



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL
PRIMER TRIMESTRE DE 2021



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2021

- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 114.66 millones de pesos, disminuyó 4.08% contra el trimestre anterior, esta utilidad es ajustada sin incluir otras partidas no monetarias.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 25.07 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual por certificado del 14.32%.
- Los ingresos del trimestre fueron de 336.33 millones de pesos. Los cuales tuvieron una disminución del 10.36% contra el trimestre inmediato anterior.
- El NOI del trimestre fue de 255.22 millones de pesos y el margen a NOI fue del 75.88%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 82.53%.
- El EBITDA del trimestre fue de 245.73 millones de pesos y el margen a EBITDA del trimestre fue del 73.06%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 117.55 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 25.70 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 14.48%
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 92.13%
- La distribución de este trimestre será de 0.1640 centavos por CBFi, lo cual representa un monto de 75 millones de pesos, pagadero totalmente en efectivo.
- Durante el mes de mayo publicaremos el primer informe anual de sostenibilidad, y nuestra estrategia ASG para los siguientes años alineada a los mayores estándares internacionales en la materia.





Estimados inversionistas:

El inicio de un año es la representación de un nuevo ciclo y está lleno de simbologías, nuevos retos, propósitos, pero sobretodo oportunidades. En la reflexión del aprendizaje por el cierre de un ciclo obtenemos nuevos impulsos para reforzar esfuerzos, diseñamos nuevas estrategias, y nos arriesgamos en alcanzar nuevos horizontes.

En FibraShop decidimos iniciar el 2021 con confianza, sabemos que la pandemia sigue ahí y que los efectos causados en la economía mundial no se desvanecerán, sin embargo, la resiliencia mostrada por el portafolio en los peores momentos de la crisis fue destacable. FibraShop apostó en apoyar dos pilares fundamentales del negocio, nuestros locatarios y la comunidad, tanto de colaboradores como nuestro personal. Creemos que fue la decisión correcta y con base en los reportes operativos del mes de abril 2021, la ocupación del portafolio y la afluencia a nuestros centros comerciales lo ratifican.

El proyecto Distrito la Perla ubicado en Zapopan Jalisco representa una gran oportunidad en la cual decidimos participar desde prácticamente su origen; una vez estabilizado será el más representativo por

tamaño y generación de flujos. FibraShop anunció al mercado que decidió incrementar su participación del 35.6% y en distintas etapas podría alcanzar hasta el 93%, lo cual mejoraría sustancialmente la rentabilidad esperada, alcanzando una TIR aproximada de 23%.

En mayo próximo publicaremos nuestro primer informe de sostenibilidad, mismo que incluirá compromisos, la estrategia de los próximos años y estará alineado con los mayores estándares en materia ASG. A lo largo de la elaboración de este informe hemos redescubierto nuestra organización, identificando virtudes, valores y actividades muy alineadas con ASG, que no habían sido debidamente divulgadas; este primer informe será una gran oportunidad de compartir un poco más de la organización con el público.

Dicen que grandes retos son grandes oportunidades, y en este primer trimestre comenzamos con dos grandes lecciones de esto.

Salvador Cayón Ceballos

Director General

México, Ciudad de México a 28 de abril 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 primer trimestre terminado el 31 de marzo de 2021.

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

1. EVENTOS RELEVANTES

FIBRASHOP INCREMENTA SU PARTICIPACIÓN EN EL PROYECTO DISTRITO LA PERLA, MEJORANDO SUSTANCIALMENTE LA RENTABILIDAD ESPERADA

FibraShop acuerda poder crecer su participación si así lo decide hasta el 93%, esto derivado de la emergencia sanitaria ocasionado por el COVID-19. El socio Motfour declara no estar en posibilidades por el momento para hacer las contribuciones de capital al proyecto que le correspondían y FibraShop está dispuesta a proveer o conseguir con terceros los recursos necesarios para continuar con el proyecto.

FibraShop mantenía una participación del 35.6% en el proyecto con una aportación de 1,248 millones de pesos. El acuerdo tiene varias etapas donde se compromete a realizar una primera aportación adicional de 207 millones de pesos (de los cuales ya ha invertido 24 millones de pesos) por los cuales FibraShop vía dilución adquiere 13.9% de participación que le correspondían originalmente a Motfour. Por lo anterior, a partir de ahora FibraShop tendrá el 49.5% de participación en el negocio.

Adicionalmente, a más tardar en noviembre 2021, FibraShop recibirá por diferentes adeudos que Motfour tenía con FibraShop, un 1.7% adicional del proyecto, llevando la empresa en esta segunda etapa a un total del 51.2%.

FibraShop en una tercera etapa prestará con sus recursos o a través de terceros el dinero necesario para la apertura del centro comercial, de manera inicial esos recursos serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. FibraShop tendrá el derecho, al lograr abrir el centro comercial, de convertirse en aportaciones y diluir la participación de Motfour. De capitalizarse los préstamos adicionales de FibraShop al proyecto, FibraShop terminaría con una participación total de 93% o si invita a uno o varios socios posiblemente obtendrá un 73% y Motfour del 7%.

Como se puede apreciar FibraShop podrá incrementar de 35.6% a 93% a un costo mucho menor que la primera aportación, promediando su costo inicial a la baja y consiguiendo una mayor rentabilidad por su inversión. Esto visto en términos de costo beneficio, la rentabilidad neta para FibraShop aumenta significativamente contra lo que se tenía anteriormente pactado e invertido, aún con el efecto del COVID-19 se estima que el NOI del proyecto estabilizado este entre 580 y 650 millones de pesos anuales, por lo que implica una CAP Rate sobre la inversión total (deuda y capital del proyecto) para FibraShop aproximado de 15% y una TIR sobre capital invertido por FibraShop (sin deuda) de al menos 23%.

2. SEGUIMIENTO AL IMPACTO DEL COVID-19 EN NUESTRAS OPERACIONES.

Con responsabilidad, anticipación y diligencia, hemos implementado una serie de medidas operativas enfocadas en mantener finanzas responsables y disminuir los impactos de la pandemia en la situación financiera.

Reducción de gastos

Pausa en proyectos estrategicos

Líneas de liquidez

Apoyo a locatarios

Negociacion de pasivos

Recuperación de actividad en marzo y abril 2021

Reducción de gastos operativos. Durante 2020 realizamos un estricto control presupuestal que generó una disminución 67 millones de pesos, es decir una disminución en el gasto anualizado de aproximadamente 15%.

El programa de reducción de gastos se ha mantenido para 2021:

Gastos de Operación	2019	2020	Variación en \$	Variación en %
<i>Primer trimestre 2020</i>	103,051	105,621	2,570	2.49%
<i>Segundo trimestre 2020</i>	105,390	80,528	(24,862)	-23.59%
<i>Tercer trimestre 2020</i>	106,715	93,963	(12,752)	-11.95%
<i>Cuarto trimestre 2020</i>	111,563	92,556*	(19,007)	-17.04%
Gastos de Operación	2020	2021		
<i>Primer Trimestre 2021</i>	105,621	93,311	(12,310)	-11.65%

*Cifras sin consolidar Sentura Tlalnepantla, en el 4T 2020 se registró la consolidación de Sentura que incluye los gastos de todo el año, si los incluimos el monto total de gastos asciende a 103,078 miles de pesos.

Hemos realizado recortes permanentes, y conforme la operación de los inmuebles se normalice, en los próximos trimestres podrían tener un ligero incremento pero sin regresar a los montos de trimestres “pre-covid”.

Pausa de proyectos estratégicos. Los proyectos de paneles solares y expansiones de plazas, siguen en pausa y conforme los niveles operativos se incrementen se podrán continuar realizando.

La etapa II de paneles solares se encuentra lista para iniciar (incluye los inmuebles Puerta Texcoco, Plaza los Atrios, City Center Bosque Esmeralda, Plaza Cedros Civac); y la etapa III incluirá otros 4 inmuebles.

Líneas de liquidez. En 2020 firmamos dos líneas de crédito comprometidas, para cubrir algún requerimiento de liquidez y mantener los programas de apoyo a los locatarios implementados.

Con Nacional Financiera (“NAFIN”), cerramos 300 millones de pesos y con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”) 220 millones de pesos.

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. La nueva política consiste en que, el monto a pagar será el máximo entre el 95% del resultado fiscal (mínimo establecido por la Ley) y cero; eliminando el pago mínimo anual.

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

<i>Período</i>	<i>Dividendo pagado</i>	<i>Forma de pago</i>
1T 2020	50 millones de pesos	En CBFIs
2T 2020	60 millones de pesos	30 millones de pesos su equivalente en CBFIs y 30 millones en efectivo
2T 2020	70 millones de pesos	En efectivo
4T 2020	75 millones de pesos	En efectivo
1T 2021	75 millones de pesos	En efectivo

En los últimos 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.

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

Puerta la Victoria ubicado en Santiago de Querétaro, 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 en 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.

Apoyo a locatarios. 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.

Las restricciones de las autoridades locales se incrementaron durante noviembre y diciembre 2020, 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.

Estas restricciones en la actividad del cierre del año tuvieron repercusiones en los meses de enero y febrero 2021.

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.

	Ingresos	Ingresos sin Covid -19	Variación en \$	Variación en %
<i>Rentas base</i>	248,105	275,837	-27,732	-10.1%
<i>Cuotas de mantenimiento</i>	46,430	47,400	-970	-2.0%
<i>Rentas variables</i>	15,463	16,260	-797	-4.9%
<i>Estacionamientos</i>	14,145	20,891	-6,746	-32.3%
<i>Otros</i>	12,192	2,500	9,692	387.7%
Total	336,335	362,888	- 26,553	-7.3%

Los ingresos totales fueron aproximadamente 7.3% menores contra los ingresos que hubiéramos tenido sin COVID-19. El volumen de ingresos del primer trimestre hubiera alcanzado los 362 millones de pesos en lugar de los 336 millones registrados.

A partir del mes de marzo, han disminuido las restricciones en ciertas ciudades en las que se encuentran nuestros inmuebles, los giros de entretenimiento, cines y restaurantes han tenido mayor flexibilidad para operar, lo cual genera una mayor permanencia en la plaza motivo por el cual los ingresos de estacionamiento comienzan a tener un recuperación durante del mes de abril.

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,

	Ingresos 2T 2020	Ingresos 3T 2020	Ingresos 4T 2020	Ingresos 1T 2021
<i>Rentas base</i>	235,700	251,852	249,218	248,105
<i>Mantenimiento</i>	45,300	44,222	44,250	46,430
<i>Rentas variables</i>	6,500	11,900	26,067	15,463
<i>Estacionamientos</i>	2,400	11,390	13,060	14,145
<i>Otros</i>	7,500	4,930	2,321	12,192
Total	297,400	324,294	334,916	336,335

Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

A continuación presentamos algunas cifras en relación a las afluencias y número de vehículos como porcentaje de un mes promedio de los centros comerciales:

Mes	Afluencia total del portafolio	Vehículos
Marzo-2020	74%	75%
Abril-2020	28%	33%
Mayo-2020	29%	34%
Junio-2020	41%	45%
Julio-2020	54%	58%
Agosto-2020	61%	63%
Septiembre-2020	64%	70%
Octubre-2020	68%	72%
Noviembre-2020	71%	74%
Diciembre-2020	83%	86%
Enero-2021	66%	69%
Febrero-2021	62%	65%
Marzo-2021	77%	81%
Abril-2021*	79%	84%

*Cifras estimadas, con base al reporte del 23 de abril de 2021

Las restricciones de las autoridades locales realizadas al cierre del 2020, afectaron los primeros meses del 2021, sin embargo, para marzo y abril la actividad nuevamente se está reactivando.

Nuestros reportes operativos del mes de abril de 2021, (estas cifras están comparadas con los promedios pre-covid), indican lo siguiente:

Los cines reportaron ventas superiores al 50% en 6 de nuestras ubicaciones

En 8 de los inmuebles el aforo vehicular fue mayor del 88%

3 inmuebles con afluencias mayores a 90%

Las ventas reportadas a marzo 2021 de las tiendas departamentales fueron 103% comparado con el mismo mes del año anterior.

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.

El Programa de Sostenibilidad ASG busca reorientar los esfuerzos económicos, materiales y humanos hacia 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.

Al mes de abril del 2021, se ha concluido con las siguientes tres fases:

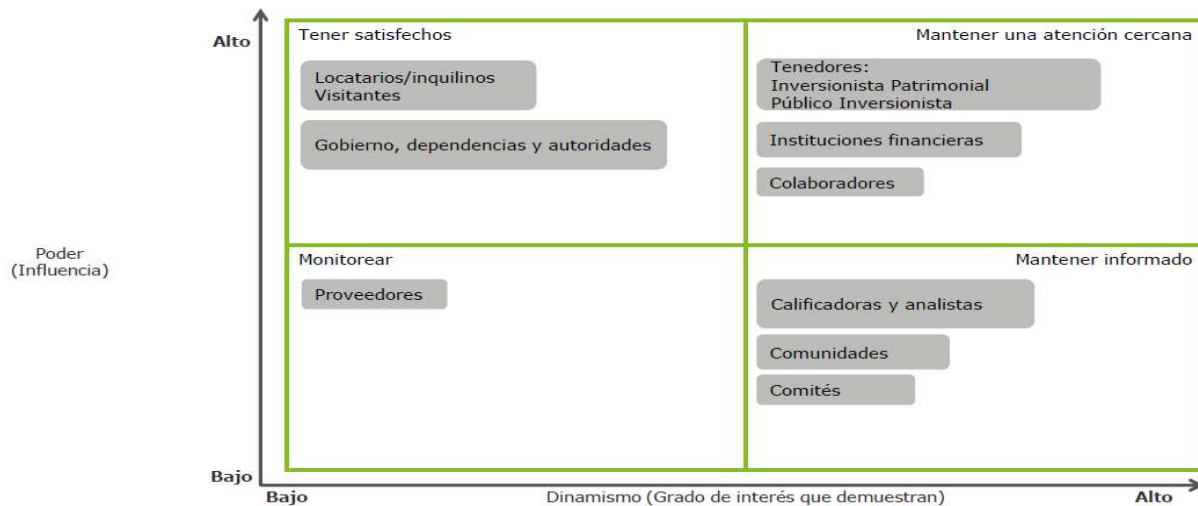
Fase 1 - Diagnostico ASG.

Se identificaron 56 indicadores clave 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:



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

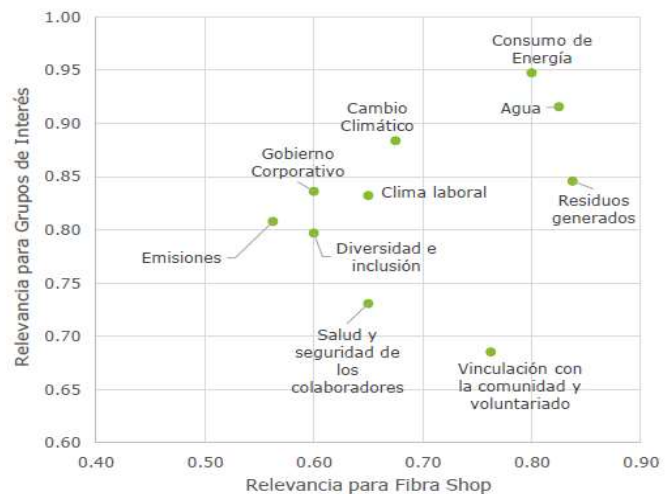
Los grupos de interés, están definidos como individuos o grupos que son afectados de manera positiva o negativa por las actividades y decisiones de la organización.



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



Fase 3. Desarrollo de estrategia ASG

Estamos concluyendo de alinear la estrategia de FibraShop para los próximos años, en breve publicaremos el resultado de las últimas dos etapas:

- 1) Elaboración de Informe Anual.
- 2) Publicación de la estrategia ASG e Informe.
- 3) Publicación del resultado del cuestionario AMEFIBRA.

Los compromisos estarán alineados con las mejores acreditaciones en materia de ASG.



4. 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.

	<i>Determinación FFO- FSHOP 2020-2021</i>		<i>Trimestral</i>		
	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	100.26	247.58	65.9	393.81	63.23
+ Depreciación de equipos	1.84	1.84	1.85	1.85	2.0
+ Comisiones de "brokerage"	0.67	0.68	0.31	0.36	0.27
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	35.98	(19.89)	38	20.12	51.43
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	0	(149.93)	0	(294.4)	0
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62
FFO AMEFIBRA	139.44	80.95	106.71	122.38	117.55

5. MÉTRICAS FINANCIERAS.

	1er trimestre 2021	1er trimestre 2020	%Δ 2021 VS 2020	Acum 2021	Acum 2020	%Δ 2021 VS 2020
Ingresos	336.33	375.89	-10.52%	336.33	375.89	-10.52%
NOI	255.22	284.48	-10.29%	255.22	284.48	-10.29%
EBITDA*	245.73	272.63	-9.87%	245.73	272.63	-9.87%
Utilidad del periodo	114.66	136.24	-15.84%	114.66	136.24	-15.84%
Margen NOI	75.88%	75.68%	0.27%	75.88%	75.68%	0.27%
Margen EBITDA	73.06%	72.53%	0.73%	73.06%	72.53%	0.73%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2507	0.3062	-18.13%	0.2507	0.3062	-18.13%
CBFi con derechos económicos	457.42	444.99	2.79%	457.42	444.99	2.79%
Activos Totales	20,038	20,622	-2.83%	20,038	20,622	-2.83%
Pasivos con costo	8,734	8,323	4.94%	8,734	8,323	4.94%
Patrimonio	10,817	11,838	-8.62%	10,817	11,838	-8.62%
LTV	43.59%	40.36%	8.00%	43.59%	40.36%	8.00%
P/U ratio**	8.63	8.41	2.66%	8.63	8.41	2.66%
EV/EBITDA***	12.50	11.37	9.96%	12.50	11.37	9.96%
CAP Rate Implícito****	8.36%	8.82%	-5.23%	8.36%	8.82%	-5.23%
AMEFIBRA FFO	117.55	139.44	-21.89%	117.55	139.44	-21.89%

*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.

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:

Tipo de arrendatario	1T 2021	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Ancla	45,535	58,887	56,620	52,381	67,413
Sub-Ancla	43,234	54,919	48,620	44,358	55,339
Locales	236,987	244,781	207,690	198,305	228,556
Estacionamientos	10,578	16,636	11,370	2,374	24,577
Total	336,334	375,223	324,300	297,418	375,885

Tipo de arrendatario	1T 2021	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Ancla	14%	16%	17%	18%	18%
Sub-Ancla	13%	15%	15%	15%	15%
Locales	70%	65%	64%	67%	61%
Estacionamientos	3%	4%	4%	1%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

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 78.00% del total y los locatarios con renta variable el restante 22.00%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 79.13% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 20.87%, representando el componente variable el 6.18%¹ del ingreso total.

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

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 1T 2021 y el 4T 2020:

	1er Trimestre 2021	4to Trimestre 2020	Variación
Ingresos	336.33	375.22	-10.36%
Gastos de operación	93.31	103.08	-9.48%
Utilidad del operación	243.02	272.14	-10.70%
Utilidad del periodo (sin avalúos)	114.66	119.53	-4.08%
Utilidad del periodo por CBFI (sin avalúos)	0.2507	0.2613	-4.08%
Margen de operación	72.26%	72.53%	-0.38%
NOI	255.22	284.4	-10.26%
Margen NOI	75.88%	75.80%	0.11%

Los gastos operativos del trimestre descendieron a 93.31 millones de pesos y se distribuyen de la siguiente manera: Gastos inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, fueron de 78.28 millones de pesos. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 3.79 millones de pesos. Honorarios del asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 11.24 millones de pesos.

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 1.20 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 124.17 millones de pesos.

7. NOI & EBITDA

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

	1T 2021	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Ingresos	336.33	375.22	324.29	297.42	375.89
Utilidad de Operación	243.02	272.14	230.33	216.89	270.26
Depreciación y Amortización	2.70	3.06	2.56	2.49	2.37
EBITDA	245.73	275.2	232.89	219.38	272.63
Margen EBITDA	73.06%	73.34%	71.81%	73.76%	72.53%
NOI	255.22	284.40	242.50	228.48	284.48
Margen NOI	75.88%	75.80%	74.78%	76.82%	75.68%

El NOI obtenido durante el trimestre descendió a 255.22 millones pesos y el margen NOI fue de 75.88%.

El EBITDA obtenido durante el trimestre descendió a 245.73 millones de pesos, y el margen a EBITDA fue de 73.06%.

8. CÁLCULO DE LA UTILIDAD OPERATIVA NETA (“NOI”) 1T 2021

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:

	Monto *	Margen
Ingresos por rentas	279.18	
Otros ingresos operativos	57.16	
Ingresos	336.33	
Gastos operativos	78.28	
Seguros	2.84	
Gastos	81.11	
Ingreso Operativo Neto ("NOI")	255.22	75.88%

*Cifras en millones de pesos

9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 1T 2021

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:

	Monto *	Margen
Total de ingresos	336.33	
Gastos de operación de las plazas	46.78	
Margen operativo de las plazas	289.56	86.09%
Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)	11.99	
Resultado neto	277.57	82.53%

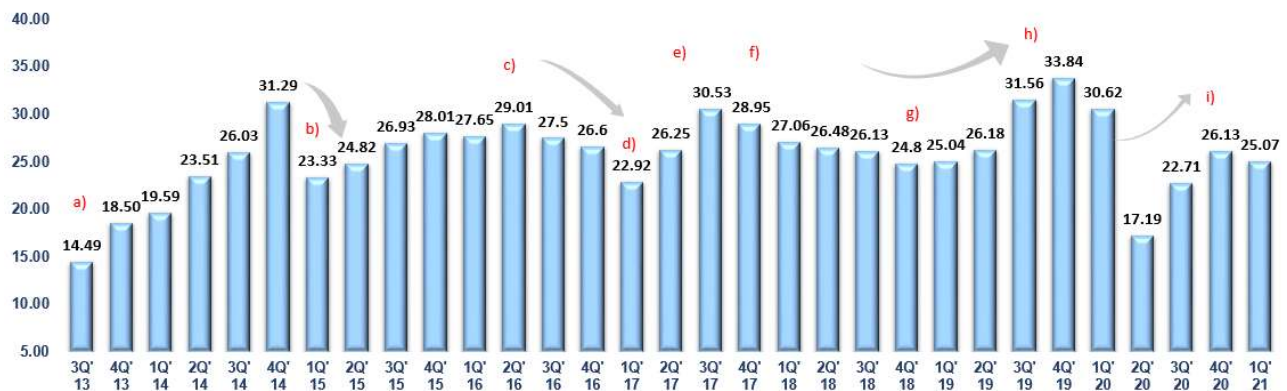
*Cifras en millones de pesos

10. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA*

La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin otras partidas no monetarias, ascendió a 114.66 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 0.2507 centavos, calculado sobre la base de 457,418,116 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presente reporte.

Comportamiento precio CBFi trimestral



- 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 CBFi's fueron recomprados.
- e) En Julio 2017 se colocaron 3,000 millones de pesos para la adquisición de Puerta La Victoria y el fondeo de proyectos de co-inversión en desarrollo.
- f) El 4Q 2017 se suscribieron 10.5 millones de CBFIs como parte de la liquidación de Kukulcán y 31.61 millones por la adquisición de Puerta La Victoria.
- g) A pesar de la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles.
- h) En el 3Q 2019 se cerró la transacción de Puerta La Victoria, por lo que 40, 383,365 títulos no tendrán derechos económicos.

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

11. DEUDA ACTUAL

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

<i>Pasivo</i>	<i>Vencimiento</i>	<i>Moneda</i>	<i>Monto Emitido (mdp)</i>	<i>Tasa</i>	<i>Garantía</i>	<i>Monto dispuesto (mdp)</i>
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Quirografaria	1,400
FSHOP17-2	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Quirografaria	1,600
FSHOP19	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Quirografaria	130
FSHOP19U	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Quirografaria	2,424
Bancario Revolvente	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	2,960
Bancario Nafin	22/07/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Hipotecaria	40
Bancario Scotiabank	10/11/2023	Pesos	220	TIIE+ 250	Hipotecaria	180

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

FibraShop tiene 5,554 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles. Una línea de crédito bancario revolvente por 3,000 millones de pesos y una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta 300 millones de pesos, ambos con garantía hipotecaria con un aforo de 1.5 veces. También 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>
Swap TIIE vs tasa fija	6.97%	1,400	FSHOP17

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

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

Covenants	Límite	Actual	Cumple
<i>Límites respecto a deuda insoluta</i>	No mayor a: 60%	43.59%	✓
<i>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</i>	No mayor a: 40%	15.87%	✓
<i>Servicio de deuda</i>	No menor a: 1.5	1.92	✓
<i>Límites de los financiamientos</i>	No mayor a: 50%	43.59%	✓
<i>Activos no Gravados a deuda no garantizada</i>	No menor a: 150%	239.44%	✓

- 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 5,937 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.87 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5. Incluye el inmueble dado en garantía por el crédito de 300 millones de pesos con NAFIN.

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

13. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA.

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

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.59%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,734 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 20,038 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.36 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

		$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$
<i>AL₀</i>	Activos Líquidos	107.48
<i>IVA_t</i>	IVA por recuperar	0.05
<i>UO_t</i>	Utilidad Operativa Estimada	982.91
<i>LR₀</i>	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	340.00
<i>I_t</i>	Amortización Estimadas Intereses	605.46
<i>P_t</i>	Amortización Programadas Capital	-
<i>K_t</i>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
<i>D_t</i>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	-
<i>ICD_t</i>	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	2.36

*Cifras en millones de pesos

³ Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. El 10 de diciembre de 2020 se publicó en el DOF (Diario Oficial de la Federación) ciertos cambios al ICSD.

Asumiendo la caja que cierre del trimestre, que asciende a 107.48 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 0.05 millones de pesos, más 340 millones de pesos no dispuestos del crédito simple contratado, FibraShop contaría con aproximadamente 447.53 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 44.62%, el límite regulatorio es de hasta 50% de LTV.

Fuente de los recursos	Millones de pesos
Caja	107.48
IVA por recuperar	0.05
Crédito revolvente	340.00
	447.53

14. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFIS EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO

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

Indicadores de mercado	1T 2021	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Precio de cierre al final del periodo	7.2	7.07	6.42	6.25	8.3
Precio promedio del trimestre	7.21	6.37	5.96	7.03	9.57
Número de certificados promedio	497,801,569	497,801,569	495,125,984	488,983,623	491,022,388
Market Cap. Promedio (MDP)	3,590	3,173	2,952	3,437	4,698
Volumen promedio diario	50,186	19,257	161,952	65,313	740,336
Monto operado promedio diario (MDP)	0.36	0.12	0.97	0.46	7.08
NOI (MDP)	255.22	284.4	242.5	228.48	284.48
NOI por certificado	0.51	0.57	0.49	0.47	0.58
Utilidad por certificado	0.2507	0.2613	0.2271	0.1719	0.3062
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	13.90%	16.40%	15.24%	9.78%	12.80%
Dividend Yield a precio de IPO	5.73%	5.97%	5.19%	3.93%	7.00%
Propiedades de Inversión (MDP)	16,811	18,027	18,027	18,028	18,024
Número de plazas	18	18	18	18	18

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

CAP Rate Implícito	1T 2021	1T 2020
Precio promedio del periodo	7.21	9.57
CBFI's promedio del periodo	497,801,569	491,022,388
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	3,590,311	4,697,527
Deuda con costo	8,734,497	8,322,933
Efectivo y equivalentes	107,479	115,040
Valor de la empresa	12,217,329	12,905,420
NOI del trimestre anualizado	1,020,879	1,137,920.00
Cap Rate Implícito	8.36%	8.82%
Δ% 1T 2021 VS 1T 2020	-5.23%	

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 2021 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 será reembolso de capital.

En la sesión ordinaria realizada el 26 de abril de 2021, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2021 de 0.1640 centavos, lo cual representa una distribución de 75 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 11 de mayo de 2021 y la forma de pago será en efectivo.

	Importe	Importe por CBFi
Resultado fiscal	-	-
Reembolso de capital	114.66	0.2507
Utilidad distribuible del periodo	114.66	0.2507
Distribución 1T 2020	75,000	0.1640

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

	# de CBFIs	Derechos económicos
CBFIs en circulación al 4T 2020	497,801,481	SI
(-) CBFIs Puerta la Victoria*	40,383,365	NO
CBFIs con derechos económicos al 1T 2021	457,418,116	SI

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

16. COMPAÑÍA ASESORA

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

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

	NOI 1T 2021	NOI Anualizado 2021	NOI Acumulado 2020	NOI Acumulado 2019	NOI Acumulado 2018
Monto	255.22	1,020.88	1,010.08	1,153.84	1,059.59
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	19.14	76.57	75.76	86.54	79.47
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	11.48	45.94	45.45	51.92	47.68
Ahorro neto de la comisión	7.66	30.63	30.30	34.62	31.79
Monto pagado por el 40% del asesor		215	215	215	215
Retorno anualizado		14.24%	14.09%	16.10%	14.79%

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:

Propiedades	Fecha de adquisición	GLA 1T 2021 (m2)	Valor del inmueble (millones de pesos)	Clasificación	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	76,134	2,335	Fashion Mall	Irapuato
2.La Luciérnaga	jul-13	19,937	390	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3.Puerto Paraíso	jul-13	29,007	1,580	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4.Kukulcán Plaza	jul-13	24,382	1,000	Fashion Mall	Cancún
5.UC Jurica	jul-13	10,812	315	Community Center	Querétaro
6.UC Juriquilla	jul-13	9,490	295	Community Center	Querétaro
7.UC Xalapa	jul-13	8,352	200	Community Center	Xalapa
8.Puerta Texcoco	feb-14	63,725	1,325	Power Center	Estado de México
9.UC Nima Shops	jul-14	3,837	170	Community Center	Puerto Vallarta
10.Los Atrios	ago-14	50,457	977	Power Center	Cuautla
11.Galerías Tapachula	ago-14	33,872	729	Power Center	Tapachula
12.Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570	1,675	Fashion Mall	Hermosillo
13.Las Misiones	oct-14	35,053	1,295	Fashion Mall	Juárez
14.City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520	560	Power Center	Estado de México
15.Plaza Cedros	ago-15	19,300	285	Power Center	Jiutepec, Morelos
16.Cruz del Sur	oct-15	12,282	489	Power Center	Puebla
17.Puerta La Victoria	oct-17	57,702	2,235	Fashion Mall	Querétaro
Total Portafolio		543,432	15,856		
Coinversiones					
18.Sentura Tlalnepantla	oct-18	32,058	955	Power Center	Estado de México
19.La Perla*		115,800	4,862	Fashion Mall	Zapopan
Total Portafolio y Coinversiones		575,490	21,673		

*En construcción, valores estimados.

Con el propósito de mantener actualizados los valores de las propiedades, FibraShop realiza anualmente una valuación de todos los inmuebles que generan flujos de efectivo, para lo cual contrata a valuadores independientes con reconocimiento internacional para realizar dicha tarea. Estos valuadores independientes son rotados de tiempo en tiempo con el objetivo de mantener la objetividad en su trabajo, en 2020 todas las propiedades fueron evaluadas por la empresa CBRE. Los resultados de los avalúos 2020 se muestran a continuación.

<i>Plaza</i>	<i>Valor Contable 2019</i>	<i>Obra/Gastos Capitalizados</i>	<i>Valor Actualizado</i>	<i>Valor de Avalúo 2020</i>	<i>Plus o Minusvalía</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	2,450	5	2,455	2,335	(120)
<i>La Luciérnaga</i>	410	1	411	390	21)
<i>Puerto Paraíso</i>	1,800	2	1,802	1,580	(222)
<i>Kukulcán Plaza</i>	1,149	10	1,159	1,000	(159)
<i>UC Jurica</i>	357		357	315	(42)
<i>UC Juriquilla</i>	320		320	295	(25)
<i>UC Xalapa</i>	210		210	200	(10)
<i>Puerta Texcoco</i>	1,400	1	1,401	1,325	(76)
<i>UC Nima Shops</i>	185		185	170	(15)
<i>Los Atrios</i>	1,030	4	1,034	977	(57)
<i>Galerías Tapachula</i>	797	3	800	729	(71)
<i>Galerías Mall Sonora</i>	1,770	5	1,775	1,675	(100)
<i>Las Misiones</i>	1,400	3	1,403	1,295	(108)
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	590	1	591	560	(31)
<i>Plaza Cedros</i>	310	1	311	285	(26)
<i>Cruz del Sur</i>	535		535	489	(46)
<i>Puerta La Victoria</i>	2,800		2,800	2,050	(750)
PORTAFOLIO TOTAL	17,513	36	17,549	15,670	(1,879)
<i>Sentura Tlalnepantla*</i>	1,032	0	1,032	955	(77)

El cambio anual en el valor de las propiedades determinado por CBRE, refleja los efectos del entorno generado por el COVID en el sector comercial; en opinión de FibraShop y con base en nuestros reportes operativos al mes de abril 2021 nuestra expectativa es que la recuperación de la actividad comercial en nuestros inmuebles durante los próximos meses permitirá recuperar esta disminución de los valores de los inmuebles.

ÁREA BRUTA RENTABLE

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

	GLA (m2)
GLA propiedad de Fibrashop	543,432
Locatarios dueños de su huella	75,947
GLA total administrado	619,379
GLA conversión Sentura Tlalnepantla	32,058
GLA conversión La Perla*	115,800
Total GLA administrado y con participación de Fibrashop	767,237

*Cifras estimadas

18. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

Plaza	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020	1T 2021
<i>Plaza Cibeles</i>	100	98	98	97	97
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	99	98	97
<i>Puerto Paraíso</i>	94	93	92	89	89
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	83	82	79	79
<i>UC Jurica</i>	92	90	89	84	84
<i>UC Juriquilla</i>	91	90	90	87	87
<i>UC Xalapa</i>	88	87	87	85	84
<i>Puerta Texcoco</i>	98	96	95	94	93
<i>UC Nima Shops</i>	96	92	90	87	87
<i>Plaza Los Atrios</i>	99	99	99	99	100
<i>Galerías Tapachula</i>	97	97	96	95	95
<i>Galerías Mall Sonora</i>	98	97	96	96	96
<i>Las Misiones</i>	95	94	94	93	93
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	86	85	84	85
<i>Plaza Cedros</i>	91	90	90	88	88
<i>Cruz del Sur</i>	97	96	94	91	90
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	95	94
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	95	95	90	79
Total	95.76	95.03	94.16	92.57	92.13

19. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

A) DISTRIBUCIÓN POR GIRO DE NEGOCIO

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

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

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Tienda departamental	17.93%	Moda y Calzado	22.60%
Supermercado	16.71%	Alimentos	16.66%
Entretenimiento	16.71%	Hogar y Decoración	8.76%
Moda y calzado	14.74%	Tienda Departamental	8.08%
Alimentos	9.96%	Entretenimiento	7.89%
Hogar y decoración	6.44%	Servicios	7.41%
Deportes	4.63%	Supermercado	6.91%
Servicios	3.59%	Servicios Financieros	5.97%
Servicios financieros	2.89%	Deportes	5.43%
Autos y motocicletas	1.88%	Salud y Belleza	4.44%
Salud y belleza	1.67%	Otros	3.02%
Papelería	1.46%	Autos y Motocicletas	1.64%
Otros	1.38%	Papelería	1.20%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 22.60% 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 42.93% de los ingresos totales al 31 de marzo tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	10.21%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	5.55%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.95%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	3.93%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.90%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.28%
Cinépolis	6.33%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.04%
Soriana	4.40%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.43%
Cinemex	3.01%	La Comer / Fresko	1.73%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.28%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.69%
Luxury Avenue	2.22%	Cinépolis	1.55%
La Comer / Fresko	2.15%	Soriana	1.41%
Home Depot	2.04%	Sonora Grill	1.37%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.54%	Bancomer	1.34%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.38%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.33%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.22%	Miniso	1.33%
C&A	1.11%	Forever 21	1.19%
Parisina	1.02%	Coppel	1.09%
Coppel	0.98%	Santander	1.09%
Promoda	0.95%	Banorte	1.06%
H&M	0.95%	C&A	0.98%
Recrefam	0.89%	Recrefam	0.85%
Bouncy Bouncy	0.86%	Home Depot	0.81%
Forever 21	0.84%	Parisina	0.78%
Casino Central	0.69%	Promoda	0.75%
Bancomer	0.69%	Innova Sports	0.74%
Total Fitness	0.66%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.66%
Office Max	0.63%	AT&T	0.58%
Miniso	0.62%	Banamex	0.57%
Innova Sports	0.61%	Codere	0.47%
Sonora Grill	0.59%	Luxury Avenue	0.47%
Happyland	0.56%	Kavak	0.44%
Banorte	0.55%	Scotiabank	0.42%
Total general	66.55%	Total general	42.93%

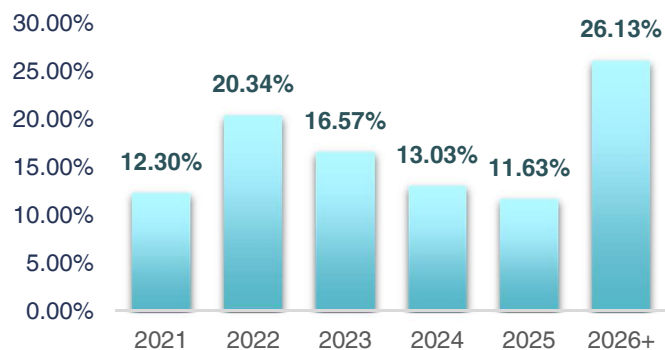
Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 5.55% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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

Plaza	2021	2022	2023	2024	2025	2026+	Total
Plaza Cibeles	16%	18%	30%	1%	7%	27%	100%
La Luciérnaga	39%	22%	4%	1%	0%	34%	100%
Puerto Paraíso	9%	23%	13%	26%	0%	29%	100%
Kukulcán Plaza	7%	1%	31%	14%	28%	19%	100%
UC Jurica	13%	2%	12%	0%	63%	10%	100%
UC Juriquilla	16%	21%	10%	0%	0%	54%	100%
UC Xalapa	16%	25%	39%	0%	8%	12%	100%
Puerta Texcoco	4%	22%	8%	5%	1%	60%	100%
Nima Shops	45%	5%	14%	27%	6%	3%	100%
Los Atrios	9%	52%	2%	6%	24%	7%	100%
Galerías Mall Sonora	27%	20%	9%	5%	26%	13%	100%
Galerías Tapachula	4%	17%	46%	26%	3%	4%	100%
Las Misiones City Center	9%	11%	27%	29%	10%	14%	100%
Bosque Esmeralda	22%	15%	8%	1%	40%	14%	100%
Plaza Cedros	13%	1%	1%	16%	0%	70%	100%
Cruz del Sur	5%	2%	6%	77%	10%	0%	100%
Puerta La Victoria	1%	23%	12%	5%	1%	58%	100%
Sentura Tlalnepantla	15%	41%	36%	7%	0%	1%	100%

Perfil de vencimientos de contratos (% del GLA)



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 26.13% 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 1,516 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.64% corresponden a Anclas, 3.96% a Sub-Anclas y el 93.40% corresponden a locales, *Fast Food*, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub-Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	141	54	205
La Luciernaga	1	3	3	60	20	87
Puerto Paraíso	1	2	0	76	38	117
Kukulcán Plaza	1	1	0	31	7	40
UC Jurica	3	0	0	26	6	35
UC Juriquilla	1	0	0	21	7	29
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	62	31	110
Nima Shops	0	0	0	20	1	21
Los Atrios	4	4	4	72	20	104
Galerías Tapachula	2	6	2	67	20	97
Galerías Mall Sonora	3	6	2	102	27	140
Las Misiones	3	7	4	83	38	135
City Center Bosque						
Esmeralda	2	3	2	37	14	58
Plaza Cedros	2	5	0	21	5	33
Cruz del Sur	2	2	1	77	29	111
Puerta La Victoria	5	4	0	81	25	115
Sentura Tlalneplanta	1	4	0	37	8	50
Total	40	60	26	1,034	356	1,516

20. PORTAFOLIO EN DESARROLLO- LA PERLA

El proyecto Distrito La Perla ubicado en Zapopan, Jalisco es un proyecto de usos mixtos que se realizará sobre un terreno de aproximadamente 40 hectáreas, es un centro de ciudad que contará con parques, oficinas, hoteles, vivienda y zona comercial.

FibraShop adquirió el 36.5% solo de la zona comercial, y como se mencionó anteriormente ha decidido incrementar su participación en el proyecto hasta alcanzar una participación del 93% mediante diferentes etapas.

El centro comercial está pensado con estándares ASG, con grandes espacios abiertos, amplias áreas verdes, la superficie aproximada del centro comercial será de 115,800 metros cuadrados.

La apertura del centro comercial está programada para finales del 2021.



INDICADORES FINANCIEROS Y OPERATIVOS



21. 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

22. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

23. COBERTURA DE ANALISTAS

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

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

24. CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor

Email: investor@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2021, y dar una actualización del negocio.

Fecha: jueves 29 de abril 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#: 41029

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 CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Marzo de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	No auditado 31-mzo-21	Auditado 31-dic-20
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	107,479	115,643
Cuentas por cobrar	318,770	321,776
Impuestos por recuperar	5,507	6,249
Pagos anticipados	57,193	39,354
Otras cuentas por cobrar	406,376	371,789
Total de activos circulantes	895,325	854,811
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	16,979,353	16,981,744
Inversiones en proceso y proyectos	137,073	122,865
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,041	11,276
Inversión en asociadas	2,015,085	1,959,877
TOTAL DE ACTIVOS	20,037,877	19,930,573
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	10,623	8,758
Partes relacionadas	13,184	13,448
Pasivos acumulados	383,380	371,664
Anticipos de clientes	13,148	14,747
Total de pasivos circulantes	420,335	408,617
Depósitos de arrendatarios	27,052	79,853
Pasivos laborales	17,428	16,513
Impuesto sobre la renta diferido	20,383	20,383
Créditos Bancarios	3,164,833	3,052,098
Deuda bursátil de largo plazo	5,519,438	5,465,529
Instrumentos financieros derivados	41,110	58,555
Otros pasivos a largo plazo	10,712	21,571
TOTAL DE PASIVOS	9,221,291	9,123,119
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,363,840	5,438,840
Resultados acumulados	4,764,526	6,181,087
Utilidad neta del período	63,230	(1,434,007)
Patrimonio Controladora	10,191,596	10,185,920
Participación no controlada	624,990	621,534
TOTAL PATRIMONIO	10,816,586	10,807,454
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	20,037,877	19,930,573

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 Marzo 2021 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	1T 2021 Ene-Mzo	1T 2020 Ene-Mzo
Ingresos por rentas	279,177	320,102
Otros ingresos operativos	57,157	49,852
Total de ingresos	336,334	369,954
Gastos operativos	78,279	88,607
Seguros	2,836	2,803
Honorarios del asesor	11,242	12,802
Honorarios profesionales	954	1,409
Total de gastos de operación	93,311	105,621
UTILIDAD DE OPERACIÓN	243,023	264,333
Intereses ganados	1,196	4,802
Intereses pagados	124,174	139,816
Resultado integral de financiamiento	(122,978)	(135,014)
Participación en asociadas	-	5,931
Valuación deuda en UDIs	(51,430)	(35,980)
Otros ingresos	-	993
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	68,615	100,263
Provisiones de impuestos	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	68,615	100,263
Utilidad (pérdida) integral consolidada del período/ año atribuible a:		
Participación controladora	5,386	100,263
Participación no controlada	63,229	-
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	68,615	100,263

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 Marzo de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	5,638,963	6,226,568	-	11,865,531
Distribuidores a tenedores	(200,123)	-	-	(200,123)
Utilidad del ejercicio	-	(1,434,007)	-	(1,434,007)
Otras partidas integrales	-	(42,384)	-	(42,384)
Ganancia o (Pérdida) actuarial	-	(3,096)	-	(3,096)
Patrimonio Controladora	5,438,840	4,747,081		10,185,921
Reconocimiento inicial participación no controlada	-	-	621,534	621,534
Saldos al 31 de Diciembre de 2020	5,438,840	4,747,081	621,534	10,807,455
Distribuidores a tenedores	(75,000)			(75,000)
Utilidad del ejercicio		63,229.00	5,386	68,615
Otras partidas integrales		17,446.00		17,446
Patrimonio Controladora	5,363,840	4,827,756	626,920	10,816,516
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(1,930)	(1,930)
Saldos al 31 de Marzo de 2021	5,363,840	4,827,756	624,990	10,816,586

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Marzo de 2021 y 2020
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	31-mar-21	31-mar-20
Utilidad neta del período	68,615	100,263
Ajustes:		
Intereses a favor	(1,137)	(3,102)
Beneficios a los empleados	915	632
Depreciación y amortización	3,048	3,048
Amortización de costo financiero	5,213	6,129
Valuación deuda en UDIS	51,431	35,980
Intereses a cargo	118,961	130,122
	247,046	273,072
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	(61,994)	(6,974)
Partes relacionadas	(264)	(4,250)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(33,845)	(4,605)
Pagos anticipados	(18,513)	(25,336)
Proveedores	1,865	493
Pasivos acumulados	857	(22,286)
Anticipos de clientes	(1,599)	(3,977)
Depósitos en garantía de arrendatarios	12,199	1,067
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	145,752	207,204
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	1,137	3,102
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(71,092)	(66,438)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(69,955)	(63,336)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(118,961)	(130,122)
Créditos bancarios	110,000	100,000
Distribución a tenedores	(75,000)	(100,123)
Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento	(83,961)	(130,245)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(8,164)	13,623
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	115,643	101,417
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	107,479	115,040

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2021
(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

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

El 26 de abril de 2021, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2021.

(b) Criterios y estimaciones

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

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

(c) Información comparativa

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

(d) Estacionalidad de Operaciones

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

3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2021.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 de marzo de 2021 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2021. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de

una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

Información financiera por segmentos

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

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará *Fashion Mall*, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados *Power Center* y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas *Community Center*.

La información sobre activos de inversión y segmentos se basa en la información financiera derivada de la aplicación de las principales políticas contables.

Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamientos

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

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

Ingresos por mantenimiento

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

Otros ingresos

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

Participación en Asociadas

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

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

4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de marzo de 2021.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	202,466	37,865	10,510,394	282,587.20	238.82
Power Center	105,555	17,146	5,320,210	220,015	159.92
Community Center	17,535	3,756	980,000	27,618	211.64
Totales	325,556	58,767	16,810,604	530,220	204.67

** 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 75,000 miles de pesos (0.1639 por CBFI), correspondiente a la utilidad integral no auditada del cuarto 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 1T 2021	Distribución 4T 2020	Distribución 3T 2020	Distribución 2T 2020	Distribución 1T 2020
CBFIs con derechos económicos	457,418,116	457,418,116	457,418,204	452,289,999	444,990,729
Utilidad integral del período (miles)	114.66	119.53	103.9	77.76	136.24
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2507	0.2613	0.2271	0.1719	0.3062

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2021	2020
Caja	395	377
Bancos	82,647	114,470
Inversiones en Valores	24,437	796
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	107,479	115,643

8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2021	2020
<i>Clientes</i>	372,970	375,976
<i>Menos estimación de cuentas de cobro dudoso</i>	(54,200)	(54,200)
<i>Total</i>	318,770	321,776

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:

	2021	2020
<i>IVA por recuperar</i>	49	788
<i>Otros Impuestos por recuperar</i>	5,458	5,461
<i>Total Impuestos a favor</i>	5,507	6,249
<i>Otras cuentas por cobrar</i>	406,376	371,789

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2021, 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	2,335
<i>La Luciérnaga</i>	jul-13	390
<i>Puerto Paraíso</i>	jul-13	1,580
<i>Kukulcán Plaza</i>	jul-13	1,000
<i>UC Jurica</i>	jul-13	315
<i>UC Juriquilla</i>	jul-13	295
<i>UC Xalapa</i>	jul-13	200
<i>Puerta Texcoco</i>	feb-14	1,325
<i>UC Nima Shops</i>	jul-14	170
<i>Los Atrios</i>	ago-14	977
<i>Galerías Tapachula</i>	ago-14	729
<i>Galerías Mall Sonora</i>	ago-14	1,675
<i>Las Misiones</i>	oct-14	1,295
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	may-15	560
<i>Plaza Cedros</i>	ago-15	285
<i>Cruz del Sur</i>	oct-15	489
<i>Puerta La Victoria</i>	oct-17	2,235
Total Portafolio		15,856
Coinversiones		
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	oct-18	955
<i>La Perla*</i>		
Total Portafolio y Coinversiones		16,811

*En desarrollo

11. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2021	2020
<i>Proveedores</i>	10,623	8,758
<i>Partes relacionadas</i>	13,184	13,448
<i>Intereses devengados pendientes de pago</i>	65,026	72,396
<i>Otro pasivos acumulados</i>	318,354	299,268

12. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de marzo de 2021, es 41,110 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 20</i>	<i>Valor Razonable Marzo 21</i>
Bancomer	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(58,555)	(41,110)

13. 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 marzo de 2021, el patrimonio se integra por 497,801,481 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.

14. 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.

15. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

16. 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.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Fitch Ratings baja calificación de Fibra Shop a 'A+ (mex)'; perspectiva negativa

Con fecha 21 de abril de 2021 Fitch Ratings bajó la calificación en escala nacional de largo plazo a 'A+ (mex)' desde 'AA- (mex)'. La perspectiva de esta calificación se mantiene negativa. También bajo las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) a 'A+ (mex)' desde 'AA- (mex)'. Al mismo tiempo afirmó la calificación a escala nacional de corto plazo en 'F1+ (mex)'.

La baja en la calificación de Fibra Shop refleja el nivel de apalancamiento que continúa alto y la expectativa de que se sitúe en rangos de entre 5.0 veces (x) y 6.0x en el horizonte de calificación. La Perspectiva Negativa considera el entorno operativo desafiante del sector de bienes raíces comerciales, la recuperación de los niveles de actividad económica y los vencimientos de deuda que la compañía tiene programados para 2022. Factores que propiciarían una estabilización de la perspectiva incluyen el fortalecimiento de los resultados que permitan que el apalancamiento neto se sitúe en o por debajo de 6.0x y que se logre refinanciar exitosamente los próximos vencimientos de deuda.



CONSOLIDATED RESULTS OF THE
FIRST QUARTER 2021





COMMENTS FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

- Adjusted net income in the quarter was 114.66 million pesos, which was a 4.08% decrease against the previous quarter. This income is adjusted without including other non-monetary lines.
- Adjusted net income for the quarter by certificate was 25.07 centavos, which is annual profitability per certificate of 14.32%.
- Revenues in the quarter were 336.33 million pesos. This was a 10.36% decrease against the previous quarter.
- NOI in the quarter was 255.22 million pesos, and NOI margin was 75.88%, while the NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, was 82.53%.
- EBITDA in the quarter was 245.73 million pesos, and the EBITDA margin in the quarter was 73.06%.
- AMEFIBRA FFO in the quarter was 117.55 million pesos. FFO per certificate is 25.70 centavos, which is an annualized rate of 14.48%.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 92.13%.
- The distribution this quarter will be 0.1640 centavos per CBF, which is 75 million pesos, payable fully in cash.
- During the month of May, we will be publishing the first annual sustainability report, and our ESG strategy for the coming years, which will be in line with the highest international standards in the matter.

COMMENTS FROM THE CHIEF EXECUTIVE OFFICER



Dear Investors:

The beginning of a year represents a new cycle. It is replete with symbolism, new challenges, and resolutions, but first and foremost, opportunities. When reflecting on lessons learned at the end of a cycle, we obtain new motivation to redouble efforts, we design new strategies, and we dare to look out to new horizons.

At FibraShop, we decided to begin 2021 with confidence. Although we know the pandemic is not yet vanquished, and the impacts to the economy are not yet dispelled, the resilience shown by the portfolio at the worst moments in the crisis was remarkable. FibraShop focused on supporting two fundamental pillars of the business: our tenants, and the community, both stakeholders as well as our personnel. We believe this was the correct decision, and based on the operational reports for the month of April 2021, portfolio occupancy and foot traffic to our shopping malls bear this out.

The La Perla District project, which is located in Zapopán, Jalisco, represents a huge opportunity that we decided to be a part of almost from the

outset. Once it is stabilized, it will be the largest in terms of size and cash flow generation. FibraShop announced to the market that it decided to increase its stake of 35.6%, and over different stages it could end up owning up to 93%, which would substantially improve expected profitability, attaining IRR of approximately 23%.

This May we will publish our first sustainability report, which will include our commitments and strategy for the next few years; these will be in line with the highest standards in ESG matters. Throughout the process of preparing this report we have rediscovered our organization, identifying virtues, values, and activities that are closely in line with ESG indicators that were not released in the past. This first report will be an excellent opportunity to share more about the organization with the public.

They say that great challenges are great opportunities, and this first quarter is an excellent example of that.

Salvador Cayón Ceballos

Chief Executive Officer

Mexico City, Mexico, April 28, 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 third quarter ended March 31, 2021.

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

1. RELEVANT EVENTS

FIBRASHOP INCREASES ITS STAKE IN THE DISTRITO LA PERLA PROJECT, SUBSTANTIALLY IMPROVING EXPECTED PROFITABILITY

FibraShop has agreed to increase its stake, if it so desires, to up to 93%, due to fallout from the COVID-19 pandemic. Its partner, Motfour, has declared that at this time it is unable to make the capital contributions required of it to the project, and FibraShop is willing to provide or obtain from third parties the funds necessary to continue with the project.

FibraShop held a 35.6% stake in the project, with a contribution of 1.25 billion pesos. The agreement has several stages in which it has committed to making an initial additional contribution of 207 million pesos (of which it has already invested 24 million pesos), and through which FibraShop, via dilution, acquires 13.9% of the stake that originally belonged to Motfour. Due to the foregoing, FibraShop will now have a 49.5% stake in the business.

Additionally, no later than November 2021, FibraShop will receive, through different amounts owed by Motfour to FibraShop, an additional 1.7% of the project, taking the company in this second stage to ownership of 51.2%.

In a third stage, FibraShop will provide the money necessary to open the shopping center, either from its own funds or third-party funds. These funds will initially be considered a debt charged to the project. When the shopping center opens, the company will have the right to convert these funds into contributions and dilute Motfour's stake. If FibraShop's additional loans for the project are capitalized, FibraShop would end up with a total stake of 93%, or if it invites in one or several other partners, it may have 73% ownership, while Motfour will have 7% ownership.

FibraShop can increase its ownership from 35.6% to 93% at a much lower cost than the first contribution, lowering its average initial cost, and obtaining greater profitability from its investment. From a cost-benefit standpoint, FibraShop's net profitability increases significantly in comparison to what it had previously agreed to and invested, although with the impacts from COVID-19, it is estimated that the NOI on the stabilized project is between 580 and 650 million pesos per year. This results in a capitalization rate on the total investment (debt and capital in the project) for FibraShop of approximately 15%, and TIR on invested capital for FibraShop (not including debt) of at least 23%.

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

With responsibility, forethought and great care, we have implemented a series of operational measures that are focused on being financially responsible, and decreasing the impacts of the pandemic on our financial picture.

Expense reduction

Pause in strategic projects

Liquidity lines

Tenant support

Negotiation of liabilities

Recovery of activity in March and April 2021

Reduction of operational expenses. In 2020, we strictly controlled the budget, which resulted in a decrease of 67 million pesos, which is a drop in annualized expenses of approximately 15%.

The expense reduction program has been maintained for 2021:

Operating expenses	2019	2020	Variation in \$	Variation in %
First quarter 2020	103,051	105,621	2,570	2.49%
Second quarter 2020	105,390	80,528	-24,862	-23.59%
Third quarter 2020	106,715	93,963	-12,752	-11.95%
Fourth quarter 2020	111,563	92,556*	-19,007	-17.04%
Operating expenses	2020	2021		
First quarter 2021	105,621	93,311	-12,310	-11.65%

*Numbers do not include Sentura Tlalnepantla. In 4Q 2020, consolidation of Sentura was recorded, which includes expenses for the entire year. If we include total expenses, the number is 103.08 million pesos.

We have made permanent cuts to expenses, and as property operations normalize in the coming months, there could be a slight increase in expenses, although we will not return to pre-COVID levels.

Pause in strategic projects. The solar panel and plaza expansion projects remain on hold, and will be reinitiated as operational levels increase.

Stage II of the solar panels is ready to begin, and will include the properties Puerta Texcoco, Plaza los Atrios, City Center Bosque Esmeralda, and Plaza Cedros Civac. Stage III will include four more properties.

Liquidity. In 2020, we signed committed lines of credit to cover any liquidity requirements, and to continue the tenant support programs we had implemented.

We contracted 300 million pesos with Nacional Financiera (“NAFIN”), and 220 million pesos with Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”).

Modification to the quarterly dividend payment policy. In April 2020, FibraShop modified the quarterly dividend payment policy to bondholders. The new policy states that the amount to be paid will be the higher of 95% of the fiscal result (the minimum established by the law) and zero, thus eliminating the minimum annual payment.

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

Period	Dividend paid	Method of payment
1Q 2020	50 million pesos	In CBFIs
2Q 2020	60 million pesos	30 million pesos, the equivalent in CBFIs, and 30 million in cash
2Q 2020	70 million pesos	In cash
4Q 2020	75 million pesos	In cash
1Q 2021	75 million pesos	In cash

In recent quarters dividends have been paid fully in cash since the Company's liquidity has improved. As revenues continue improving, normalization of distributions may continue.

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 from the "performance commission," which represents the adjustment to the price of the property, determined a balance in favor of FibraShop for 292.70 million pesos.

Tenant support. 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.

Restrictions imposed by the local authorities were increased during November and December 2020. The businesses most heavily impacted are those focused on entertainment, such as cinemas, bars, arcades, and casinos, among others, which have had to remain closed for longer periods of time.

These restrictions on activity at the close of the year had repercussions in the months of January and February 2020.

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.

	Revenues	Revenues without COVID-19	Variation in \$	Variation in %
Base rents	248,105	275,837	-27,732	-10.1%
Maintenance	46,430	47,400	-970	-2.0%
Variable rents	15,463	16,260	-797	-4.9%
Parking lots	14,145	20,891	-6,746	-32.3%
Others	12,192	2,500	9,692	387.7%
Total	336,335	362,888	- 26,553	-7.3%

Total revenues were approximately 7.3% lower than revenues we would have had without COVID-19. The volume of revenues in the first quarter would have been 362 million pesos, instead of the 336 million pesos recorded.

As of March, restrictions have been lowered in certain cities, the entertainment, cinemas and restaurants have had greater flexibility to operate, which generates a greater permanence in the malls, which is why parking revenues begin to recover during the month of April.

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.

	Revenues 2Q 2020	Revenues 3Q 2020	Revenues 4Q 2020	Revenues 1Q 2021
Base rents	235,700	251,852	249,218	248,105
Maintenance	45,300	44,222	44,250	46,430
Variable rents	6,500	11,900	26,067	15,463
Parking lots	2,400	11,390	13,060	14,145
Others	7,500	4,930	2,321	12,192
Total	297,400	324,294	334,916	336,335

Volume of visitors to shopping centers

The following table shows the number of visitors to shopping centers since the start of the pandemic, and includes the most recent information available.

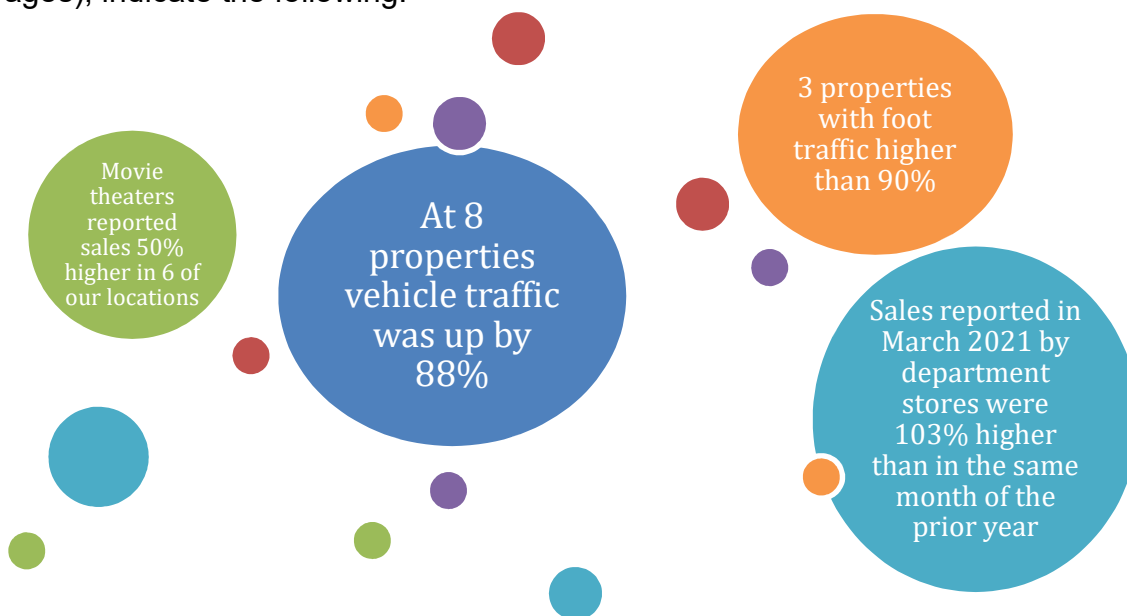
a) Foot traffic and number of vehicles as a percentage of an average month:

Month	Total foot traffic of the portfolio	Vehicles
March 2020	74%	75%
April 2020	28%	33%
May 2020	29%	34%
June 2020	41%	45%
July 2020	54%	58%
August 2020	61%	63%
September 2020	64%	70%
October 2020	68%	72%
November 2020	71%	74%
December 2020	83%	86%
January 2021	66%	69%
February 2021	62%	65%
March 2021	77%	81%
April 2021*	79%	84%

*Estimated numbers, based on the report from April 23, 2021.

The restrictions put in place by the local authorities at the end of 2020, impacted the first months of 2021; however, in March and April activity is again picking up.

Our operational reports for April 2021, (these numbers are compared to pre-COVID averages), indicate the following:



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

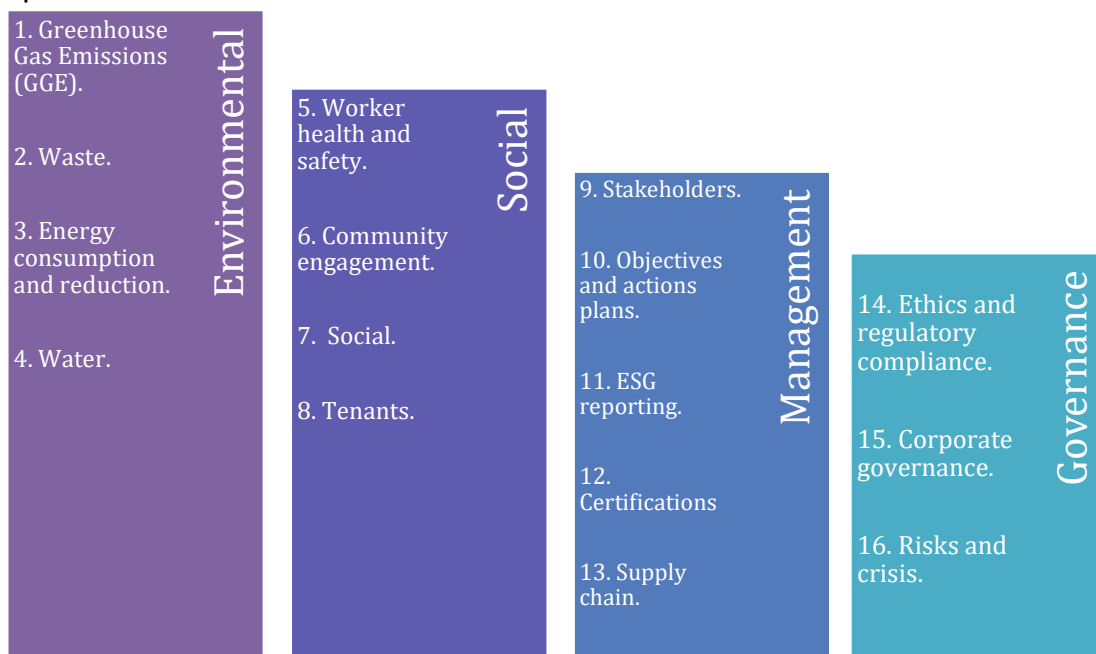
The ESG Sustainability Program seeks to refocus economic, material and human efforts towards the highest international standards in ESG matters, ensuring that such issues become an integral part of the Company’s strategy.

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 three phases were concluded in April 2021:

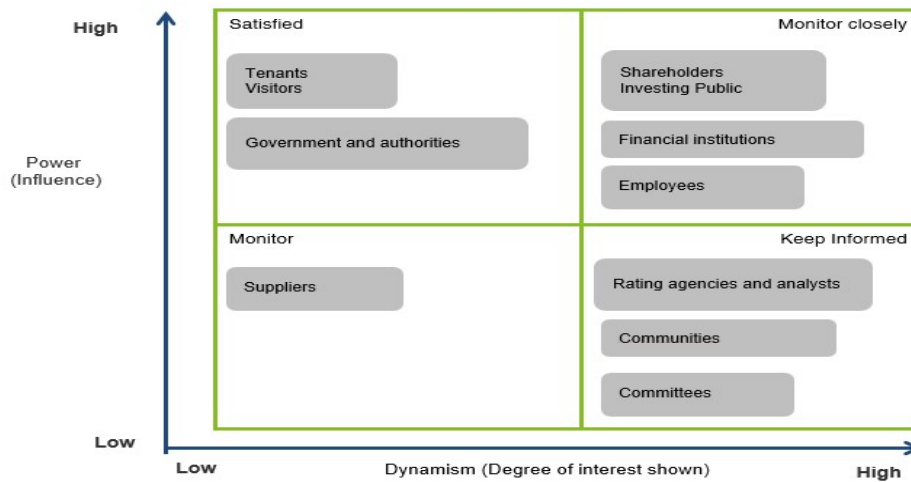
Phase 1. ESG Diagnostic

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



Phase 2. Identification of interest groups and materiality matrix

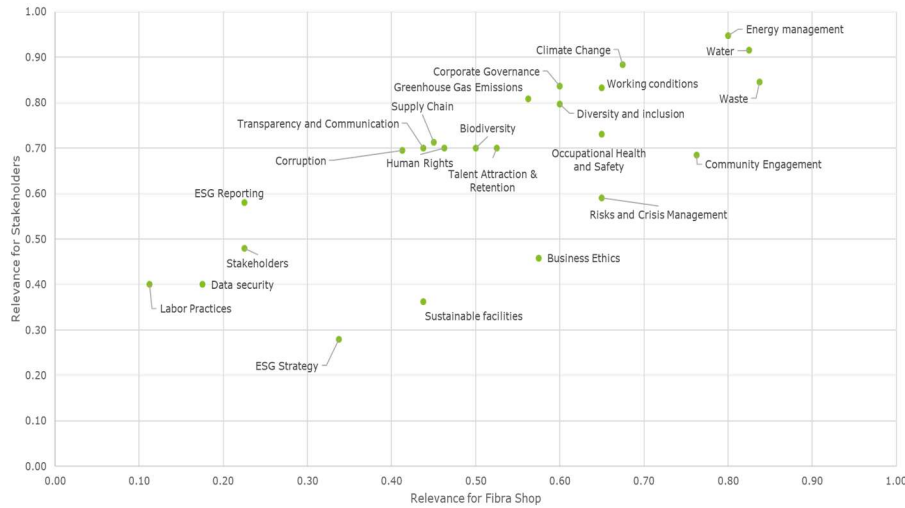
Interest groups are defined as individuals or groups that are impacted positively or negatively by the organization’s activities and decisions.



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



Phase 3. Development of ESG strategy

We are concluding alignment of Fibrashop’s strategy for the coming years, and will soon be publishing the result of the last two phases:

- 1) Annual Report preparation.
- 2) Publication of the ESG strategy and ESG Report.
- 3) Post of AMEFIBRA cuestionary result

These commitments are in line with the highest accreditations in ESG matters.



4. 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 2021, AMEFIBRA published rules to determine the indicator called AMEFIBRA FFO.

	<i>FFO-FSHOP Determination</i>		<i>Quarterly</i>		
	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	4Q 2020	1Q 2021
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	100.26	247.58	65.9	393.81	63.23
+ Equipment depreciation	1.84	1.84	1.85	1.85	2.0
+ Brokerage commissions	0.67	0.68	0.31	0.36	0.27
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the value of monetary assets and liabilities (includes the impact of UDIs, where applicable)	35.98	(19.89)	38	20.12	51.43
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	0	(149.93)	0	(294.4)	0
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.69	0.67	0.65	0.64	0.62
FFO AMEFIBRA	139.44	80.95	106.71	122.38	117.55

5. FINANCIAL METRICS

	1st Quarter 2021	1st Quarter 2020	Δ% 2021 VS 2020	Accum. 2021	Accum. 2020	Δ% 2021 VS 2020
Revenues	336.33	375.89	-10.52%	336.33	375.89	-10.52%
NOI	255.22	284.48	-10.29%	255.22	284.48	-10.29%
EBITDA*	245.73	272.63	-9.87%	245.73	272.63	-9.87%
Distributable net income in the period	114.66	136.24	-15.84%	114.66	136.24	-15.84%
NOI Margin	75.88%	75.68%	0.27%	75.88%	75.68%	0.27%
EBITDA Margin	73.06%	72.53%	0.73%	73.06%	72.53%	0.73%
Income during the period by CBFi	0.2507	0.3062	-18.13%	0.2507	0.3062	-18.13%
CBFis with economic rights	457.42	444.99	2.79%	457.42	444.99	2.79%
Total assets	20,038	20,622	-2.83%	20,038	20,622	-2.83%
Interest-bearing liabilities	8,734	8,323	4.94%	8,734	8,323	4.94%
Equity	10,817	11,838	-8.62%	10,817	11,838	-8.62%
LTV	43.59%	40.36%	8.00%	43.59%	40.36%	8.00%
P/E ratio**	8.63	8.41	2.66%	8.63	8.41	2.66%
EV/EBITDA***	12.5	11.37	9.96%	12.5	11.37	9.96%
Implicit CAP Rate****	8.36%	8.82%	-5.23%	8.36%	8.82%	-5.23%
AMEFIBRA FFO	117.55	139.44	-21.89%	117.55	139.44	-21.89%

*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.

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:

Type of Tenant	1Q 2021	4Q 2020	3Q 2020	2Q 2020	1Q 2020
Anchor	45,535	58,887	56,620	52,381	67,413
Sub-Anchor	43,234	54,919	48,620	44,358	55,339
Stores	236,987	244,781	207,690	198,305	228,556
Parking lots	10,578	16,636	11,370	2,374	24,577
Total	336,334	375,223	324,300	297,418	375,885

Type of Tenant	1Q 2021	4Q 2020	3Q 2020	2Q 2020	1Q 2020
Anchor	14%	16%	17%	18%	18%
Sub-Anchor	13%	15%	15%	15%	15%
Stores	70%	65%	64%	67%	61%
Parking lots	3%	4%	4%	1%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

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 78.00% of the total, and the tenants with variable rent represent the remaining 22.00%. Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 79.13% of revenues, and those that include variable rent are 20.87%, with the variable component representing 6.18%¹ of total revenues.

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

The following table shows the variations that occurred between 1Q 2021 and 4Q 2020:

	1st Quarter 2021	4th Quarter 2020	Variación
Revenues	336.33	375.22	-10.36%
Operating expenses	93.31	103.08	-9.48%
Operating income	243.02	272.14	-10.70%
Income during the period (without appraisals)	114.66	119.53	-4.08%
Income during the period by CBFi (without appraisals)	0.2507	0.2613	-4.08%
Operating margin	72.26%	72.53%	-0.38%
NOI*	255.22	284.4	-10.26%
NOI Margin	75.88%	75.80%	0.11%

Operating expenses in the quarter decrease to 93.31 million pesos, distributed as follows: Expenses inherent to shopping malls that require daily management, including corporate expenses, were 78.28 million pesos. Insurance, legal, auditing and independent board members' fees were 3.79 million pesos. Advisors' fees, which were 4.50% of Net Operating Income (NOI), were equal to 11.24 million pesos.

During the quarter, financial income was 1.20 million pesos, and financial expenses were 124.17 million pesos.

7. NOI & EBITDA

Presented below are the indicators for the last five quarters:

	1Q 2021	4Q 2020	3Q 2020	2Q 2020	1Q 2020
Revenues*	336.33	375.22	324.29	297.42	375.89
Operating income	243.02	272.14	230.33	216.89	270.26
Depreciation and amortization	2.7	3.06	2.56	2.49	2.37
EBITDA**	245.73	275.2	232.89	219.38	272.63
EBITDA Margin	73.06%	73.34%	71.81%	73.76%	72.53%
NOI	255.22	284.4	242.5	228.48	284.48
NOI Margin	75.88%	75.80%	74.78%	76.82%	75.68%

** 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.

NOI obtained during quarter decreased to 255.22 million pesos and the NOI margin was 75.88%

EBITDA obtained during quarter decreased to 245.73 million pesos and the margin was 73.06%

8. CALCULATION OF NET OPERATING INCOME (“NOI”) 1Q 2021

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:

	Amount*	Margin
Revenues from rents	279.18	
Other operating income	57.16	
Revenues	336.33	
Operating expenses	78.28	
Insurance	2.84	
Expenses	81.11	
Net Operating Income (“NOI”)	255.22	75.88%

*Numbers in millions of pesos

9. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 1Q 2021

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:

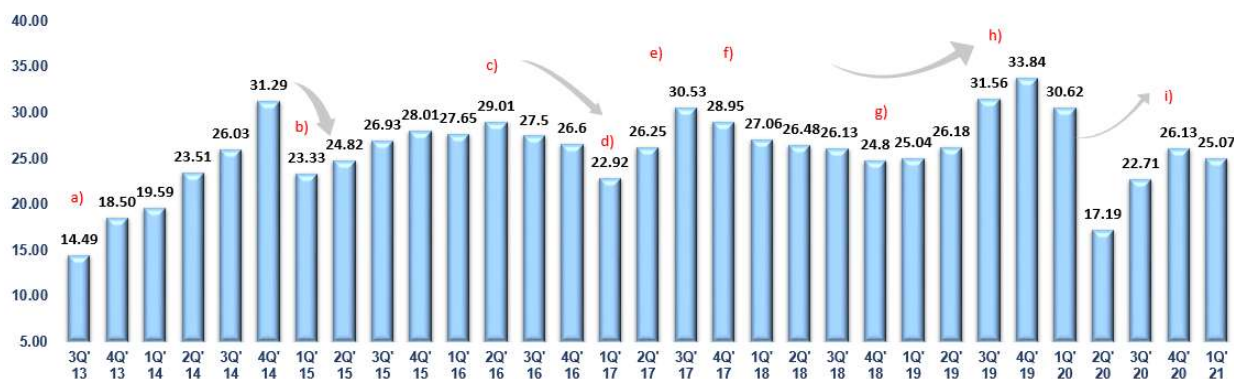
	Amount*	Margin
Total revenues	336.33	
Operating expenses of shopping centers	46.78	
Operating margin of shopping centers	289.56	86.06%
Other expenses (insurance, building, appraisals and systems)	11.99	
Net Result	277.57	82.53%

*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 114.66 million pesos.

Adjusted net income for the quarter by certificate is 0.2507 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:

Liability	Maturity	Currency	Amount Issued (mdp)	Rate	Guarantee	Amount used (mdp)
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Unsecured	1,400
FSHOP17-2	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Unsecured	1,600
FSHOP19	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Unsecured	130
FSHOP19U	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,424
Revolving Bank Loan	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	2,960
NAFIN Bank	22/07/2023	Pesos	300	TIIE + 200	Mortgage	40
Loan Scotiabank Bank	10/11/2023	Pesos	220	TIIE+ 250	Mortgage	180

*Udibono 2025 (on the issuance date) +2.30

FibraShop has 5,554 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 and a revolving credit line with NAFIN for up to 300 million both with a mortgage guarantee. 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:

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

12. COVENANTS FOR SECURITIZED DEBT CERTIFICATES ²

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

<i>Covenants</i>	<i>Limit</i>	<i>Current</i>	<i>Complies</i>
<i>Limits on unpaid debt</i>	No greater than: 60%	43.59%	✓
<i>Limits on guaranteed debt</i>	No greater than: 40%	15.87%	✓
<i>Debt service</i>	No less than: 1.5	1.92	✓
<i>Limits on financing</i>	No greater than: 50%	43.59%	✓
<i>Unencumbered assets to unsecured debt</i>	No less than: 150%	239.44%	✓

- 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.

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

13. LEVEL OF INDEBTEDNESS AND DEBT SERVICE COVERAGE INDEX

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

At the close of the first quarter, FibraShop’s Level of Indebtedness was 43.59%. Note that the regulatory limit is 50%. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 8,734 million pesos, by total equity (or total assets) of 20,038 million pesos.

The Debt Service Coverage Index is 2.36 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.

	$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$	Current
<i>AL₀</i>	Liquid Assets	107.48
<i>IVA_t</i>	VAT receivable	0.05
<i>UO_t</i>	Estimated Operating Income	982.91
<i>LR₀</i>	Revolving Lines of Credit not Used	340.00
<i>I_t</i>	Estimated Interest Payments	605.46
<i>P_t</i>	Scheduled Capital Payments	-
<i>K_t</i>	Estimated Recurring Capital Expenses	-
<i>D_t</i>	Estimated Non-Discretionary Development Expenses	-
<i>ICD_t</i>	Debt Service Coverage Index	2.36

* Numbers in millions of pesos

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

Assuming cash at the close of the quarter of 107.48 million pesos, plus VAT receivable at the end of the period of 0.05 million pesos, plus 340 million pesos not used from the simple line of credit. FibraShop would have approximately 447.53 million pesos. However, if it were to avail itself of all of these funds, FibraShop would be at 44.62%, which is close to the regulatory limit of 50% for LTV.

Sources of Funds	Millions of Pesos
Cash	107.48
VAT receivable	0.05
Revolving NAFIN Credit	340
	447.53

14. CBFİ PERFORMANCE IN THE MEXICAN STOCK MARKET

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

Market indicators	1Q 2021	4Q 2020	3Q 2020	2Q 2020	1Q 2020
Closing price at the end of the period	7.20	7.07	6.42	6.25	8.3
Average price during the quarter	7.21	6.37	5.96	7.03	9.57
Average number of certificates	497,801,569	497,801,569	495,125,984	488,983,623	491,022,388
Average Market Cap (MDP)	3,590	3,173	2,952	3,437	4,698
Average daily volume	50,186	19,257	161,952	65,313	740,336
Average daily amount traded (MDP)	0.36	0.12	0.97	0.46	7.08
NOI (MDP)	255.22	284.4	242.5	228.48	284.48
NOI per certificate	0.51	0.57	0.49	0.47	0.58
Income per certificate	0.2507	0.2613	0.2271	0.1719	0.3062
Dividend yield at average price during the quarter	13.90%	16.40%	15.24%	9.78%	12.80%
Dividend yield at IPO price	5.73%	5.97%	5.19%	3.93%	7.00%
Investment properties (MDP)	16,811	18,027	18,027	18,028	18,024
Number of shopping centers	18	18	18	18	18

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

Implicit CAP Rate	1Q 2021	1Q 2020
Average price during the quarter	7.21	9.57
Average CBFi for the period	497,801,569	491,022,388
Thousands of pesos		
Market capitalization	3,590,311	4,697,527
Interest-bearing debt	8,734,497	8,322,933
Cash and cash equivalents	107,479	115,040
Value of the company	12,217,329	12,905,420
Annualized NOI for the quarter	1,020,879	1,137,920.00
Implicit CAP Rate	8.36%	8.82%
Δ% 1T 2021 VS 1T 2020	-5.23%	

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 April 26, 2021, the Technical Committee approved payment of a distribution for the first quarter of 2021 of 0.2507 cents, 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.

	Amount	Amount per CBF
Fiscal result	-	-
Reimbursement of capital	114.66	0.2507
Distributable income in the period	114.66	0.2507
1Q 2021 Distribution	75,000	0.1640

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

	# of CBFs	Economic rights
CBFs in circulation in 4Q 2020	497,801,482	YES
(-) CBFs Puerta la Victoria*	40,383,365	NO
CBFs with economic rights for 1Q 2021 distribution	457,418,116	YES

*CBFs 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>NOI 1Q 2021</i>	<i>Annualized NOI 2021</i>	<i>NOI acumm. 2020</i>	<i>NOI acumm. 2019</i>	<i>NOI acumm. 2018</i>
<i>Amount</i>	255.22	1,020.88	1,010.08	1,153.84	1,059.59
<i>Commission for advisory services at 100% (7.5%)</i>	19.14	76.57	75.76	86.54	79.47
<i>Commission for advisory services at 60% (4.5%)</i>	11.48	45.94	45.45	51.92	47.68
<i>Net savings on commission</i>	7.66	30.63	30.3	34.62	31.79
<i>Amount paid for 40% of the advisor</i>		215	215	215	215
<i>Annualized return</i>		14.24%	14.09%	16.10%	14.79%

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:

Properties	Acquisition date	GLA 4Q 2020 (m2)	Property value (millions of pesos)	Classification	Location
1. Plaza Cibeles	July 2013	76,134	2,335	Fashion Mall	Irapuato
2. La Luciérnaga	July 2013	19,937	390	Fashion Mall	San Miguel de Allende
3. Puerto Paraíso	July 2013	29,007	1,580	Fashion Mall	Cabo San Lucas
4. Kukulcán Plaza	July 2013	24,382	1,000	Fashion Mall	Cancún
5. UC Jurica	July 2013	10,812	315	Community Center	Querétaro
6. UC Juriquilla	July 2013	9,490	295	Community Center	Querétaro
7. UC Xalapa	July 2013	8,352	200	Community Center	Xalapa
8. Puerta Texcoco	Feb. 2014	63,725	1,325	Power Center	State of México
9. UC Nima Shops	Jul. 2014	3,837	170	Community Center	Puerto Vallarta
10. Los Atrios	Aug. 2014	50,457	977	Power Center	Cuautla
11. Galerías Tapachula	Aug. 2014	33,872	729	Power Center	Tapachula
12. Galerías Mall Sonora	Aug. 2014	59,570	1,675	Fashion Mall	Hermosillo
13. Las Misiones	Oct. 2014	35,053	1,295	Fashion Mall	Juárez
14. City Center Bosque Esmeralda	May 2015	29,520	560	Power Center	State of México
15. Plaza Cedros	Aug. 2015	19,300	285	Power Center	Jiutepec, Morelos
16. Cruz del Sur	Oct. 2015	12,282	489	Power Center	Puebla
17. Puerta La Victoria	Oct. 2017	57,702	2,235	Fashion Mall	Querétaro
Total Portfolio		543,432	15,856		
Joint Ventures					
18. Sentura Tlalnepantla	Oct. 2018	32,058	955	Power Center	State of México
19. La Perla*		115,800	4,862	Fashion Mall	Zapopan
Total Portfolio and Joint Ventures		575,490	21,673		

*In development. Estimated values

In order to keep its property values updated, every year FibraShop appraises all of the properties that generate cash flow, for which it contracts internationally recognized independent appraisers. These independent appraisers are rotated from time to time, so that their work will remain objective. In 2020, all properties were appraised by the company CBRE. The results of the 2020 appraisals are shown below.

Plaza	Book value 2019	Capex	Book value updated	Appraisal value 2020	Gain (loss)
Plaza Cibeles	2,450	5	2,455	2,335	-120
La Luciérnaga	410	1	411	390	-21
Puerto Paraíso	1,800	2	1,802	1,580	-222
Kukulcán Plaza	1,149	10	1,159	1,000	-159
UC Jurica	357		357	315	-42
UC Juriquilla	320		320	295	-25
UC Xalapa	210		210	200	-10
Puerta Texcoco	1,400	1	1,401	1,325	-76
UC Nima Shops	185		185	170	-15
Los Atrios	1,030	4	1,034	977	-57
Galerías Tapachula	797	3	800	729	-71
Galerías Mall Sonora	1,770	5	1,775	1,675	-100
Las Misiones	1,400	3	1,403	1,295	-108
City Center Bosque Esmeralda	590	1	591	560	-31
Plaza Cedros	310	1	311	285	-26
Cruz del Sur	535		535	489	-46
Puerta La Victoria	2,800		2,800	2,050	-750
PORTAFOLIO TOTAL	17,513	36	17,549	15,670	-1,879
Sentura Tlalnepantla*	1,032	0	1,032	955	-77

The annual change in the value of properties determined by CBRE reflects the impacts of the environment created by COVID in the commercial sector. In FibraShop's opinion, and based on our operating reports in April 2021, our expectation is that recovery of commercial activity in our properties over the next several months will result in recovery of the decreased value of the properties.

GROSS LEASABLE AREA

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

	GLA (m2)
GLA owned by FibraShop	543,432
Tenant store owners	75,947
GLA owned by FibraShop	619,379
GLA of Sentura Tlalnepantla	32,058
GLA of La Perla	115,800
Total GLA administered and with participation of FibraShop	767,237

18. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including joint investments.

Shopping Mall	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	4Q 2020	1Q 2021
<i>Plaza Cibeles</i>	100	98	98	97	97
<i>La Luciérnaga</i>	100	100	99	98	97
<i>Puerto Paraíso</i>	94	93	92	89	89
<i>Kukulcán Plaza</i>	85	83	82	79	79
<i>UC Jurica</i>	92	90	89	84	84
<i>UC Juriquilla</i>	91	90	90	87	87
<i>UC Xalapa</i>	88	87	87	85	84
<i>Puerta Texcoco</i>	98	96	95	94	93
<i>UC Nima Shops</i>	96	92	90	87	87
<i>Plaza Los Atrios</i>	99	99	99	99	100
<i>Galerías Tapachula</i>	97	97	96	95	95
<i>Galerías Mall Sonora</i>	98	97	96	96	96
<i>Las Misiones</i>	95	94	94	93	93
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	87	86	85	84	85
<i>Plaza Cedros</i>	91	90	90	88	88
<i>Cruz del Sur</i>	97	96	94	91	90
<i>Puerta La Victoria</i>	96	96	96	95	94
<i>Sentura Tlalneplanta</i>	96	95	95	90	79
Total	95.76	95.03	94.16	92.57	92.13

19. CONTRACT SPECIFICS

A) DISTRIBUTION BY TYPE OF BUSINESS

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

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

Leasable Area by Type of Business		Revenues by Type of Business	
Type of Business	%	Type of Business	%
Tienda departamental	17.93%	Moda y Calzado	22.60%
Supermercado	16.71%	Alimentos	16.66%
Entretenimiento	16.71%	Hogar y Decoración	8.76%
Moda y calzado	14.74%	Tienda Departamental	8.08%
Alimentos	9.96%	Entretenimiento	7.89%
Hogar y decoración	6.44%	Servicios	7.41%
Deportes	4.63%	Supermercado	6.91%
Servicios	3.59%	Servicios Financieros	5.97%
Servicios financieros	2.89%	Deportes	5.43%
Autos y motocicletas	1.88%	Salud y Belleza	4.44%
Salud y belleza	1.67%	Otros	3.02%
Papelería	1.46%	Autos y Motocicletas	1.64%
Otros	1.38%	Papelería	1.20%
Total	100.00%	Total	100.00%

As shown in the table above, no business represents more than 22.60% 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 42.93% of total revenues as at March 31, as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	10.21%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	5.55%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.95%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	3.93%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.90%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.28%
Cinépolis	6.33%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.04%
Soriana	4.40%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.43%
Cinemex	3.01%	La Comer / Fresko	1.73%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.28%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.69%
Luxury Avenue	2.22%	Cinépolis	1.55%
La Comer / Fresko	2.15%	Soriana	1.41%
Home Depot	2.04%	Sonora Grill	1.37%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.54%	Bancomer	1.34%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.38%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.33%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.22%	Miniso	1.33%
C&A	1.11%	Forever 21	1.19%
Parisina	1.02%	Coppel	1.09%
Coppel	0.98%	Santander	1.09%
Promoda	0.95%	Banorte	1.06%
H&M	0.95%	C&A	0.98%
Recrefam	0.89%	Recrefam	0.85%
Bouncy Bouncy	0.86%	Home Depot	0.81%
Forever 21	0.84%	Parisina	0.78%
Casino Central	0.69%	Promoda	0.75%
Bancomer	0.69%	Innova Sports	0.74%
Total Fitness	0.66%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.66%
Office Max	0.63%	AT&T	0.58%
Miniso	0.62%	Banamex	0.57%
Innova Sports	0.61%	Codere	0.47%
Sonora Grill	0.59%	Luxury Avenue	0.47%
Happyland	0.56%	Kavak	0.44%
Banorte	0.55%	Scotiabank	0.42%
Total general	66.55%	Total general	42.93%

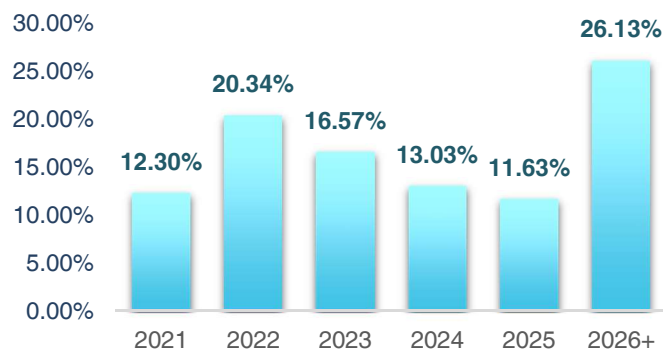
Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 5.55% of operating income (excluding parking lots).

B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

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

Shopping Mall	2021	2022	2023	2024	2025	2026+	Total
<i>Plaza Cibeles</i>	16%	18%	30%	1%	7%	27%	100%
<i>La Luciérnaga</i>	39%	22%	4%	1%	0%	34%	100%
<i>Puerto Paraíso</i>	9%	23%	13%	26%	0%	29%	100%
<i>Kukulcán Plaza</i>	7%	1%	31%	14%	28%	19%	100%
<i>UC Jurica</i>	13%	2%	12%	0%	63%	10%	100%
<i>UC Juriquilla</i>	16%	21%	10%	0%	0%	54%	100%
<i>UC Xalapa</i>	16%	25%	39%	0%	8%	12%	100%
<i>Puerta Texcoco</i>	4%	22%	8%	5%	1%	60%	100%
<i>Nima Shops</i>	45%	5%	14%	27%	6%	3%	100%
<i>Los Atrios</i>	9%	52%	2%	6%	24%	7%	100%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	27%	20%	9%	5%	26%	13%	100%
<i>Galerías Tapachula</i>	4%	17%	46%	26%	3%	4%	100%
<i>Las Misiones City Center</i>	9%	11%	27%	29%	10%	14%	100%
<i>Bosque Esmeralda</i>	22%	15%	8%	1%	40%	14%	100%
<i>Plaza Cedros</i>	13%	1%	1%	16%	0%	70%	100%
<i>Cruz del Sur</i>	5%	2%	6%	77%	10%	0%	100%
<i>Puerta La Victoria</i>	1%	23%	12%	5%	1%	58%	100%
<i>Sentura Tlalnepantla</i>	15%	41%	36%	7%	0%	1%	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 26.13% 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 1,516 contracts signed with tenants, of which 2.64% are Anchors, 3.96% are Sub-Anchors, and 93.40% are local fast food restaurants, common areas, kiosks, and others.

Shopping Mall	Anchor	Sub-Anchor	Pad	Location	Others	Total
Plaza Cibeles	4	5	1	141	54	205
La Luciérnaga	1	3	3	60	20	87
Puerto Paraíso	1	2	0	76	38	117
Kukulcán Plaza	1	1	0	31	7	40
UC Jurica	3	0	0	26	6	35
UC Juriquilla	1	0	0	21	7	29
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	62	31	110
Nima Shops	0	0	0	20	1	21
Los Atrios	4	4	4	72	20	104
Galerías Tapachula	2	6	2	67	20	97
Galerías Mall Sonora	3	6	2	102	27	140
Las Misiones	3	7	4	83	38	135
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	37	14	58
Plaza Cedros	2	5	0	21	5	33
Cruz del Sur	2	2	1	77	29	111
Puerta La Victoria	5	4	0	81	25	115
Sentura Tlalneplanta	1	4	0	37	8	50
Total	40	60	26	1,034	356	1,516

20. PORTFOLIO IN DEVELOPMENT – LA PERLA

The La Perla District project, located in Zapopán, Jalisco, is a mixed-used project that will be built on approximately 40 hectares of land. It is a city center that will have parks, offices, hotels, dwellings, and a commercial zone.

FibraShop acquired 36.5% of just the commercial area, and as mentioned previously, has decided to increase its stake during various stages in the project until it holds 93%.

The shopping mall is being designed considering ESG standards, with large open spaces, and extensive green areas. The approximate surface area of the shopping mall will be 115,800 square meters.

The shopping mall is scheduled to open at the end of 2021.



FINANCIAL AND OPERATING INDICATORS



21. 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.

22. ADDITIONAL EVENTS

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

23. ANALYST COVERAGE

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

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

24. INVESTOR RELATIONS CONTACT:

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

Irvin García Millán, Controller
E-mail: investor@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

QUARTERLY CONFERENCE CALL:

FibraShop invites you to participate in a telephone conference call to discuss the results of the first quarter 2021, and for an update on the business.

Date: Thursday, April 29, 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#: 41029

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
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of March 31, 2021 and December 31, 2020
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Unaudited March 31, 2021	Audited Dec 31, 2020
ASSETS		
<i>Current assets</i>		
Cash and cash equivalents	107,479	115,643
Accounts receivable	318,770	321,776
Recoverable taxes	5,507	6,249
Prepaid expenses	57,193	39,354
Other Current assets	406,376	371,789
Total current assets	895,325	854,811
Investment properties and equipment	16,979,353	16,981,744
Work in process and projects	137,073	122,865
Intangible assets and other long term assets	11,041	11,276
Investment in associates	2,015,085	1,959,877
TOTAL ASSETS	20,037,877	19,930,573
LIABILITIES		
<i>Current liabilities</i>		
Suppliers	10,623	8,758
Related parties	13,184	13,448
Creditors	383,380	371,664
Tenants prepayments	13,148	14,747
Total current liabilities	420,335	408,617
Tenants deposits	27,052	79,853
Employee benefits	17,428	16,513
Deferred taxes	20,383	20,383
Bank loans	3,164,833	3,052,098
Long term debt	5,519,438	5,465,529
Hedge derivative financial instruments	41,110	58,555
Other long term liabilities	10,712	21,571
TOTAL LIABILITIES	9,221,291	9,123,119
NET ASSETS		
Net contributions	5,363,840	5,438,840
Retained earnings	4,764,526	6,181,087
Net profit for the period	63,230	(1,434,007)
Total Controlling interest	10,191,596	10,185,920
Non- controlling interest	624,990	621,534
Total Equity	10,816,586	10,807,454
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	20,037,877	19,930,573

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
For the period ended at March 31, 2021 and March 31, 2020.
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	1Q 2021 Jan-March	1Q 2020 Jan-March
Rental revenues	279,177	320,102
Other operating income	57,157	49,852
Total Income	336,334	369,954
Operating expenses	78,279	88,607
Insurance	2,836	2,803
Advisory fees	11,242	12,802
Other professional fees	954	1,409
Total expenses	93,311	105,621
OPERATING PROFIT	243,023	264,333
Finance income	1,196	4,802
Finance expenses	124,174	139,816
Finance charges	(122,978)	(135,014)
Participation in associate	-	5,931
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	(51,430)	(35,980)
Other income	-	993
NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES	68,615	100,263
Taxes	-	-
NET PROFIT FOR THE PERIOD	68,615	100,263
Total consolidated comprehensive (loss)/income for the period/year attributable to:		
Non-controlling interests	5,386	100,263
Controlling interests	63,229	-
NET PROFIT FOR THE PERIOD	68,615	100,263
NET PROFIT ADJUSTED	114,659	136,243

**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 March 31, 2021 and December 31, 2020.
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)**

	Net Contributions	Retained Earnings	Non- Controlling Interest	TOTAL
Total net assets as of December 31, 2019	5,638,963	6,226,568	-	11,865,531
Distributions	(200,123)	-	-	(200,123)
Net profit in the period	-	(1,434,007)	-	(1,434,007)
Other comprehensive earnings (losses)	-	(42,384)	-	(42,384)
Actuarial gain (losses)	-	(3,096)	-	(3,096)
Total controlling interest	5,438,840	4,747,081		10,185,921
Recognition of non-controlling interest	-	-	621,534	621,534
Total net assets as of December 31, 2020	5,438,840	4,747,081	621,534	10,807,455
Distributions	(75,000)			(75,000)
Net profit in the period		63,229.00	5,386	68,615
Other comprehensive earnings (losses)		17,446.00		17,446
Total controlling interest	5,363,840	4,827,756	626,920	10,818,516
Recognition of non-controlling interest			(1,930)	(1,930)
Total net assets as of March 31, 2021	5,363,840	4,827,756	624,990	10,816,586

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the period ended at March 31, 2021 and 2020
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)**

	March, 2021	March, 2020
Net profit for the period	-	100,263
Adjustments for:		
Finance income	(1,137)	(3,102)
Employee benefits	915	632
Depreciation and amortization	3,048	3,048
Amortization cost financing	5,213	6,129
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	51,431	35,980
Finance expenses	118,961	130,122
	178,431	273,072
<u>Operating activities:</u>		
Accounts receivable	(61,994)	(6,974)
Related parties	(264)	(4,250)
Recoverable taxes and other current assets	(33,845)	(4,605)
Prepaid expenses	(18,513)	(25,336)
Suppliers	1,865	493
Other accounts payable	857	(22,286)
Advance payment from clients	(1,599)	(3,977)
Tenants deposits	12,199	1,067
Net cash (used in) generated by operating activities	77,137	207,204
<u>Investing activities :</u>		
Finance Income	1,137	3,102
Investments in work in progress, projects and fixed assets	(71,092)	(66,438)
Net cash (used in) investing activities	(69,955)	(63,336)
<u>Financing activities:</u>		
Finance expenses	(118,961)	(130,122)
Bank loans	110,000	100,000
Distributions	(75,000)	(100,123)
Net cash generated (used in) investing activities	(83,961)	(130,245)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(76,779)	13,623
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	115,643	101,417
Cash and cash equivalents at the end of the period	38,864	115,040

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 March 31, 2021
(Unaudited, numbers in thousands of pesos)

1. GENERAL INFORMATION

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

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

2. BASES OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

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

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

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

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

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

On April 26, 2021, FSHOP's Technical Committee approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the first quarter of 2021.

(b) Criteria and estimates

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

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

(c) Comparative information

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

(d) Seasonality of Operations

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies used to prepare the interim consolidated condensed financial statements are consistent with those used to prepare the annual consolidated financial statements, and for the period ended March 31, 2021.

Bases of consolidation

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of March 31, 2020, and their results for the period January 1 to March 31, 2021. 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, including stake in associates in total income (Sentura Tlalnepantla joint venture):

Concept	Total Income	Total Expenses	Investment in Assets (thousands of \$)	Leased Area (GLA)	Average income per m2
Fashion Mall	202,466	37,865	10,510,394	282,587.20	238.82
Power Center	105,555	17,146	5,320,210	220,015	159.92
Community Center	17,535	3,756	980,000	27,618	211.64
Totals	325,556	58,767	16,810,604	530,220	204.67

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

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

5. DISTRIBUTIONS PAID OR USED

FSHOP's Technical Committee has determined the quarterly distribution payment to be made to CBFIs holders. During the reporting period, a distribution was made for the total amount of Ps. 75,000 thousand pesos (0.1639 per CBFI), corresponding to the unaudited comprehensive income for the fourth 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:

Concept	1Q 2021 Distribution	4Q 2020 Distribution	3Q 2020 Distribution	2Q 2020 Distribution	1Q 2020 Distribution
CBFIs with economic rights	457,418,116	457,418,116	457,418,204	452,289,999	444,990,729
Comprehensive income for the period (thousands)	114.66	119.53	103.9	77.76	136.24
Income per CBFI (pesos)	0.2507	0.2613	0.2271	0.1719	0.3062

7. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	2021	2020
Cash	395	377
Banks	82,647	114,470
Investments in Securities	24,437	796
Total Cash and Cash Equivalents	107,479	115,643

8. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	2021	2020
Clients	372,970	375,976
Minus estimated doubtful accounts	(54,200)	(54,200)
Total	318,770	321,776

9. ADDED VALUE TAX RECEIVABLE AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

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

	2021	2020
VAT receivable	49	788
Other taxes receivable	5,458	5,461
Total taxes receivable	5,507	6,249
Other accounts receivable	406,376	371,789

10. INVESTMENT PROPERTIES

As at March 31, 2021, 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.

Properties	Fecha de adquisición	Property value (thousands of pesos)
Plaza Cibeles	jul-13	2,335
La Luciérnaga	jul-13	390
Puerto Paraíso	jul-13	1,580
Kukulcán Plaza	jul-13	1,000
UC Jurica	jul-13	315
UC Juriquilla	jul-13	295
UC Xalapa	jul-13	200
Puerta Texcoco	feb-14	1,325
UC Nima Shops	jul-14	170
Los Atrios	ago-14	977
Galerías Tapachula	ago-14	729
Galerías Mall Sonora	ago-14	1,675
Las Misiones	oct-14	1,295
City Center Bosque Esmeralda	may-15	560
Plaza Cedros	ago-15	285
Cruz del Sur	oct-15	489
Puerta La Victoria	oct-17	2,235
Total Portfolio		15,856
Joint Ventures		
Sentura Tlalnepanitla	oct-18	955
La Perla*		
Total Portfolio and Joint Ventures		16,811

*In development

11. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	2021	2020
Supplies	10,623	8,758
Related parties	13,184	13,448
Interest accrued pending payment	65,026	72,396
Other accumulated liabilities	318,354	299,268

12. 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 March 31, 2021, is Ps. 41,110 thousand, and has been recognized in the other comprehensive results as an unrealized loss in interest rate swaps.

Presented below is a summary of the terms and fair value of the interest rate swap contracts that cover the FSHOP17 bond. The loans and interest rate swaps have the same critical terms.

<i>Financial Institution</i>	<i>Swap Rate</i>	<i>Notional (thousands)</i>	<i>Expiration Date</i>	<i>Fair Value Dec. 19</i>	<i>Fair Value June 20</i>
<i>Bancomer</i>	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(58,555)	(41,110)

13. 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 CBF. As at March 31, 2021, equity was comprised of 497,801,481 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.

14. 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.

15. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

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

16. 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.

17. SUBSEQUENT EVENTS

FITCH RATINGS LOWERS RATING OF FIBRA SHOP TO 'A+ (MEX)'; NEGATIVE OUTLOOK

On April 21, 2021, Fitch Ratings lowered the long-term national rating for FibraShop to 'A+ (mex)' from 'AA- (mex)'. The outlook for this rating remains negative. It also dropped the ratings of securitized debt certificates (CBF) to 'A+ (mex)' from 'AA- (mex)'. It simultaneously affirmed the short-term national rating of 'F1+ (mex)'.

The drop in FibraShop's rating reflects its indebtedness level, which remains high, and the expectation that it will be within 5.0x and 6.0x in the rating horizon. The Negative Perspective considers the challenging operating environment of the commercial real estate sector, recovery of levels of economic activity, and debt maturities that the Company has scheduled in 2022. Stabilizing factors for the outlook include improved results, with net debt at or below 6.0x, and successful refinancing of the upcoming debt maturities.