distribution</i></b>	<b>457,418,116</b>	<b>YES</b>

\*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 2019</i>	<i>NOI 1Q 2020</i>	<i>NOI 2Q 2020</i>	<i>NOI 3Q 2020</i>	<i>NOI 4Q 2020</i>	<i>Accumulated NOI 2020</i>
<i>Amount</i>	1,153.84	284.48	228.48	242.5	254.62	1,010.08
<i>Commission for advisory services at 100% (7.5%)</i>	86.54	21.34	17.14	18.19	19.1	75.76
<i>Commission for advisory services at 60% (4.5%)</i>	51.92	12.8	10.28	10.91	11.46	45.45
<b><i>Net savings on commission</i></b>	<b>34.62</b>	<b>8.53</b>	<b>6.85</b>	<b>7.28</b>	<b>7.64</b>	<b>30.3</b>
<b><i>Amount paid for 40% of the consultant</i></b>	<b>215</b>					<b>215</b>
<b><i>Annualized return</i></b>	<b>16.10%</b>					<b>14.09%</b>

\*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 4Q 2020 (m2)</i>	<i>Property value (millions of pesos)</i>	<i>Classification</i>	<i>Location</i>
1. Plaza Cibeles	July 2013	76,134	2,450	Fashion Mall	Irapuato
2. La Luciérnaga	July 2013	19,937	410	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3. Puerto Paraíso	July 2013	29,007	1,800	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4. Kukulcán Plaza*	July 2013	24,382	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	35,053	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
<b>Total Portfolio</b>		<b>543,432</b>	<b>17,524</b>		
<b>Joint Ventures</b>					
18. Sentura Tlalnepantla	Oct. 2018	32,058	1,032	Power Center	State of México
19. La Perla*				Fashion Mall	Zapopan
<b>Total Portfolio and Joint Ventures</b>		<b>575,490</b>	<b>18,556 *</b>		

At the end of the period, the fair value of the investment properties is in process of determination by the appraisers. Therefore, figures are presented at the last available appraisal.

## 18. GROSS LEASABLE AREA

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

	<b>GLA (m2)</b>
<i>GLA owned by FibraShop</i>	543,432
<i>Expansions in process</i>	0.00
<b><i>GLA owned by FibraShop with expansions in process</i></b>	<b>543,432</b>
<i>Tenant store owners</i>	75,947
<b><i>Total administered GLA</i></b>	<b>619,379</b>
<i>GLA of Sentura Tlalneplantla La Perla</i>	161,577
<b><i>Total GLA administered and with participation of FibraShop</i></b>	<b>780,956</b>

## 19. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including joint investments.

<b>Shopping Mall</b>	<b>4Q 2019</b>	<b>1Q 2020</b>	<b>2Q 2020</b>	<b>3Q 2020</b>	<b>4Q 2020</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	100	100	98	98	97
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	100	99	98
<i>Puerto Paraíso</i>	94	94	93	92	89
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	85	83	82	79
<i>UC Jurica</i>	92	92	90	89	84
<i>UC Juriquilla</i>	91	91	90	90	87
<i>UC Xalapa</i>	88	88	87	87	85
<i>Puerta Texcoco</i>	99	98	96	95	94
<i>UC Nima Shops</i>	96	96	92	90	87
<i>Plaza Los Atrios</i>	99	99	99	99	99
<i>Galerías Tapachula</i>	97	97	97	96	95
<i>Galerías Mall Sonora</i>	99	98	97	96	96
<i>Las Misiones</i>	95	95	94	94	93
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	87	86	85	84
<i>Plaza Cedros</i>	91	91	90	90	88
<i>Cruz del Sur</i>	97	97	96	94	91
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	96	95
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	96	95	95	90
<b>Total</b>	<b>95.99</b>	<b>95.76</b>	<b>95.03</b>	<b>94.16</b>	<b>92.57</b>

## 20. 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	%
Department Store	17.73%	Clothing and Shoes	21.37%
Supermarket	16.52%	Food	17.37%
Entertainment	15.92%	Home Furnishings	9.66%
Clothing and Shoes	14.00%	Services	8.10%
Food	10.06%	Department Store	7.73%
Home Furnishings	6.97%	Entertainment	6.74%
Sporting Goods	4.71%	Supermarket	6.73%
Services	3.56%	Financial Services	6.19%
Automobiles and Motorcycles	3.41%	Sporting Goods	6.04%
Financial Services	2.82%	Health and Beauty	4.09%
Health and Beauty	1.49%	Others	3.11%
Paper and Office Supplies	1.44%	Automobiles and Motorcycles	1.54%
Others	1.37%	Paper and Office Supplies	1.34%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

As shown in the table above, no business represents more than 21.37% 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 66.55% of the gross leasable area, and 41.41% of total revenues as at December 31, as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.40%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.60%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.87%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.40%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.18%
Cinopolis	6.26%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.57%
Soriana	4.35%	Forever 21	1.95%
Cinemex	2.97%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.89%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.25%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.77%
Luxury Avenue	2.19%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.71%
La Comer / Fresko	2.13%	La Comer / Fresko	1.69%
Home Depot	2.02%	Bancomer	1.42%
Kavak	1.60%	Coppel	1.37%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.52%	Cinopolis	1.32%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%	C&A	1.22%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%	Santander	1.15%
C&A	1.09%	Innova Sports	1.14%
Parisina	1.01%	Banorte	1.11%
Coppel	0.97%	Soriana	1.08%
Promoda	0.94%	Miniso	1.06%
H&M	0.94%	Sonora Grill	0.90%
Recrefam	0.88%	Home Depot	0.86%
Bouncy Bouncy	0.85%	Promoda	0.82%
Forever 21	0.83%	AT&T	0.71%
Casino Central	0.68%	Parisina	0.66%
Bancomer	0.68%	Banamex	0.60%
Total Fitness	0.66%	Recrefam	0.59%
Office Max	0.62%	Codere	0.59%
Miniso	0.62%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.58%
Innova Sports	0.60%	Cinemex	0.53%
Sonora Grill	0.58%	Muebles Dico	0.52%
Happyland	0.55%	Scotiabank	0.45%
<b>Total general</b>	<b>66.55%</b>	<b>Total general</b>	<b>41.41%</b>

Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 4.60% of operating income (excluding parking lots).

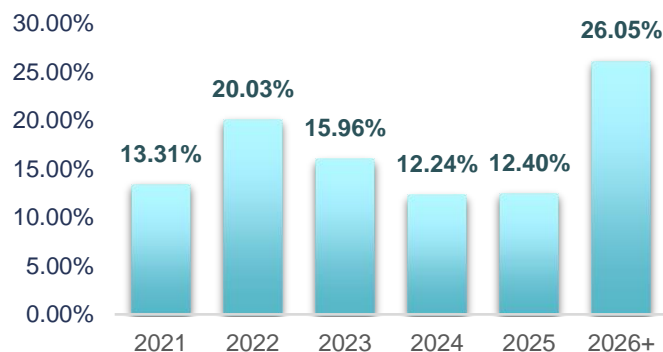
## B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

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

<b>Shopping Mall</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026+</b>	<b>Total</b>
<i>Plaza Cibeles</i>	16%	19%	29%	1%	7%	28%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	68%	21%	4%	1%	3%	3%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	10%	23%	13%	26%	0%	29%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	7%	1%	30%	14%	28%	20%	100%
<i>UC Jurica</i>	11%	2%	12%	0%	65%	11%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	15%	22%	9%	0%	0%	55%	100%
<i>UC Xalapa</i>	14%	25%	40%	0%	8%	12%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	5%	23%	8%	5%	1%	59%	100%
<i>Nima Shops</i>	38%	32%	16%	4%	7%	4%	100%
<i>Los Atrios</i>	10%	52%	1%	5%	24%	7%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	28%	20%	9%	4%	27%	12%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	4%	17%	45%	26%	3%	4%	100%
<i>Las Misiones City Center Bosque</i>	10%	12%	30%	29%	11%	7%	100%
<i>Esmeralda</i>	22%	13%	8%	1%	41%	14%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	13%	1%	1%	16%	0%	70%	100%
<i>Cruz del Sur</i>	5%	2%	6%	78%	9%	0%	100%
<i>Puerta La Victoria</i>	2%	23%	12%	5%	1%	58%	100%
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	8%	20%	21%	4%	14%	34%	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 26.05% 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 1,543 contracts signed with tenants, of which 2.59% are Anchors, 3.76% are Sub-Anchors, and 93.65% 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	142	55	207
<i>La Luciérnaga</i>	1	3	3	61	20	88
<i>Puerto Paraíso</i>	1	2	0	78	39	120
<i>Kukulcán Plaza</i>	1	1	0	30	7	39
<i>UC Jurica</i>	3	0	0	26	7	36
<i>UC Juriquilla</i>	1	0	0	19	7	27
<i>UC Xalapa</i>	1	0	2	20	7	30
<i>Puerta Texcoco</i>	4	8	5	65	34	116
<i>Nima Shops</i>	0	0	0	20	3	23
<i>Los Atrios</i>	4	4	4	71	19	102
<i>Galerías Tapachula</i>	2	6	2	71	20	101
<i>Galerías Mall Sonora</i>	3	6	2	105	29	145
<i>Las Misiones</i>	3	5	4	85	38	135
<i>City Center Bosque</i>						
<i>Esmeralda</i>	5	4	0	81	25	115
<i>Plaza Cedros</i>	2	2	2	75	27	108
<i>Cruz del Sur</i>	2	3	2	38	16	61
<i>Puerta La Victoria</i>	1	4	0	40	9	54
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	2	5	0	24	5	36
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>58</b>	<b>27</b>	<b>1051</b>	<b>367</b>	<b>1543</b>

## 21. ESG ACTIONS

Based on the highest ESG international standards, we identified 56 key indicators, classified into four pillars: environmental, social, governance, and management matters.

Within our normal processes and activities we have identified some that we believe comply with the highest standards; however, we have decided to improve and document this for our next ESG evaluation process.

The most important ESG actions we have taken as of today are the following:

### The environmental pillar:

- **Energy consumption and reduction** In 2019, the renewable energy project was initiated with an investment of approximately 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.

The first stage of the project included Plaza Cibeles, Galerías Mall Sonora Tapachula, Galerías Tapachula, and Kukulcán Plaza.

The second stage was temporarily suspended, but it will include Puerta Texcoco, Plaza los Atrios, City Center Bosque Esmeralda, and Plaza Cedros Civac. Once economic conditions allow, this program will be reinitiated.

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

- **Water**  
We currently have waste water treatment plants at Plaza Atrios, Puerta Texcoco, City Center Bosque Esmeralda and Puerta La Victoria, which allows us to reuse and decrease our consumption of this resource.

## The social pillar:

### - Employee health and safety

One of our main priorities is our personnel. In order to protect their health and that of their families, we did the following: i) a vaccination campaign against the flu in coordination with the IMSS (Mexican Social Security Institute); ii) during the year all workers classified as vulnerable worked from home; iii) we implemented an early risk-detection and health-monitoring program, which allowed us to detect and preventatively isolate COVID-19 cases to stymie its spread; iv) we conducted campaigns to promote safety at home and at work locations, and we provided ongoing training with the information provided by the authorities.

### - Engagement with the community

FibraShop operates in 19 communities in several states throughout Mexico. It has a strong impact on the local economy of anywhere its properties are located, creating direct and indirect employment, and it creates significant commercial activity.

Approximately 20,000 people work together daily at our properties, performing varying functions, a good part of whom are hired directly by us, and another part hired by the businesses that operate in our shopping centers.

Although many of our clients are large corporations, more than two-thirds are small and medium-sized companies, which represent a material part of the domestic economy. We currently have approximately 1,300 lease agreements with small and medium-sized companies.

With the support of NAFIN, we obtained a line of credit so that we will have the liquidity to allow us to implement support programs of this type for tenants. During these months of the pandemic, we have granted discounts and deferral programs in rent payments.

## The governance pillar:

- **Risks and crisis.** The protocols established in previous years allowed us to act quickly from the outset of the crisis caused by COVID-19. The Technical Committee began meeting remotely in the early months of the year, and throughout 2020 extraordinary meetings have been held to evaluate the situation, to determine what actions to take, and to monitor the result of programs implemented. In addition, our multi-disciplinary working groups worked together to prepare, support, implement and supervise all tasks. The crisis committees are working groups comprised of personnel from different areas such as operations, finance, human resources, construction, systems, etc. These groups work together in executing and preparing all instructions issued by the Technical Committee. It should be noted that these crisis committees have also acted in the past, when we have faced situations such as earthquakes, storms, simulations, civil protection training, etc.

## The management pillar:

- **Interest groups.** The initial stage of the ESG project concluded with identification of interest groups. We established the objectives of paying close attention to our bondholders and shareholders, equity investors, and the investing public; keeping the rating agencies, the analysts who follow us, communities and committees informed; keeping lessees, tenants, visitors, departments and the government satisfied; and finally, monitoring our relationship with goods and services providers

## 22. 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 December there was structural progress of 100%, with overall progress on the project of 84.6%, 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.

## 23. 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](http://www.bmv.com.mx).

## 24. ADDITIONAL EVENTS

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



## 25. ANALYST COVERAGE

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

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

## 26. INVESTOR RELATIONS CONTACT:

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

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

Tel: +52 (55) 5292 1160

### QUARTERLY CONFERENCE CALL:

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

Date: Wednesday, February 17, 2021  
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#: 40065

## **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 period ended at December 31, 2019 and 2020  
(Figures in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)

	4Q 2019 Oct-Dec	4Q 2020 Oct-Dic	Audited 2019 Ene-Dec	Unaudited 2020 Ene-Dec
Rental revenues	340,619	324,602	1,301,068	1,171,610
Other operating income	49,426	50,621	183,158	201,209
<b>Total Income</b>	<b>390,045</b>	<b>375,223</b>	<b>1,484,226</b>	<b>1,372,819</b>
Operating expenses	93,982	87,546	393,428	321,307
Insurance	2,791	3,272	10,869	11,652
Advisory fees	13,452	11,458	51,972	45,455
Other professional fees	1,338	802	4,738	4,776
<b>Total expenses</b>	<b>111,563</b>	<b>103,078</b>	<b>461,007</b>	<b>383,190</b>
<b>OPERATING PROFIT</b>	<b>278,482</b>	<b>272,145</b>	<b>1,023,219</b>	<b>989,629</b>
Finance income	6,078	1,836	31,772	21,042
Finance expenses	139,617	124,663	586,139	544,440
<b>Finance charges</b>	<b>(133,539)</b>	<b>(122,827)</b>	<b>(554,367)</b>	<b>(523,398)</b>
Participation in associate	5,645	-	21,106	-
Gain on sale of investment properties	-	-	4,436	-
Dividends	-	-	1,113	-
Other income	-	-	-	993
Fair value adjustment to investment properties	764,464	-	776,574	-
Valuation effect on financial instruments	107,763	-	107,763	-
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	(50,402)	(20,124)	(50,402)	(74,214)
Fair value of financial instruments	538,927	294,403	538,927	444,332
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,868,369</b>	<b>837,342</b>
Taxes			5,816	
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>
<b>Total consolidated comprehensive (loss)/income for the period/year attributable to:</b>				
Controlling interests	1,511,340	393,814	1,862,553	807,559
Non-controlling interests	-	29,783	-	29,783
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>1,511,340</b>	<b>423,597</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
**INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**  
As of December 31, 2019 and December 31, 2020  
(Figures in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)

	<b>Audited</b>	<b>Unaudited</b>
	<b>Dec 31, 2019</b>	<b>Dec 31, 2020</b>
<b>ASSETS</b>		
<b>Current assets</b>		
Cash and cash equivalents	101,417	121,717
Accounts receivable	83,830	317,798
Recoverable taxes	12,811	6,249
Prepaid expenses	17,422	43,680
Other Current assets	84,749	450,631
<b>Total current assets</b>	<b>300,229</b>	<b>940,075</b>
Investment properties and equipment	17,867,425	18,727,196
Work in process and projects	58,704	159,138
Intangible assets and other long term assets	11,255	11,276
Investment in associates	2,464,712	2,099,069
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>21,936,754</b>
<b>LIABILITIES</b>		
<b>Current liabilities</b>		
Suppliers	1,014	9,901
Related parties	16,229	13,393
Creditors	349,963	151,172
Tenants prepayments	26,131	74,466
Short term debt	2,755,637	-
Hedge derivative financial instruments	4,254	-
Other short-term liabilities	151,629	-
<b>Total current liabilities</b>	<b>3,304,857</b>	<b>248,932</b>
Tenants deposits	110,108	29,027
Employee benefits	10,593	16,513
Deferred taxes	23,759	23,759
Bank loans	-	3,052,098
Long term debt	5,357,212	5,465,529
Hedge derivative financial instruments	11,915	58,555
Other long term liabilities	18,349	21,571
<b>TOTAL LIABILITES</b>	<b>8,836,793</b>	<b>8,915,984</b>
<b>NET ASSETS</b>		
Net contributions	5,638,963	5,438,840
Retained earnings	4,364,016	6,181,088
Net profit for the period	1,862,553	807,559
<b>Total Controlling interest</b>	<b>11,865,532</b>	<b>12,427,487</b>
Non- controlling interest		593,283
<b>Total Equity</b>	<b>11,865,532</b>	<b>13,020,770</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS</b>	<b>20,702,325</b>	<b>21,936,754</b>



# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

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

	Net Contributions	Resultados Retained Earnings	Non- Controlling Interest	TOTAL
<b>Total net assets as of December 31, 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>		<b>10,602,780</b>
Distributions	(393,197)	(34,426)	-	(427,623)
Net profit 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)	-	(59,385)	-	(59,385)
Actuarial gain (losses)	-	(1,761)	-	(1,761)
Increased stake in associates	-	368,208	-	368,208
<b>Total net assets as of December 31, 2019</b>	<b>5,638,963</b>	<b>6,226,568</b>	-	<b>11,865,531</b>
Distributions	(200,123)	-	-	(200,123)
Net profit in the period	-	807,559	29,783	837,342
Other comprehensive earnings (losses)	-	(42,384)	-	(42,384)
Actuarial gain (losses)	-	(3,096)	-	(3,096)
<b>Total controlling interest</b>	<b>5,438,840</b>	<b>6,988,647</b>		<b>12,457,270</b>
Recognition of non-controlling interest	-	-	563,500	563,500
<b>Total net assets as of December 31, 2020</b>	<b>5,438,840</b>	<b>6,988,647</b>	<b>593,283</b>	<b>13,020,770</b>

# FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS

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

	<b>Audited Dec 31, 2019</b>	<b>Unaudited Dec 31, 2020</b>
<b>Net profit for the period</b>	<b>1,862,553</b>	<b>837,342</b>
Adjustments for:		
Income Tax	5,816	-
Valuation effect of financial instruments	(802,700)	(444,332)
Finance income	(31,284)	(19,559)
Doubtful accounts reserve	21,596	-
Employee benefits	-	2,823
Straight line revenue recognition	(5,084)	7,076
Gain on investment properties sale	(4,475)	-
Depreciation and amortization	9,993	12,503
Amortization cost financing	-	22,445
Participation in associates	(21,106)	-
Fair value adjustment to investment properties	(776,574)	-
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	50,402	74,212
Finance expenses	586,140	521,994
	<b>895,277</b>	<b>1,014,504</b>
<b>Operating activities:</b>		
Accounts receivable	30,736	(297,117)
Related parties	3,447	(2,836)
Recoverable taxes and other current assets	(109)	(73,691)
Prepaid expenses	(2,589)	(28,281)
Suppliers	(1,330)	8,887
Employee benefits	1,380	-
Other accounts payable	179,942	(20,839)
Advance payment from clients	(4,292)	48,335
Tenants deposits	(1,128)	(17,931)
<b>Net cash (used in) generated by operating activities</b>	<b>1,101,334</b>	<b>631,031</b>
<b>Investing activities :</b>		
Finance Income	31,284	19,559
Acquisition of investment properties and other assets	(18,119)	(39,265)
Investments in work in progress and projects	(475,887)	(240,154)
Acquisition of assets and intangible assets	(1,165)	(21)
Sale of investment properties	110,000	-
Non-controlling interest contribution	-	(500,353)
<b>Net cash (used in) investing activities</b>	<b>(353,887)</b>	<b>(760,234)</b>
<b>Financing activities:</b>		
Repurchase fund	(12,560)	-
Finance expenses	(698,970)	(521,994)
Bank loans	2,588,902	3,170,000
Bank loans payments	(4,483,902)	(100,000)
Expenses associated to bank loans	-	(3,781)
Bond issue	2,099,510	-
FSHOP 15 payment	-	(2,758,099)
Non-controlling interest contribution	-	563,500
Distributions	(427,623)	(200,123)
<b>Net cash generated (used in) investing activities</b>	<b>(934,643)</b>	<b>149,503</b>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>(187,196)</b>	<b>20,300</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>288,613</b>	<b>101,417</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>101,417</b>	<b>121,717</b>

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

## 1. GENERAL INFORMATION

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

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

## 2. BASES OF PREPARATION

### *(a) Statement of compliance*

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

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

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

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

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

On February 11, 2021, FSHOP's Technical Committee approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the fourth 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 December 31, 2020.

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

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of December 31, 2020, and their results for the period January 1 to December 31, 2020. The effects of the balance sheets and inter-group transactions are eliminated, as are all revenues and expenses not arising from inter-group transactions 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 December 2020.

<b>Concept</b>	<b>Total Income</b>	<b>Total Expenses</b>	<b>Investment in Assets (thousands of \$)</b>	<b>Leased Area (GLA)</b>	<b>Average income per m2</b>
<i>Fashion Mall</i>	212,739	40,248	11,789,664	281,904	251.55
<i>Power Center</i>	143,483	24,228	5,693,907	223,206	214.28
<i>Community Center</i>	19,001	3,588	1,071,900	27,617	229.34
<b>Totals</b>	<b>375,223</b>	<b>68,064</b>	<b>18,555,472</b>	<b>532,727</b>	<b>234.78</b>

\*\* 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. 70 000 thousand pesos (0.1530 per CBFi), corresponding to the unaudited comprehensive income for the third 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:

<b>Concept</b>	<b>4Q 2019 Distribution</b>	<b>1Q 2020 Distribution</b>	<b>2Q 2020 Distribution</b>	<b>3Q 2020 Distribution</b>	<b>4Q 2020 Distribution</b>
<i>CBFis with economic rights</i>	444,990,729	444,990,729	452,289,999	457,418,204	457,418,116
<i>Comprehensive income for the period (thousands)</i>	150.59	136.24	77.76	103.9	119.53
<i>Income per CBFi (pesos)</i>	0.3384	0.3062	0.1719	0.2271	0.2613

## 7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Cash</i>	387	377
<i>Banks</i>	96,423	115,951
<i>Investments in Securities</i>	4,607	5,389
<i>Total Cash and Cash Equivalents</i>	101,417	121,717

## 8. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Clients</i>	112,377	323,865
<i>Minus estimated doubtful accounts</i>	(28,547)	(6,067)
<i>Total</i>	83,830	317,798

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

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

	<b>2019</b>	<b>2020</b>
VAT receivable	7,350	788
Other taxes receivable	5,461	5,461
Total taxes receivable	12,811	6,249
Other accounts receivable	84,749	450,631

## 10. INVESTMENT PROPERTIES

As at December 31, 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
<b>Total Portfolio</b>		<b>17,524</b>
<b>Joint Ventures</b>		
Sentura Tlalnepantla	oct-18	1,032
La Perla*		
<b>Total Portfolio and Joint Ventures</b>		<b>18,556</b>

\*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 December 31, 2020, FibraShop had made advance payments on the investment of Ps. 1,618,979 thousand, plus Ps. 472,251 thousand in associated costs.

## 13. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	2019	2020
<i>Providers</i>	1,014	9,901
<i>Related parties</i>	16,229	13,393
<i>Interest accrued pending payment</i>	89,635	72,396
<i>Other accumulated liabilities</i>	260,328	78,776

## 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 December 31, 2020, is Ps. 58,555 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>
<b>Bancomer</b>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(11,915)	(58,555)



## 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 December 31, 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.