



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
Juan Salvador Agraz 65, Piso 21,
Col. Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos,
Ciudad de México, Mexico, 05348

Reporte Anual 2020 



CI Banco, SA Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Cordillera de los Andes 265, colonia Lomas de Chapultepec, alcaldía
Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Mexico, 11000
FIDUCIARIO

FIDEICOMITENTE

**CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria
FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO F/00854**

**Clave de cotización: “FSHOP 13”, “FSHOP 15”, “FSHOP 17”, “FSHOP 17-2”, “FSHOP 19” Y
“FSHOP 19U”**

REPORTE ANUAL QUE SE PRESENTA DE ACUERDO CON LAS DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS EMISORAS DE VALORES Y A OTROS PARTICIPANTES DEL MERCADO POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

- Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFIs”) emitidos por CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, como fiduciario del Fideicomiso F/00854 (el “*Fideicomiso*”) no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.
- CBFI’s en circulación: 497,801,481 títulos en circulación.
- CBFI’s en tesorería: 214,317,331 títulos en tesorería al 31 de diciembre de 2020.
- Bolsas en las que los CBFIs están registrados: Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- Número de Fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable celebrado con CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, e identificado bajo el número F/00854, constituido el 21 de junio de 2013 mediante Escritura Pública número 39,222, otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal.
- Fiduciario Emisor: CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
- Fideicomitente: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
- Fideicomitente Adherente: Cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso, los derechos y obligaciones establecidos en el mismo y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.
- Fideicomisarios en Primer Lugar: Los Tenedores de los CBFIs.
- Fideicomisario en Segundo Lugar: Los Fideicomitentes Adherentes.
- Administrador: Fibra Shop Administración, S.C.
- Asesor: Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.
- Resumen de las características más relevantes de los activos o derechos fideicomitados: Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta por 17 propiedades en operación, 1 co-inversión en operación y 1 en proceso de construcción (en la cual FibraShop está co-invirtiéndolo), situadas en doce estados de la república. El área rentable de las propiedades en operación de FibraShop asciende a 543,432 metros cuadrados (adquiridos y pagados), y al 31 de diciembre de 2020 reportó una tasa de ocupación de 92.57%. El área rentable administrada por FibraShop, es decir tomando en cuenta a los locatarios dueños de su local y considerando las expansiones en proceso y las coinversiones, es de 780,956 metros cuadrados.

- Derechos que confieren los CBFIs: Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63 fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior, en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad los Bienes Inmuebles a sus Tenedores.
- Rendimiento y procedimiento de cálculo: A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- Fuente de las distribuciones: Las Distribuciones de Efectivo que deban entregarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.
- Nivel de endeudamiento: 43.01%.
- Índice de cobertura de servicio de la deuda: 2.53
- Pago de principal e intereses: No existe obligación de pago de principal e intereses.
- Periodicidad y forma de amortización de los títulos: Nuestros CBFIs no son amortizables.
- Periodicidad y forma de pago de rendimientos: El Comité Técnico de Fibra Shop ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Rendimientos en forma trimestral y cuenta con la facultad de modificar dicha política.
- Lugar y forma de pago de rendimientos y de amortización, en su caso: Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores de los CBFIs se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal.
- Denominación del representante común de los tenedores de los títulos: Monex Casa de Bolsa, S.A de C.V., Monex Grupo Financiero.
- Dictamen Valuatorio: No aplica.
- Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
- Régimen Fiscal Aplicable: Los inversionistas, previo a la inversión en estos instrumentos, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos instrumentos es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR vigentes a partir del 1 de enero de 2014.
- Especificación de las características de los títulos en circulación (clase, serie, tipo, el nombre de las bolsas donde están registrados, etc.): Nuestros CBFIs son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios no amortizables, sin valor nominal, emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y otras disposiciones aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, con la clave de pizarra FSHOP13.
- Inscripción en el RNV: Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3239-1.81-2013-002 en el Registro Nacional de Valores.

LA INSCRIPCIÓN DE LOS VALORES EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

1)	INFORMACIÓN GENERAL	Página
a)	GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	5
b)	RESUMEN EJECUTIVO	17
c)	Factores de riesgo	73
d)	Otros valores emitidos por el Fideicomiso	107
e)	Cambios significativos	110
f)	Destino de los fondos, en su caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes	110
g)	Documentos de carácter público	111
2)	EL FIDEICOMISO	
a)	Historia y desarrollo del Fideicomiso	113
b)	Descripción del negocio.	120
i)	Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir.	120
ii)	Patentes, licencias, marcas y otros contratos.	121
iii)	Principales clientes.	122
iv)	Legislación aplicable y régimen fiscal.	126
v)	Recursos humanos.	130
vi)	Desempeño ambiental.	133
vii)	Información de mercado	139
viii)	Estructura de Administración	146
ix)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	146
x)	Derechos	148
xi)	Distribuciones	148
c)	Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso.	
i)	Inmuebles propiedad del fideicomiso.	155
ii)	Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.	173
iii)	Evolución de los activos del fideicomiso.	175
iv)	Desempeño de los activos del fideicomiso.	178
v)	Cumplimiento del plan de negocios, y calendario de inversiones y desinversiones.	180
vi)	Informe de deudores relevantes.	182
d)	Contratos y acuerdo relevantes.	182
e)	Administradores.	192
f)	Comisiones, costos y gastos del administrador y del asesor.	236
g)	Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés.	237
h)	Audidores externos.	238
i)	Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores.	238

j)	Mercado de capitales.	239
i)	Estructura del fideicomiso y principales tenedores.	239
ii)	Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores	241
iii)	Formador de mercado.	242
3)	EL ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO	
a)	Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos.	243
b)	Descripción del negocio.	243
i)	Actividad principal.	243
ii)	Recursos humanos	245
iii)	Estructura Corporativa	245
iv)	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.	246
c)	Administradores y tenedores de los certificados	246
4)	INFORMACIÓN FINANCIERA	
a)	Información financiera seleccionada del fideicomiso.	250
b)	Informe de créditos relevantes.	252
c)	Comentarios y análisis sobre los resultados de operación.	256
i)	Resultados de la operación.	256
ii)	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	264
iii)	Control interno.	270
d)	Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.	270
5)	INFORMACIÓN FINANCIERA DE LA ADMINISTRACIÓN INTERNA	
a)	Información financiera seleccionada.	274
b)	Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación.	277
i)	Resultados de la operación.	278
ii)	Situación financiera, liquidez y recursos de capital.	279
6)	PERSONAS RESPONSABLES	280
7)	ANEXOS	
i)	Estados financieros consolidados.	
ii)	Información adicional.	

1. INFORMACION GENERAL

A) GLOSARIO DE TERMINOS Y DEFINICIONES

Glosario de Términos y Definiciones

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el Título de los CBFIs, en el presente reporte y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

<u>Términos</u>	<u>Definiciones</u>
Administrador	Significa Fibra Shop Administración, S.C., cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Administración y Representación.
Arrendatario	Significa cualquier Persona que sea parte de un Contrato de Arrendamiento.
Asamblea de Tenedores	Significa la asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C, cuyo objeto social sea la prestación de los Servicios de Asesoría y Planeación. En marzo 2018 la FIBRA adquirió el 40% de participación en esta entidad y no tiene influencia significativa.
Asesor Contable y Fiscal	Significa, de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso, el despacho designado por el Comité Técnico, a ser contratado por el Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones fiscales y contables derivadas del Fideicomiso, que será un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio a nivel internacional con oficinas en México.
Auditor Externo	Significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor externo deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador, del Asesor, del Fideicomitente, de los miembros del Grupo de Control y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados y cualesquier otros Inmuebles que se destinen al arrendamiento

y que adquiera el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Inmuebles aportados al Patrimonio del Fideicomiso por los Fideicomitentes Adherentes con motivo de la primera Emisión, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso, mismos que se relacionan en el Anexo “A” del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera de Aportación y/o Cartera Inicial	Significa los Bienes Inmuebles Aportados con motivo de la primera Emisión.
CAP	Significa tasa de capitalización (CAP Rate por sus siglas en inglés), es un tasa que ayuda a evaluar las inversiones en bienes raíces y se determina dividiendo el ingreso neto operativo (NOI) entre el precio de venta del inmueble.
CAPEX	Significa inversión en bienes de capital para adquirir, mejorar o reparar los inmuebles, equipo y otros activos.
Central de Arquitectura	Significa conjuntamente los señores José Antonio Sánchez Ruíz y Moisés Ison Zaga.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios que sean emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, a ser inscritos en el RNV y listados en el listado de valores autorizados para cotizar en la BMV.
Circular Única de Emisoras	Significa las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores publicada en el DOF el 19 de marzo de 2003, según la misma haya sido reformada de tiempo en tiempo.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el Comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptara sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.04 del Fideicomiso.
Comité de Nominaciones	Significa el Comité inicialmente está integrado por tres Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de dos miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por cinco miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros

Independientes del Comité Técnico. Los Miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos un año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos. Tendrá las atribuciones que se le atribuye a dicho término de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.06 del Fideicomiso.

Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y adoptara sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.05 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el Comité integrado hasta por veintiún miembros propietarios y, en su caso, sus respectivos suplentes, de los cuales no menos de treinta y cinco por ciento deberán ser Miembros Independientes, mismos que deberán ser designados de conformidad con la Cláusula Décima, sección 10.01(a), del Fideicomiso.
Contrato de Administración y Representación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Administrador a efecto de que el Administrador proporcione los Servicios de Administración y Representación.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento que sean celebrados por el Fiduciario y los Arrendatarios respecto de los Bienes Inmuebles, así como los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la Emisión, entre los arrendatarios y los propietarios originales de los Bienes Inmuebles.
Contrato de Asesoría y Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor, según el mismo sea modificado, previa autorización y aprobación por la mayoría simple de la Asamblea de Tenedores, a efecto de que el Asesor proporcione los Servicios de Asesoría y Planeación.
Distribución	Significa los recursos derivados de las inversiones en bienes inmuebles que han sido y serán entregados a los Tenedores cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior; en el entendido de que para que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución más cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine deba ser entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.

Documentos de Emisión	Significa el Fideicomiso, el Título, el Prospecto, el contrato de colocación y demás documentación accesoria y sus respectivos anexos (tal y como cada uno de ellos sea modificado de tiempo en tiempo), por medio de los cuales se instrumente la Emisión y cualesquiera otros documentos, para futuras Emisiones.
Dólares	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos.
EBITDA	Significa utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, de tiempo en tiempo en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR (antes 223 y 224 de la LISR).
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Estados Unidos	Significa los Estados Unidos de América.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes en el artículo segundo de la LMV.
Fecha de Distribución de Efectivo	Significa la fecha en que se entregue, en su caso, las Distribuciones de Efectivo a los Tenedores conforme lo previsto en el Fideicomiso.
Fecha de Emisión	Significa la fecha en que se lleve a cabo la Emisión de CBFIs por el Fideicomiso.
FIBRAS	Significa los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores de los CBFIs representados por el Representante Común.
Fideicomisarios en Segundo Lugar	Los Fideicomitentes Adherentes por lo que hace a los Bienes Inmuebles Aportados, siempre y cuando mantengan la titularidad de los CBFIs que reciban por la aportación de dichos Bienes Inmuebles Aportados.
Fideicomiso, el Emisor, FSHOP, FibraShop o la Fibra	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable celebrado por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C, como fideicomitente, y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple como fiduciario, e identificado bajo el número F/00854, de fecha 21 de junio de 2013, conjuntamente con todos sus

anexos, antecedentes y declaraciones, según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.

Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura

Significan conjuntamente los siguientes fideicomisos controlados por Central de Arquitectura: (i) Fideicomiso No. 922/2008; (ii) Fideicomiso No. 1180/2010; y (iii) Fideicomiso No. 424/2003, constituidos en Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, y en cuyos patrimonios se encuentran fideicomitados los centros comerciales Urban Center Jurica y Urban Center Xalapa, Urban Center Juriquilla y Urban Center Condesa Durango, respectivamente.

Fideicomiso Central de Arquitectura

Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración No. 1721/2013, según el mismo sea modificado, celebrado entre varias personas físicas que son fideicomitentes y fideicomisarias de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura y Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de fiduciario. El Fideicomiso Central de Arquitectura es uno de los fideicomitentes del Fideicomiso de Control en virtud de que su patrimonio fue inicialmente conformado por una parte de los CBFIs entregados a los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura como contraprestación por la aportación de cuatro de los Inmuebles que conforman la Cartera Inicial.

Fideicomiso de Control

Significa, según el mismo sea modificado y/o re-expresado de tiempo en tiempo, el contrato de fideicomiso celebrado por Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., como fideicomitente, y Banco Actinver, como fiduciario e identificado bajo el número F/738, de fecha 26 de octubre de 2012, conjuntamente con todos sus anexos y declaraciones, a cuyo patrimonio, entre otros, (i) algunos de los Fideicomitentes Adherentes y/o sus beneficiarios aportarán la titularidad de parte de los CBFIs que reciban como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los Inversionistas Patrimoniales aporten efectivo para la adquisición de CBFIs; y (iii) otras Personas aporten la titularidad de CBFIs que reciban en el futuro por cualquier otra causa.

Fideicomitente

Significa Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Fideicomitente Adherente

Significa cualquier Persona que aporte Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquirirá para efectos del Fideicomiso los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Aportación y Adhesión respectivo.

Fiduciario o Emisor	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso.
Gastos de Emisión	Significa los gastos, derechos, honorarios y cualesquiera otros semejantes que se generen derivados o con motivo de cada Emisión.
Grupo Cayón	Significa Salvador Cayón Ceballos, Melchor Alfonso Cayón Villanueva, Cristina Rocha Cito, Santiago Rocha Cito, Julián Rocha Cito, Mauricio Martín Campos, Luis Fernando Briones Guzmán, así como las Sociedades Grupo Cayón.
Grupo Central de Arquitectura	Significa José Antonio Sánchez Ruiz, Moisés Ison Zaga, y cualquiera de las sociedades controladas por dichas personas.
Grupo de Control	Significa las Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control mediante la celebración del convenio de adhesión respectivo y las aportaciones que realicen, (a) en efectivo, a efecto de que el fiduciario de dicho Fideicomiso de Control adquiera CBFIs o, (b) de CBFIs que hubieren adquirido de forma directa en la Oferta primaria, por parte de los Fideicomitentes Adherentes o de cualquier otra forma de tiempo en tiempo.
Grupo Aportante Frel	Significa Rafael Marcos Dayan, así como Ramón Marcos Sethon, y Linda, Rebeca, Elvira y Francis, éstos últimos de apellidos Marcos Dayan.
Grupo Frel	Significa Rafael Marcos Dayan y Ramón Marcos Sethon, y cualquiera de las sociedades controladas por dichas personas.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inmuebles	Significa en términos de lo dispuesto por el artículo 750 del Código Civil Federal: (i) los bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en construcciones y edificios, así como los terrenos sobre los cuales se encuentran edificados, que se aportarán al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) los bienes inmuebles por destino, que forman parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (iii) todos aquellos bienes que aunque no tienen una incorporación física al edificio, adquieren la condición de inmuebles al existir la

voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resultan indispensables para su funcionamiento.

INPC	Significa el Índice Nacional de Precios al Consumidor que da a conocer el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y que se publica en el DOF.
Intermediarios Colocadores	Significa conjuntamente los Intermediarios Colocadores en México y los Intermediarios Internacionales.
Intermediarios Colocadores en México	Significa conjuntamente Actinver Casa de Bolsa, Merrill Lynch y Casa de Bolsa Banorte IXE o los designados por instrucciones del Comité Técnico.
Intermediarios Internacionales	Significa Banco BTG Pactual S.A. Cayman Branch, Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith, Incorporated y Actinver Securities, Inc., o los designados de tiempo en tiempo.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con las instrucciones escritas que reciba el Fiduciario para tales efectos, mismas que se realizarán de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Legislación Aplicable y conforme a lo previsto en la fracción III del artículo 187 de la LISR.
Inversionistas Patrimoniales	Significa cualesquiera Personas que se adhieran al Fideicomiso de Control y asuman el compromiso de aportar recursos en efectivo al mismo para que éste adquiera CFBIs en la Oferta Pública o en el mercado secundario y aporte dichos CBFIs al patrimonio del Fideicomiso de Control.
ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGEEPA	Significa la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Significa la persona designada por el Comité Técnico para efectuar todos los actos materiales y jurídicos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores y conservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El

liquidador deberá contar con experiencia en la liquidación de entidades del sistema financiero en México y le serán otorgadas las facultades y obligaciones atribuidas al Asesor y al Administrador, de conformidad con la Cláusula Vigésima Cuarta del Fideicomiso, sección 24.3

LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que cumpla con los requisitos previstos en el artículo 26 de la LMV; en el entendido que la independencia se calificará respecto del Grupo de Control, el Fiduciario, el Asesor y el Administrador. Por consiguiente dicha persona no deberá ubicarse en alguno de los siguientes supuestos: (i) los directivos o empleados relevantes de cualquier Persona integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (ii) cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en cualquier Persona integrante del Grupo de Control o en alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca cualquiera de dichas Personas; (iii) los accionistas que sean parte del grupo de personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control; (iv) clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de cualquier integrante del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas a cualquier Persona integrante del Grupo de Control o a las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de

cualquier integrante del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan (según sea el caso) o de su contraparte; (v) los directivos o empleados relevantes de cualquier arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; (vi) las personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan cualquier integrante del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 (veinticuatro) de la LMV); y (vii) los que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (v) anteriores.

NOI	Significa ingresos en exceso de ciertos gastos y se calculará cómo ingresos por arrendamiento menos gastos de seguros, predial, honorarios del asesor y profesionales. El cálculo del NOI puede ser diferente de los cálculos utilizados por otras entidades y, por lo tanto, su comparabilidad puede verse afectada.
NOI Proforma	Significa el exceso de ingresos sobre ciertos gastos proforma más honorarios de operación y otros gastos proforma.
Patrimonio del Fideicomiso	Significa el constituido por la aportación inicial, los bienes inmuebles aportados, los recursos derivados de los derechos de arrendamiento, los recursos derivados de la emisión, las cantidades derivadas de los cobros de las rentas, los bienes inmuebles y los derechos de arrendamiento que se adquieran con los recursos derivados de la emisión o cualquier otro recurso lícito, de conformidad con la Cláusula Quinta del Fideicomiso.
Periodo Mínimo de Inversión	Significa el término de 4 (cuatro) años a que se refiere la fracción IV del artículo 223 de la LISR (Artículo 187, fracción IV de la LISR vigente actualmente).

Persona	Significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, un fideicomiso, una asociación (incluyendo asociación en participación) u otra entidad legal.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo segundo de la LMV.
Pesos o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Precio de Colocación	Significa \$17.50 M.N. (Diecisiete Pesos 50/100 Moneda Nacional) por CBFi.
Prospecto	Significa el prospecto de colocación inicial del 24 de julio de 2013, conjuntamente con todos sus anexos.
Recursos Derivados de la Emisión	Significa, respecto de cualquier Emisión, los recursos que se obtengan por la Colocación de los CBFIs respectiva, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en los Documentos de Emisión correspondientes, mismos que se deberán invertir, entre otros, en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles.
Reglamento Interior de la BMV	Significa el Reglamento Interior de la BMV, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
REIA	Significa el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación de Materia Ambiental.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce de los Bienes Inmuebles derivados de los Contratos de Arrendamiento.
Representante Común	Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria quién será el representante común de los Tenedores de los CBFIs, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Tiene el significado que se atribuye a dicho término en el artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.

Servicios de Administración y Representación	Significa los servicios de administración y representación que presta el Administrador al Fideicomiso conforme a lo previsto en el Contrato de Administración y Representación.
Servicios de Asesoría y Planeación	Significa los servicios de asesoría y planeación que presta el Asesor al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación.
SHCP	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
Sociedades Grupo Cayón	Significa Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V., Grupo Caceba, S.A. de C.V., MM Inmuebles, S.A. de C.V. y FBG Inmuebles, S.A. de C.V.
Tienda Ancla	Significa tienda departamental, tienda de autoservicio, o centro de entretenimiento o una cadena nacional o internacional de comercio detallista que ocupa uno de los locales más grandes dentro de un centro comercial.
Tenedores	Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
Tenedor Vendedor	Significa las Personas físicas y morales que venderán como parte de la porción secundaria de la Oferta, los CBFIs que reciban directamente o de los Fideicomitentes Adherentes, mismos que se mencionan a continuación: Inmobiliaria La Luciérnaga, S.A. de C.V.; Grupo Caceba, S.A. de C.V.; FBG Inmuebles, S.A. de C.V.; MM Inmuebles, S.A. de C.V.; Rafael Marcos Dayan; Ramón Marcos Sethon; Banca Mifel, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de fiduciario de los Fideicomisos Aportantes Central de Arquitectura; Banca Mifel, S.A.; Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel en su carácter de fiduciario del Fideicomiso identificado con el número 1004/2009; Alan Guindi Lopata, Alberto Levy Yermia; Alfredo Ison Zaga; Alicia Ronay Chayet; Amín Guindi Lopata; Daniel Nuri Pérez Ades; Daniel Ronay Chayet; David Levy Yermia; Elias Achar Levy; Elias Levy Cohen; Enrique Sánchez Ruiz; Esther Guindi Lopata; Fredelle Cassab Guindi; Gabriel Simón Yermia Benrey; Isaac Cherem Entebi; Jacobo Dayan Duek; José Alberto Cohen Alfie; José Antonio Sánchez Ruiz; José Balanco Esses; José baohen; José Levy Adis; Julia Sánchez Ruiz; María del Pilar Sánchez Ruiz; Marcos Cherem Entebi; Moisés Ison Zaga; Rafael Blanco Esses; Saúl Naftalí Entebi; Sergio Ronay Chayet; Vanny Miriam Guindi Lopata; Victor Nahmad Achar; Victoria Lopata Shejtman y Ana María Sánchez Ruiz.
Título	Significa el documento o título que documenta la Emisión de CBFIs con clave de cotización FSHOP13.

Transacciones de Formación

Significa todos y cada uno de los actos y operaciones conforme a las cuales se consolide la Cartera Inicial.

Otras métricas de información financiera

El informe podrá incluir otras métricas de información financiera que no están definidas por IFRS y que no necesariamente reconciliadas con la información financiera dictaminada, porque no se revela en ese nivel de detalle en los estados financieros: EBITDA, NOI, Margen NOI, Margen EBITDA, utilidad por CBFi ajustada.

b) Resumen Ejecutivo

A continuación se incluye un resumen ejecutivo que usted deberá leer junto con la información más detallada que aparece en este Reporte Anual, respecto a nosotros, a los estados financieros consolidados que aparecen en el presente Reporte Anual y a la información que se incluye en la sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual. Las referencias que se hacen en el presente Reporte Anual a “Fideicomiso F/00854”, “FSHOP”, “FibraShop” y “Emisor” se refieren al Fideicomiso. Las referencias en el presente Reporte Anual al “Fiduciario” son a CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/00854.

FibraShop

Somos la primera Fibra en México especializada en inmuebles comerciales creada principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de efectivo y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán principalmente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales preferentemente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios, servicios y entretenimiento amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico denominado como C+ y superiores¹.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 24 de julio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 4,753,321.03 miles de pesos, excluyendo la opción de sobreasignación la cual no fue ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 8 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad.

Esperamos continuar nuestra estrategia de crecimiento a través de la expansión, revitalización, adquisiciones disciplinadas y desarrollo de bienes raíces, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto

¹ Para efectos de este Informe Anual, y conforme a la regla AMAI 10X6, desarrollada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación y Opinión Pública A.C., un nivel socioeconómico es una segmentación del consumidor y las audiencias que definen la capacidad económica y social de un hogar. Las características del nivel socioeconómico C+, incluyen, entre otros, (i) respecto a la vivienda: dos terceras partes de la vivienda son propias, casas con 5 o 6 habitaciones construidos con materiales de primera calidad; su infraestructura sanitaria es óptima y cuentan con agua corriente dentro del hogar; (ii) respecto a la infraestructura práctica, poseen casi todos los enseres y electrodomésticos para facilitar la vida en el hogar y tienen en promedio entre uno y dos automóviles; (iii) respecto la escolaridad del jefe de familia, en promedio son universitarios; y (iv) el gasto lo destinan a lo siguiente: la mitad a ahorro, educación, esparcimiento y comunicación, vehículos y pago de tarjetas. Los alimentos representan el 12% del gasto, significativamente abajo del promedio poblacional.

inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

El 6 de abril de 2020, FibraShop anunció que en sesión extraordinaria del Comité Técnico realizada el 2 de abril de 2020, se aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos aprobada desde el 14 de febrero de 2019, misma que fue revelada al público inversionista en la publicación del informe trimestral correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2018. Con el fin de agregar flexibilidad financiera y liquidez, el Comité Técnico decidió modificar el pago mínimo de distribución de dividendos; la anterior política fue aprobada el pasado 14 de febrero de 2019 y consistía en un pago mínimo anual de 80 centavos por CBF, la nueva política aprobada el 2 de abril de 2020, sustituye a la anterior y consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate) y cero. En función de cómo evolucione mercado, el Comité Técnico determinará durante cada trimestre cuanto se pagará como distribución de dividendos, siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley.

El 22 de junio de 2020, Fibra Shop anunció la amortización en su totalidad del principal del bono FSHOP15 por 2,758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

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

El 01 de junio de 2020 Fibra Shop anunció la decisión de disponer el saldo de 2, 900,000 miles de pesos de la línea de crédito comprometida.

Con lo anterior FibraShop contó con la totalidad de los recursos para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 por 2, 758,099 miles de pesos, cuyo vencimiento fue el 22 de junio de 2020 y no tendría otro vencimiento de deuda hasta el año 2022.

El 23 de julio del 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. ("NAFIN"), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El pasado 04 de septiembre de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público que la agencia calificadora HR Ratings ratificó las calificaciones a FibraShop: Calificación en escala nacional de largo plazo en AA+(mex) con cambio de perspectiva de estable a negativa, Calificación en escala nacional de corto plazo en F1+(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 17 con vencimiento en 2022 por MXN1,400 millones en AA(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP17-2 con vencimiento en 2027 por MXN1,600 millones en AA(mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19 con vencimiento en 2023 por MXM 130 millones en AA (mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19-U con vencimiento en 2025 por MXM 2,258 millones en AA (mex), Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo, con carácter revolvente por un monto ampliado de hasta MXN8,000 millones y plazo de hasta 5 años sin que la porción de Corto Plazo exceda MXN2,000 millones en F1+(mex).

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

El pasado 10 de noviembre de 2020, se firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse.

El pasado 17 de Diciembre de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista, que consiente de la importancia que tienen las acciones enfocadas en apoyo al medio ambiente, a las comunidades, la sociedad, promover la equidad e igualdad de oportunidades, desde el pasado mes de septiembre 2020, con el voto favorable unánime de todo el Comité Técnico, se aprobó la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG.

Con la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG, FibraShop se compromete en alcanzar los mayores estándares internacionales en materia de ASG y que dichos aspectos queden inmersos en la estrategia de los próximos años.

El compromiso es evaluar nuestros procesos, detectar los mejores principios ambientales, sociales y de gobernanza, y trabajar en la implementación y adaptación en nuestros procesos y toma de decisiones de la mano de profesionales independientes con amplio reconocimiento en la materia; por tal motivo contratamos a la firma Deloitte para apoyarnos nuestro proyecto, a esta fecha se han concluido exitosamente las siguientes etapas:

- a) Diagnostico ESG
- b) Identificación de grupos de intereses y materialidad

Por este medio hacemos público los resultados de la priorización de grupos de interés y la matriz de materialidad, y la información estará disponible en la página web de la fibra, cumpliendo con nuestro principio de transparencia con nuestros inversionistas.

Con los resultados de estas dos etapas, actualmente estamos trabajando la tercera etapa del proyecto que es desarrollar la estrategia ASG, y que implica alinear los planes de corto y mediano plazo de la Fibra con los compromisos de sostenibilidad.

El pasado 22 de marzo de 2021, FibraShop hizo del conocimiento del público que con fecha 17 de marzo de 2021 acordó incrementar su participación en el proyecto denominado Distrito la Perla, ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco.

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 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 proyecto con una aportación de 1,248,000 miles de pesos. El acuerdo tiene varias etapas donde se compromete a realizar una primera aportación adicional de 207,000 miles de pesos (de los cuales ya ha invertido 24,000 miles de pesos) por los cuales FibraShop vía dilución adquiere un 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, esos recursos que de manera inicial serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. Se tendrán 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 (cifra no auditada) , 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%.

Visión

Nuestra visión es convertirnos en el líder operador y el propietario más rentable de centros comerciales en México, mediante la obtención de una cartera de propiedades de alta calidad y diversificada. Buscamos revolucionar el mercado de centros comerciales creando un vehículo flexible multiplataforma que responda a las necesidades de los consumidores y de los arrendatarios de México.

Estamos organizados como un fideicomiso que se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, se deberá distribuir por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

La Fibra cuenta con la asesoría externa de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C., sociedad en la cual participan en su mayoría los miembros del Grupo de Control y que es presidida por Salvador Cayón Ceballos, quien cuenta con más de 15 años de experiencia en el sector inmobiliario comercial y quien también es presidente del Comité Técnico del Fideicomiso.

Los Bienes Inmuebles son operados y administrados por Fibra Shop Administración, S.C., una sociedad que es administrada por un grupo de profesionales con importante experiencia en la administración de activos y de centros comerciales.

Cada uno del Grupo Cayón y Grupo Frel tienen la facultad de designar a miembros del Comité Técnico y otros comités del Fideicomiso de Control y éste a su vez, en el Fideicomiso. Asimismo, el Grupo de Control por conducto del Fideicomiso de Control serán titulares de, en su conjunto, cuando menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación a través del Fideicomiso de Control, lo que reforzará el alineamiento de sus intereses con aquellos Tenedores de CBFIs.

Portafolio de inversión

Desde el inicio de operaciones de FibraShop, las propiedades que conforman el portafolio han sido segmentadas por el tamaño de cada centro comercial y su área de influencia. Se clasifican en los siguientes segmentos:

- (i) Centro Comercial “Fashion Mall”. Aquellas propiedades en donde la mayoría de los locatarios están enfocados al negocio de la moda, ropa y accesorios. Cuentan típicamente con una tienda departamental y marcas de renombre.

- (ii) Centro Comercial “Power Center”. Aquellas propiedades comerciales donde sus locatarios están más enfocados a la prestación de servicios y cuentan típicamente con una tienda de autoservicio y en algunos casos cines.
- (iii) Centro Comercial “Community Center”. Aquellas propiedades de menores dimensiones enfocadas a la prestación de servicios, dirigidas a una clase media alta.

Portafolio Actual

La Cartera Total al 31 de diciembre estaba integrada por 17 Bienes Inmuebles en operación, 1 coinversión en operación y 1 coinversión en desarrollo. Ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur, Quintana Roo, Jalisco, Sonora, Morelos, Chiapas, Estado de México, Chihuahua y Puebla, conforme a lo que se indica en el siguiente mapa:



Nuestra Formación

Realizamos nuestra Oferta Inicial el 21 de junio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 3,022,797 miles de pesos con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos una serie de transacciones a la que nos referimos como nuestras transacciones de formación, que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 8 Inmuebles ubicados en los estados de Guanajuato, Querétaro, Veracruz, Baja California Sur y Quintana Roo, así como en la Ciudad de México.

El 18 de febrero de 2014 se realizó la adquisición del centro comercial denominado Puerta Texcoco en el Estado de México por un monto de 912,180 miles de pesos y un CAP de 9.05%.

El 31 de marzo de 2014 se anunció la adquisición del centro comercial denominado NIMA Shops por un monto de 113,540 miles de pesos.

El 13 de agosto de 2014, se concretó la adquisición de los centros comerciales denominados “Los Atrios” ubicado en la ciudad de Cuautla, Morelos, “Galerías Mall Sonora” ubicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora, y “Galerías Tapachula” ubicado en la ciudad de Tapachula, Chiapas, propiedad de Kimco Realty Corporation (Portafolio KIMCO).

El 11 de agosto de 2014 se anunció la adquisición de la Plaza Comercial denominada las Misiones, la cual fue liquidada el 15 de octubre.

En marzo de 2015 se realizó un proceso de suscripción exclusiva para inversionistas que tuvieran posición de CBFIs por hasta 160,000,000 títulos a un precio de 17.50 pesos por certificado, lo cual equivale a 2,800,000.00 miles de pesos, a realizarse en dos rondas. En la primera ronda los inversionistas suscribieron 91,138,788 CBFIs los cuales fueron liquidados por un monto de 1,594,928.79 miles de pesos el 23 de marzo de 2015. En la segunda ronda se suscribieron 21,511,523 títulos los cuales fueron liquidados el 27 de marzo de 2015, lo cual representa que FibraShop recibió en total 1,971,380.44 miles de pesos que serán utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo, y usos corporativos generales.

El 16 de abril de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “City Center Bosque Esmeralda” la cual se encuentra ubicada Atizapán, Estado de México, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en mayo de 2015. Cuenta con una superficie 29,520 metros cuadrados con un CAP.

El 21 de mayo de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “Plaza Cedros” la cual se encuentra ubicada en la zona metropolitana de Cuernavaca, Morelos, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en agosto de 2015. Cuenta con una superficie de 19,300 metros cuadrados con un CAP de compra de 9%.

En junio de 2015 FibraShop debutó en el mercado de deuda pública con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de deuda con clave de pizarra FSHOP15, por un importe de 3,000,000 miles de pesos a un plazo de 5 años y a tasa TIIE más 90 puntos básicos. Los recursos fueron utilizados para sustituir el crédito bancario que se tenía por 2, 200,000 miles de pesos, y la diferencia es utilizada para continuar con el plan de expansión e inversión.

El 2 de octubre de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “Cruz del Sur”, la cual se encuentra ubicada en la ciudad de Puebla en el estado del mismo nombre, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en octubre de 2015. La superficie propiedad de FibraShop asciende a 12,282 metros cuadrados y de 29,716 metros cuadrados totales administrados, con un Cap de compra de entre 8.7% y 9%.

Durante el ejercicio 2016 como parte de nuestra estrategia de crecimiento se iniciaron las coinversiones en dos desarrollos inmobiliarios, en el cual FibraShop se asocia en la construcción de los centros comerciales “Sentura Tlalnepantla” (ubicado en Tlalnepantla, Estado de México) y “La Perla” (ubicado en Zapopan, Jalisco) por un importe aproximado de 1,781,000 miles de pesos.

El 6 de abril de 2017 se anunció que FibraShop propondría a la Asamblea de Tenedores la adquisición del centro comercial “Puerta la Victoria” localizada en la ciudad de Santiago de Querétaro, cuyo valor ascendía a 2, 762,220 miles de pesos.

En julio de 2017 FibraShop realiza una segunda emisión de deuda pública, cerrando el libro de colocación en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primer tramo por 1,400,000 miles de pesos a 5 años a tasa revisable FSHOP 17 (en función de la TIIE a 28 días) y el otro tramo por 1,600,000 miles de pesos a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). La sobre tasa es de 125 puntos base para el tramo variable y 230 puntos base para el tramo fijo. Los recursos obtenidos fueron destinados para el prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito sindicada (con garantía hipotecaria), el pago de adquisiciones, coinversiones y expansiones debidamente informadas al mercado, y fines corporativos en general.

El 27 de octubre de 2017 se concluye con éxito la adquisición del centro comercial Puerta La Victoria.

En Octubre de 2018, la Co-inversión Sentura Tlalnepantla inició operaciones comenzando a generar NOI para el portafolio.

El 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que el día 9 de enero cierra la transacción de la venta del inmueble denominado Urban Center Condesa.

El 26 de abril de 2019, durante la Asamblea Anual de Tenedores FibraShop presentó un informe y plan de refinanciamiento, en cumplimiento con los requerimientos previstos en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Valores). El plan de refinanciamiento de pasivos se desarrolló a través de las siguientes estrategias:

- a) Refinanciamiento de una línea de crédito revolvente bancaria
- b) Lanzamiento de una Oferta Pública de Adquisición (OPA) para canjear los títulos del bono FSHOP15
- c) Emisión y colocación de dos nuevos bonos de deuda FSHOP19 (a tasa variable) y FSHOP19U (a tasa real en UDIs).

El 20 de junio de 2019, firmó una línea de crédito bancaria por hasta 3, 000,000 miles de pesos (con garantía hipotecaria) en la que participaron BBVA, HSBC, Banco Sabadell y Nafin. La tasa de interés pactada fue de TIIE + 175 básicos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional.

La línea de crédito es comprometida, se realizó una primera disposición para pagar la línea de crédito anterior que vencía al cierre de junio, la línea anterior tenía un saldo dispuesto de 2, 220,000 miles de pesos.

Los recursos del crédito fueron utilizados para refinanciar la anterior línea de crédito revolvente, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020); el resultado del canje se menciona más adelante.

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2, 058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2, 136,000 miles de pesos, estos recursos frescos fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito.

El día 3 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepago de la línea de crédito por un monto de 2, 100,000 miles de pesos.

El pasado 06 de abril de 2020, FibraShop anunció que en sesión extraordinaria del Comité Técnico realizada el 2 de abril de 2020, se aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos aprobada desde el 14 de febrero de 2019, misma que fue revelada al público inversionista en la publicación del informe trimestral correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2018. Con el fin de agregar flexibilidad financiera y liquidez el Comité Técnico decidió modificar el pago mínimo de distribución de dividendos; la anterior política fue aprobada el pasado 14 de febrero de 2019 y consistía en un pago mínimo anual de 80 centavos por CBFÍ, la nueva política aprobada el 2 de abril de 2020, sustituye a la anterior y consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate) y cero. En función de cómo evolucione mercado, el Comité Técnico determinará durante cada trimestre cuanto se pagará como distribución de dividendos, siempre cumpliendo con el monto mínimo establecido por la Ley.

El 22 de junio de 2020, Fibra Shop anunció la amortización en su totalidad el principal del bono FSHOP15 por 2,758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

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

El 01 de junio de 2020 Fibra Shop anuncio la decisión de disponer el saldo de 2,900,000 miles de pesos de la línea de crédito comprometida.

Con lo anterior FibraShop contó con la totalidad de los recursos para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 por 2, 758,099 miles de pesos, cuyo vencimiento fue el 22 de junio de 2020 y no tendría otro vencimiento de deuda hasta el año 2022.

El 23 de julio del 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El pasado 04 de septiembre de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público que la agencia calificadora HR Ratings ratificó las calificaciones a FibraShop: Calificación en escala nacional de largo plazo en AA+(mex) con cambio de perspectiva de estable a negativa, Calificación en escala nacional de corto plazo en F1+(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 17 con vencimiento en 2022 por MXN1,400 millones en AA(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP17-2 con vencimiento en 2027 por MXN1,600 millones en AA(mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19 con vencimiento en 2023 por MXM 130 millones en AA (mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19-U con vencimiento en 2025 por MXM 2,258 millones en AA (mex), Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo, con carácter revolvente por un monto ampliado de hasta MXN8,000 millones y plazo de hasta 5 años sin que la porción de Corto Plazo exceda MXN2,000 millones en F1+(mex).

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

El pasado 10 de noviembre de 2020, se firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura financiera.

El pasado 17 de Diciembre de 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que consiente de la importancia que tienen las acciones enfocadas en apoyo al medio ambiente, a las comunidades, la sociedad, promover la equidad e igualdad de oportunidades, desde el pasado mes de septiembre 2020 con el voto favorable unánime de todo el Comité Técnico, se aprobó la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG.

Con la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG, FibraShop se compromete en alcanzar los mayores estándares internacionales en materia de ASG y que dichos aspectos queden inmersos en la estrategia de los próximos años.

El compromiso es evaluar nuestros procesos, detectar los mejores principios ambientales, sociales y de gobernanza, y trabajar en la implementación y adaptación en nuestros procesos y toma de decisiones de la mano de profesionales independientes con amplio reconocimiento en la materia; por tal motivo contratamos a la firma Deloitte para apoyarnos nuestro proyecto, a esta fecha se han concluido exitosamente las siguientes etapas:

- a) Diagnostico ESG
- b) Identificación de grupos de intereses y materialidad

Por este medio hacemos público los resultados de la priorización de grupos de interés y la matriz de materialidad, y la información estará disponible en la página web de la fibra, cumpliendo con nuestro principio de transparencia con nuestros inversionistas.

Con los resultados de estas dos etapas, actualmente estamos trabajando la tercera etapa del proyecto que es desarrollar la estrategia ASG, y que implica alinear los planes de corto y mediano plazo de la Fibra con los compromisos de sostenibilidad.

El pasado 22 de marzo de 2021, FibraShop hizo del conocimiento del público que con fecha 17 de marzo de 2021 acordó incrementar su participación en el proyecto denominado Distrito la Perla, ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco.

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 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 proyecto con una aportación de 1,248,000 miles de pesos. El acuerdo tiene varias etapas donde se compromete a realizar una primera aportación adicional de 207,000 miles de pesos (de los cuales ya ha invertido 24,000 miles de pesos) por los cuales FibraShop vía dilución adquiere un 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, esos recursos que de manera inicial serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. Se tendrán 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%.

BIENES INMUEBLES (ADQUIRIDOS Y PAGADOS)

Nuestra cartera está diversificada en términos de ubicación geográfica y formato de centro comercial; asimismo dichos centros comerciales se ven beneficiados por la calidad de sus Arrendatarios (marcas altamente reconocidas) y la escasa concentración de Arrendatarios.

En los siguientes cuadros se muestran el Área Bruta Rentable (ABR) por plaza, así como el ABR propiedad de FibraShop y el ABR propiedad de locatarios, así como el Porcentaje de ocupación.

Inmueble	ABR Propiedad de FibraShop (m ²)	ABR Co-inversión (m ²)	Expansión en proceso (m ²)	ABR propiedad de locatarios	ABR Total administrado	Porcentaje de ocupación*	Ingresos Operación 2020 (Ps)**
Plaza Cibeles	76,134	0	0	0	76,134	97%	188,636,434
Plaza La Luciémaga	19,937	0	0	9,000	28,937	98%	41,618,991
Plaza Puerto Paraíso	29,007	0	0	10,879	39,886	89%	139,330,664
Kukulcán Plaza	24,382	0	0	8,104	32,486	79%	54,856,031
Urban Center Jurica	10,812	0	0	1,597	12,409	84%	22,715,614
Urban Center Juriquilla	9,490	0	0	0	9,490	87%	22,268,950
Urban Center Xalapa	8,352	0	0	0	8,352	85%	18,244,873
Plaza Puerta Texcoco	63,725	0	0	0	63,725	94%	115,583,841
Urban Center Nima Shops	3,837	0	0	0	3,837	87%	14,147,006
Los Atrios	50,457	0	0	0	50,457	99%	78,795,487
Galerías Tapachula	33,872	0	0	0	33,872	95%	65,827,240
Galerías Mall Sonora	59,570	0	0	0	59,570	96%	140,323,291
Las Misiones	35,053	0	0	28,933	63,986	93%	116,509,608
City Center Bosque Esmeralda	29,520	0	0	0	29,520	84%	49,474,309
Plaza Cedros	19,300	0	0	0	19,300	88%	20,665,248
Cruz del Sur	12,282	0	0	17,434	29,716	91%	51,730,786
Puerta La Victoria	57,702	0	0	0	57,702	95%	166,157,969
Total Portafolio sin Coinversiones	543,432	0	0	75,947	619,379	92.57%	1,306,886,342
Sentura Tlalnepantla		32,058			32,058	90%	56,343,858***
Total Portafolio con Co-inversiones	543,432	32,058	0	75,947	651,437	92.57%	1,363,230,200

*Porcentaje de ocupación de ABR propiedad de FibraShop

**Corresponden a ingresos derivados de rentas, mantenimiento, estacionamiento. Cifras en pesos

***Al cierre del ejercicio de 2020 se consolidaron los últimos 3 meses de dicha coinversión.

Características físicas de los Bienes Inmuebles

La siguiente tabla refleja diversas características físicas de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera actual, incluyendo, metros cuadrados de terreno y construcción, así como los niveles (pisos) con los que cuentan los mismos. Para una descripción detallada de cada uno de los Bienes Inmuebles, favor de ver la información de cada uno de dichos Bienes Inmuebles que se incluye en la presente sección.

Nombre	Ubicación	Terreno (m ²)	Construcción techada (m ²)	Niveles	(Inicio Operaciones)
Plaza Cibeles	Irapuato	126,518	116,820	2 y 4 niveles para estacionamiento	2002
Plaza La Luciérnaga	San Miguel de Allende	97,842	31,964	1	2007
Plaza Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	48,588	117,347 ⁽²⁾	3 y un edificio de 3 niveles para estacionamiento	2002
Kukulcán Plaza	Cancún	30,107	63,822	3 y 1 sótano para estacionamiento	1992
Urban Center Jurica	Querétaro	7,196 ⁽¹⁾	33,412	2 y 1 sótano para estacionamiento	2010
Urban Center Juriquilla	Juriquilla	10,129	20,435	2 y 1 sótano para estacionamiento	2013
Urban Center Xalapa	Xalapa	13,591	10,335	2	2011
Plaza Puerta Texcoco	Estado de México	142,358	75,879	1	2010
Urban Center Nima Shops	Jalisco	945	3,992	1	2010
Las Atrios	Morelos	140,261	58,205	2	2008
Galerías Tapachula	Hermosillo	120,301	39,278	1	2009
Galerías Mall Sonora	Sonora	145,619	69,031	1 y 3 niveles de estacionamiento	2010
Las Misiones	Chihuahua	172,770	85,547	2	2004
City Center Bosque Esmeralda	Estado de México	36,102	54,411	3 y 4 niveles de estacionamiento en sótano	2010
Plaza Cedros	Morelos	43,830	26,227	2 y 1 sótano para estacionamiento	2014
Cruz del Sur	Puebla	56,508	35,973	2	2004
Puerta La Victoria	Querétaro	41,255	179,092	11 y 3 niveles de estacionamiento en sótano	2017
Co-inversiones					
Sentura Tlalnepantla	Estado de México	17,282	32,067 ⁽³⁾		2018

⁽¹⁾ Únicamente se incluye área privativa (no incluye áreas comunes del estacionamiento de todo el condominio en el que está construido este Urban Center.)

⁽²⁾ Se incluye toda la superficie adquirida y pagada.

⁽³⁾ Co inversión Participación del 35%

Desempeño - Ocupación y Renta promedio por metro cuadrado (cifras mensuales expresadas en pesos)

Nombre	31 de Diciembre 2020		31 de Diciembre 2019		31 de Diciembre 2018	
	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta	Ocupación	Renta
Plaza Cibeles	97%	\$213.41	100%	\$243.63	99%	\$235.02
Plaza La Luciérnaga	98%	\$178.40	100%	\$182.77	100%	\$157.75
Plaza Puerto Paraíso ⁽¹⁾	89%	\$452.24	94%	\$476.09	95%	\$518.70
Kukulcán Plaza	79%	\$238.81	85%	\$278.47	85%	\$257.01
Urban Center Jurica	84%	\$209.65	92%	\$248.89	96%	\$256.39
Urban Center Juriquilla	87%	\$226.04	91%	\$259.44	97%	\$262.07
Urban Center Xalapa	85%	\$215.40	88%	\$214.93	92%	\$211.23
Plaza Puerta Texcoco	94%	\$161.64	99%	\$167.67	99%	\$158.30
Urban Center Nima Shops	87%	\$355.16	96%	\$390.89	100%	\$360.75
Las Atrios	99%	\$131.13	99%	\$149.86	97%	\$122.49
Galerías Tapachula	95%	\$170.43	97%	\$184.61	96%	\$174.17
Galerías Mall Sonora	96%	\$205.31	99%	\$233.04	99%	\$179.53
Las Misiones	93%	\$299.41	95%	\$315.03	100%	\$296.56
City Center Bosque Esmeralda	84%	\$167.24	87%	\$169.68	88%	\$159.04
Plaza Cedros	88%	\$101.96	91%	\$106.52	90%	\$109.99
Cruz del Sur	91%	\$387.79	97%	\$366.87	100%	\$356.80
Puerta La Victoria	95%	\$253.58	96%	\$304.33	91%	\$291.16
Co-inversiones						
Sentura Tlalnepantla*	90%	\$163.63	96%	\$170.96	96%	\$117.95

(1) No se incluye la superficie rentable por pagar.

*Co inversión Participación del 35%

Tipo de activos

A continuación se incluye información relativa a cada uno de los Bienes Inmuebles que forman parte de nuestra cartera actual:

Centros Comerciales “Fashion Mall”

“Plaza Cibeles” Irapuato, Guanajuato

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 207 Contratos de Arrendamiento y con 76,134 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard a Villas de Irapuato 1443, Colonia Ejido de Irapuato, en el Estado de Guanajuato, localizado en una zona habitacional, y hotelera, así como oficinas y comercio, cuenta con 4 Tiendas Ancla y 5 Tiendas Sub Ancla.

“Plaza La Luciérnaga” San Miguel Allende, Guanajuato

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 88 Contratos de Arrendamiento y con 19,937 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 28,937 m², además de contar con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Colonia La Luciérnaga, San Miguel Allende, estado de Guanajuato, en la zona de mayor desarrollo de la ciudad de San Miguel Allende, cercana a la salida a Celaya. Plaza La Luciérnaga cuenta con 1 Tienda Ancla (dueña de su huella) y 3 Tiendas Sub Ancla.

“Plaza Puerto Paraíso” Cabo San Lucas, Baja California Sur

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 120 Contratos de Arrendamiento y con 29,007 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 39 886 m², además de contar con estacionamiento. Plaza Puerto Paraíso consta de tres niveles (el tercer nivel no es propiedad de la Fibra y será destinado a uso habitacional u hotelero); se encuentra ubicado en Cabo San Lucas y se localiza en el extremo sur del estado de Baja California Sur. La cabecera municipal es San José del Cabo, sin embargo la ciudad más importante es Cabo San Lucas situada a 33 Km. de la cabecera municipal. Este municipio es uno de los destinos turísticos más importantes de México. Plaza Puerto Paraíso cuenta con 1 Tienda Ancla y 2 Tiendas Sub Ancla.

“Kukulcán Plaza” Cancún, Quintana Roo

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 39 Contratos de Arrendamiento y con 24,382 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 32,486 m²; cuenta con estacionamiento, (interior y exterior). Se encuentra ubicado en la zona hotelera de Cancún, Quintana Roo, en la principal vía de comunicación que atraviesa la zona turística de la ciudad de extremo a extremo. Se encuentra ubicado, Cancún, municipio de Benito Juárez, estado de Quintana Roo, al noreste de la Península de Yucatán y colinda con el Mar Caribe. Este municipio es uno de los destinos turísticos más importantes de México. Kukulcán Plaza cuenta con 1 Tienda Ancla y 1 Tienda Sub Ancla.

“Las Misiones” Cd. Juárez, Chihuahua

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 135 Contratos de Arrendamiento y 35,053 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 63,986 m², además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Boulevard Teófilo Borunda 8681, Colonia Partido Iglesias, Ciudad Juárez, Chihuahua. Cuenta con 3 Tiendas Ancla y 5 Tiendas Sub Ancla.

“Galerías Mall Sonora”, Hermosillo, Sonora

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 145 Contratos de Arrendamiento y con 59,570 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Blvd. Cultura 55 Ote. Col. Proyecto Río Sonora, en la ciudad de Hermosillo, Sonora. Cuenta con 3 Tiendas Ancla y 6 Tiendas Sub Ancla

“Puerta La Victoria, Querétaro, Querétaro

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 115 Contratos de Arrendamiento y con 57,702 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en Avenida Constituyentes 40, Col. Villas del Sol, Querétaro, Qro. Cuenta con 5 Tiendas Ancla y 4 Tiendas Sub Ancla.

“La Perla” Zapopan, Jalisco (Coinversion)

Este centro comercial está en proceso de comercialización y construcción, se desarrollará en un terreno de 380,000 m², cuenta ya con una Tienda Ancla (la cual es dueña de su huella) Se prevé que para 2021 el complejo de oficinas esté concluido así como el centro comercial. La plaza se encuentra ubicada en el Municipio de Zapopan, dentro del área metropolitana de la ciudad de Guadalajara (estado de Jalisco).

Centros Comerciales “Power Center”

“Puerta Texcoco” Texcoco, Estado de México

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 116 Contratos de Arrendamiento y con 63,725 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, además cuenta con estacionamiento. Se encuentra en el Km. 30.5 Carretera Federal México - Texcoco, Texcoco, Estado de México. Cuenta con 4 Tiendas Ancla y 8 Tiendas Sub Ancla.

“Los Atrios” Cuautla, Morelos

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 102 Contratos de Arrendamiento y con 50,457 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en la Autopista Cuautla-Oaxtepec Km 31 + 900 en la ciudad de Cuautla, Morelos. Cuenta con 4 Tiendas Ancla y 4 Tiendas Sub Ancla.

“Galerías Tapachula”, Tapachula

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 101 Contratos de Arrendamiento y con 33,872 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Carretera Tapachula a Puerto Madero, Km 2.5 Col. Las Hortensias, Tapachula, Chiapas. Cuenta con 2 tiendas Ancla y 6 tiendas Sub Ancla.

“City Center Bosque Esmeralda”, Atizapán de Zaragoza, Estado de México

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 61 Contratos de Arrendamiento y con 29,520 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en la denominada Zona Esmeralda sobre Vía Doctor Jiménez Cantú, Bosque Esmeralda, Estado de México. Cuenta con 2 Tiendas Ancla y 3 Tiendas Sub Ancla.

“Plaza Los Cedros”, Jiutepec, Morelos

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 36 Contratos de Arrendamiento y con 19,300 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en el área metropolitana de Cuernavaca, en el estado de Morelos. Cuenta con 2 Tiendas Ancla y 5 Tiendas Sub Ancla.

“Cruz del Sur”, Puebla, Puebla

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 108 Contratos de Arrendamiento y con 12,282 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 29,716 m². La plaza se encuentra ubicada en Avenida Forjadores de Puebla 1009, Los Arcos Sta. Cruz, Puebla, Puebla. Cuenta con 2 Tiendas Ancla y 2 Tiendas Sub Ancla.

“Sentura Tlalnepantla” Tlalnepantla, Estado de México (Coinversión)

Es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel. El centro comercial inició operaciones en octubre de 2018, al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 54 Contratos de Arrendamiento y un ABR de 32,058 m². Sentura Tlalnepantla cuenta con 1 Tiendas Ancla y 4 Tiendas Sub Ancla.

Centros Comerciales “Community Center”

Urban Center Jurica” Querétaro, Querétaro

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 36 Contratos de Arrendamiento y con 10,812 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop, y con una superficie total administrada de 12,409 m², cuenta con estacionamiento. Una parte de dicho estacionamiento es propiedad común del condominio en que se ubica Urban Center Jurica. La otra parte del estacionamiento se ubica en un predio contiguo a este Urban Center, se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro en la Av. 5 de Febrero, que es la antigua carretera Querétaro-San Luis Potosí. Urban Center Jurica cuenta con 3 Tiendas Ancla.

“Urban Center Juriquilla” Querétaro, Querétaro

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 27 Contratos de Arrendamiento; 9,490 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, y cuenta con estacionamiento. Se encuentra en la ciudad de Querétaro, Querétaro sobre Boulevard Ecuéstre, Fraccionamiento “Residencial Caletto” Etapa Uno, próximo al circuito de entrada a la zona residencial del poblado de Juriquilla. Urban Center Juriquilla cuenta con 1 Tienda Ancla.

Urban Center Xalapa” Xalapa, Veracruz

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 30 Contratos de Arrendamiento; 8,352 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop, y cuenta con estacionamiento, se encuentra ubicado en la zona metropolitana de la ciudad de Xalapa, Veracruz, con fácil acceso por Avenida Lázaro Cárdenas, una de las principales vías de comunicación que atraviesa la ciudad de extremo a extremo. Urban Center Xalapa cuenta con 1 Tienda Ancla.

“Urban Center Nima Shops” Puerto Vallarta, Jalisco

Al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 23 Contratos de Arrendamiento; 3,837 m² de superficie rentable administrada y propiedad de FibraShop. La plaza se encuentra ubicada en Paseo de la Marina 121, Fracc. Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco. Debido al tamaño de Nima Shops, no cuenta con Tiendas Ancla.

Oportunidades de Mercado

Contamos con un vehículo de inversión capaz de beneficiarse de las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos se incrementen en línea al crecimiento de la economía mexicana. Las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en donde la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor.

FibraShop se enfoca en grandes y medianas ciudades de rápido crecimiento y ubicaciones estratégicas, con demografía favorable, ingreso promedio familiar creciente, zonas de fuerte crecimiento de la población así como destinos turísticos y urbanos.

FibraShop estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, y con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, brindará a FibraShop flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Fortalezas Competitivas

FibraShop cuenta con las siguientes fortalezas competitivas:

Equipo de administración experimentado y comprometido.

El equipo de administración de nuestro Asesor está encabezado por Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Edgar Rodríguez Aguilera, y Juan José del Río Rodarte.

La experiencia, profundo conocimiento del sector, del medio financiero, así como de sus relaciones con inversionistas institucionales en México, proveen de valor agregado a Fibra Shop la cual permite identificar, seleccionar y adquirir oportunidades de inversión atractivas.

Inmuebles bien mantenidos y de alta calidad, así como Arrendatarios de primer nivel.

Nuestra cartera de Bienes Inmuebles representa uno de los mejores portafolios de centros comerciales en México, integrada por centros estratégicamente ubicados en zonas urbanas clave que proveen fácil acceso para el tráfico de consumidores. La calidad de dichos centros comerciales se evidencia por la presencia de Tiendas Ancla que generan un flujo de consumidores a los mismos. Asimismo, la base de Arrendatarios se encuentra diversificada, en el entendido que el mayor Arrendatario no representa más del 4.60% de los ingresos de la Fibra.

Al 31 de diciembre de 2020, los Bienes Inmuebles de la Cartera actual se encontraban ocupados en un 92.57%, en términos de superficie rentable adquirida. Al 31 de diciembre de 2020, los treinta mayores Arrendatarios de la Fibra representaban el 66.55% de la superficie rentable total de FibraShop y 41.41% de los ingresos operativos.

TOP 30 por área rentada	
Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.40%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.87%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%
Cinopolis	6.26%
Soriana	4.35%
Cinemex	2.97%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.25%
Luxury Avenue	2.19%
La Comer / Fresko	2.13%
Home Depot	2.02%
Kavak	1.60%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.52%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%
C&A	1.09%
Parisina	1.01%
Coppel	0.97%
Promoda	0.94%
H&M	0.94%
Recrefam	0.88%
Bouncy Bouncy	0.85%
Forever 21	0.83%
Casino Central	0.68%
Bancomer	0.68%
Total Fitness	0.66%
Office Max	0.62%
Miniso	0.62%
Innova Sports	0.60%
Sonora Grill	0.58%
Happyland	0.55%
Total general	66.55%

TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.60%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.40%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.18%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.57%
Forever 21	1.95%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.89%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.77%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.71%
La Comer / Fresko	1.69%
Bancomer	1.42%
Coppel	1.37%
Cinopolis	1.32%
C&A	1.22%
Santander	1.15%
Innova Sports	1.14%
Banorte	1.11%
Soriana	1.08%
Miniso	1.06%
Sonora Grill	0.90%
Home Depot	0.86%
Promoda	0.82%
AT&T	0.71%
Parisina	0.66%
Banamex	0.60%
Recrefam	0.59%
Codere	0.59%
Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.58%
Cinemex	0.53%
Muebles Dico	0.52%
Scotiabank	0.45%
Total general	41.41%

Diversificación en regiones y plataformas con acceso a una gran variedad del mercado en México. Los diferentes formatos y la diversificación geográfica de los Bienes Inmuebles nos otorgan flexibilidad en la mecánica de inversión, permitiéndonos adecuar los centros comerciales a ciertas regiones a lo largo de México con diferentes características demográficas y económicas. Derivado de la diversificación de los Bienes Inmuebles, tanto geográfica como en formato de centro comercial, podremos participar en diferentes mercados, ciclos de mercado y sectores económicos, resultando en centros comerciales que experimentan ingresos más estables.

Alta capacidad de crecimiento a través de incremento en las tasas de ocupación, expansión y revitalización de los Bienes Inmuebles. Nuestro crecimiento orgánico es a través del incremento en las tasas de ocupación de los Bienes Inmuebles de nuestra Cartera, la ampliación de uno de dichos Bienes Inmuebles y la revitalización de otros.

Estructura actual de capital para oportunidades de crecimiento a través de adquisiciones. Durante el mes de marzo de 2015 se llevó a cabo un proceso de ejercicio de derechos de suscripción por parte de los tenedores de valores con clave de pizarra BMV: FSHOP13, el cual constó de dos rondas, ambas realizadas a un precio de \$17.50 por CBF. Como resultado del proceso, se suscribieron un total de 112,650,311 títulos por un monto de 1,971,380 miles de pesos que serán utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo y usos corporativos generales.

El 25 de junio de 2015 FibraShop debutó en el mercado de deuda con la emisión de certificados bursátiles de deuda (FSHOP15) por un importe de 3,000,000 miles de pesos a un plazo de 5 años a una tasa de TIIE más 90 puntos básicos. Los recursos obtenidos se destinaron para la sustitución del pasivo bancario el cual consistía en un crédito puente a un año por 2,200,000 miles de pesos, y que a partir de julio se hubiera convertido en un crédito bancario de 7 años a tasa TIIE más dos puntos porcentuales de no haber sido liquidado. La diferencia es utilizada para continuar con el plan de inversión y expansión.

El 29 de junio de 2016, FibraShop anunció la firma de un contrato de crédito revolvente por \$3,200,000 miles de pesos. El crédito se firmó con un sindicato de bancos conformado por Actinver, BBVA Bancomer, HSBC, SAB Capital y Santander, actuando BBVA Bancomer como agente de garantías. El crédito puede ser utilizado para adquirir inmuebles, y/o derechos sobre arrendamientos y/o derechos inmobiliarios, para refinanciar pasivos y para gastos generales corporativos.

En marzo de 2017 dadas las condiciones observadas en el mercado, FibraShop tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP 15.

Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.24%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Así mismo en marzo de 2017, FibraShop anunció que cubrió 1, 000,000 miles de pesos del bono a una tasa de 7.46% con las mismas condiciones, sin garantías y sin llamadas al margen. Con lo cual, la tasa promedio a la cual tienen cubiertos 2, 000,000 miles de pesos del bono (dos terceras partes del bono FHOP15), es de 7.3475%

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.46%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3, 000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017.

Las emisiones en su conjunto tuvieron una demanda de aproximadamente 4, 700,000 miles de pesos, proveniente de Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.

Los resultados de la emisión fueron los siguientes:

Emisión	Monto (miles de pesos)	Referencia	Sobre Tasa
FSHOP 17	1,400,000	TIIE	1.25 puntos porcentuales
FSHOP 17-2	1,600,000	M Bono a 10 años	2.30 puntos porcentuales

El monto colocado fue utilizado para refinanciar el monto dispuesto por la línea de crédito revolvente que FibraShop tiene contratada, las adquisiciones y co-inversiones que se han anunciado y para fines corporativos en general.

El 31 de julio de 2017 FibraShop liquidó el saldo insoluto de la línea de crédito sindicada con los recursos obtenidos de la colocación. El monto liquidado ascendía a 1, 210,000 miles de pesos.

El 26 de junio de 2018, debido a las condiciones observadas en el mercado, FibraShop anunció que tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP15. Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	8.18%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Con esta cobertura FibraShop tiene cubierto en su totalidad el bono FSHOP15 por 3,000,000 miles de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250%.

El 21 de junio de 2019, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que, como parte del plan de refinanciamiento que estaba llevando a cabo la emisora, el día 20 de junio firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 3,000,000 miles de pesos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional. Los recursos del crédito fueron utilizados para refinanciar la línea de crédito revolvente por 3,200,000 miles de pesos, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020); el resultado del canje se menciona más adelante.

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2, 058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2, 136,000 miles de pesos, estos recursos frescos fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita anteriormente.

El día 3 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepago de la línea de crédito por un monto de 2, 100,000 miles de pesos.

El 01 de junio de 2020 FibraShop dispuso de la línea de crédito sindicado administrado por Banco BBVA 2 900, 000 miles de pesos.

El 22 de junio de 2020 FibraShop amortizó en su totalidad el principal del bono FSHOP 15 2, 758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

El 23 de julio de 2020 FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El pasado 10 de noviembre de 2020, FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de financiera.

Por lo anterior los pasivos financieros a la fecha del presente reporte con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto Emitido**	Tasa	Garantía	Monto dispuesto **
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400,000.00	TIIE + 1.25%	Quirografaria	1,400,000.00
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600,000.00	9.13%	Quirografaria	1,600,000.00
FSHOP 19	23/06/2023	Pesos	130,051.60	TIIE + 1.50%	Quirografaria	130,051.60
FSHOP 19U	20/06/2025	UDIs	359,243.00	5.80%	Quirografaria	359,243.00
Bancario sindicado	20/06/2023	Pesos	3,000,000	TIIE + 175	Hipotecaria	2,900,000
Bancario NAFIN	23/07/2023	Pesos	300,000	TIIE + 200	Hipotecaria	40,000
Bancario Scotiabank	10/11/2023	Pesos	220,000	TIIE + 250	Hipotecaria	130,000

**Miles de pesos

La Fibra estima que, en virtud de su régimen como una FIBRA en México, conjuntamente con las ventajas operativas y fiscales de una FIBRA, continuará otorgando a FibraShop flexibilidad para tener acceso oportuno a los mercados de deuda y capital en términos favorables, permitiéndole tener ventaja en adquisiciones y desarrollo de oportunidades conforme éstas vayan surgiendo. Asimismo, una FIBRA es el vehículo apropiado para obtener capital y financiamiento a largo plazo para implementar proyectos inmobiliarios con alto potencial de crecimiento.

Mediante las estrategias de crecimiento orgánico, la Fibra continuará creciendo por medio de adquisiciones de centros comerciales ya sea a través de un tercero o de activos de propiedad, o desarrollados por Grupo Cayón y Grupo Frel.

Los miembros del Grupo de Control se han comprometido en otorgar un derecho de primera oferta en favor de la Fibra en caso de que cualquiera de ellos pretenda vender, transferir o de cualquier otra forma disponer de cualquier Inmueble que se encuentre en operación. Conforme dicho derecho de primera oferta, y en caso de que decidieran vender, la Fibra tendrá el derecho a adquirir dicho Inmueble en los mismos términos y condiciones que se ofrezcan vender cualquier tercero. La Fibra estima que este acceso a futuras inversiones inmobiliarias así como las amplias relaciones que el equipo de administración del Asesor ha establecido en la industria inmobiliaria en México, generará una fuente de oportunidades para hacer crecer el negocio de la Fibra e incrementar valor para los Tenedores de CBFIs.

Adicionalmente al derecho de primera oferta descrito anteriormente, integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, deberán mantener la titularidad de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo que fortalecerá los intereses de aquellos con los de los Tenedores.

Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son crear y gestionar una cartera diversificada de centros comerciales, integrada principalmente por Inmuebles de alta calidad y generadores de ingresos, estratégicamente ubicados en regiones urbanas en crecimiento en México, a través de un innovador modelo de adquisición, revitalización y operación de propiedades. Proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante distribuciones de efectivo estables y la apreciación de los Bienes Inmuebles.

Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

Base amplia y diversificada de formatos de centros comerciales. Nuestro portafolio cuenta con diversos formatos de centros comerciales, que nos permite beneficiarnos de oportunidades que ofrece una industria fragmentada y con poca penetración en ciertas ciudades. A través de dicha tendencia de formatos múltiples, ofreceremos a los Arrendatarios proximidad a sus consumidores y la capacidad para moldear la experiencia del consumidor al mercado aplicable, incluyendo la posibilidad de tener varias marcas en un mismo complejo. Esta estructura permite también a los Arrendatarios satisfacer de una forma eficiente las necesidades de sus consumidores mediante la participación en todos los segmentos detallistas y de servicios.

Alinear la contraprestación del Asesor con los resultados de operación de la Fibra. El régimen de remuneración para el Asesor está en función del NOI de la Fibra, y por lo tanto el Asesor es recompensado por la generación de ingresos y no por el valor de adquisición de Inmuebles.

En marzo de 2018 FibraShop aceptó la alternativa que le ofrecieron Grupo Caceba y Grupo Frel de adquirir de ciertos accionistas vendedores el 40% de las acciones de FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C., que es la compañía que presta servicios de asesoría a FibraShop. La adquisición tuvo un precio de 215,000 miles de pesos pagaderos en efectivo a la firma en una sola exhibición. Derivado de que los estatutos del Asesor otorgan a Grupo Caceba y Grupo Frel un derecho del tanto para adquirir las acciones que ciertos de sus accionistas han ofrecido en venta, ambos grupos decidieron renunciar a dicho derecho del

tanto, y ofrecieron a FibraShop adquirir dichas acciones, a fin de trasladarle el beneficio resultante a FibraShop y todos sus inversionistas, según se describe más adelante.

Derivado de la titularidad de las acciones del Asesor, FibraShop recibió aproximadamente el 40% de los flujos derivados de la Comisión por Asesoría que la propia Fibra paga actualmente al citado Asesor. Los gastos en que incurren el Asesor, Grupo Caceba y Grupo Frel derivado de su labor de asesoría no se repercutirán a la posición accionaria de FibraShop.

Cabe mencionar que la comisión anual que se pagaba al cierre de 2017 era del 7.5% del NOI. Con dicha transacción, el efecto neto resultó en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el equivalente al 31.79% de dicha comisión en 2018, 34.62% en 2019 y de 30.30% para el 2020, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

Con la finalidad de ir mostrando el retorno sobre dicha inversión para FibraShop, que se traduce en un ahorro del gasto, a continuación, se presenta el ahorro al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

	NOI 1T 2020	NOI 2T 2020	NOI 3T 2020	NOI 4T 2020	NOI Acumulado 2020	NOI Acumulado 2019	NOI Acumulado 2018	Total
Monto	284,480	228,480	242,500	254,620	1,010,080	1,153,840	1,059,590	3,223,510
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	21,340	17,140	18,190	19,100	75,770	86,540	79,470	241,780
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	12,800	10,280	10,910	11,460	45,450	51,920	47,680	145,050
Ahorro neto de la comisión	8,530	6,850	7,280	7,640	30,300	34,620	31,790	96,710
Monto pagado por el 40% del asesor					215,000	215,000	215,000	215,000
Retorno anualizado***					14.09%	16.10%	14.79%	44.98%

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

***Retorno anualizado se calcula dividiendo el ahorro neto de la comisión entre el monto pagado por el asesor.

El retorno anualizado de 2020 y 2019 fue de 14.09% y 16.10% respectivamente. Es importante mencionar que este ahorro solo contempla el NOI actual y no el crecimiento que tendrán los proyectos que se encuentran en marcha dentro del portafolio

Los retornos anunciados en el evento relevante, en dónde se anuncia la adquisición, estiman dichos incrementos y el retorno futuro esperado.

Dicho régimen de remuneración del Asesor pretende, entre otros:

- Tener un régimen de compensación que sea transparente para los Tenedores; y
- Incentivar al Asesor para que realice actos que generen valor para los Tenedores.

Selectivas inversiones en atractivas oportunidades de adquisición. Como consecuencia de la reciente situación económica, existen en nuestro país oportunidades de inversión para los inversionistas con liquidez significativa, para adquirir Inmuebles a valores

atractivos. Pretendemos utilizar nuestro balance y liquidez, así como el amplio conocimiento y experiencia en el mercado por parte del Asesor, para ser un participante activo en dichas oportunidades.

Buscar oportunidades en base a flujo de propiedades. Junto con el Asesor hemos desarrollado un proceso continuo de búsqueda de Inmuebles a ser llevado a cabo por el Asesor para identificar y analizar oportunidades de adquisición y desarrollo y se pretende ampliar el portafolio actual a través de adquisiciones de Inmuebles desarrollados y el desarrollo de nuevos Inmuebles. Dicha estructura, la variedad de formatos y la posibilidad de asignar periodos de inversión otorga a la Fibra un innovador modelo que incrementa la posibilidad de hacer crecer su negocio en el transcurso del tiempo.

Implementar un plan de revitalización en algunos Inmuebles. Como parte de la estrategia de adquisición, la Fibra considerará adquirir Inmuebles con bajas tasas de ocupación que adicional a su adquisición mediante el método de pago diferido, le permitirá implementar una estrategia de revitalización. La estrategia de revitalización incluye, adicionalmente a renovaciones y mejorar la calidad de los arrendatarios, seguir las nuevas tendencias de la industria.

Nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio está a cargo de nuestro Administrador, quien cuenta con 38 empleados al 31 de diciembre de 2020, con experiencia en la administración de las propiedades que integran nuestra Cartera. Somos externamente asesorados por nuestro Asesor, quien nos ayuda en la formulación e implementación de nuestras estrategias financieras y de inversión.

El equipo directivo de nuestro Administrador está liderado por Salvador Cayón Ceballos (Director General), Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas), Juan José del Río Rodarte (Director de Expansión) y Edgar Rodríguez Aguilera (Director de Operaciones); quienes cuentan con amplia experiencia en diversos aspectos de la industria de centros comerciales y financiera y han operado en una variedad de ciclos económicos y de negocios.

Nuestro Asesor

Estamos internamente administrados por nuestro Administrador y externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas, de planeación financiera y de inversión. El equipo de nuestro Asesor está conformado por personas que forman parte de Grupo Cayón y Grupo Frel, quienes aportan su experiencia para la formulación y consecución del plan estratégico de negocios del Fideicomiso.

Contratos Vinculados con las Propiedades

Con relación a nuestras transacciones de formación, celebramos: (i) el Contrato de Administración con nuestro Administrador; (ii) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; y (iii) el Contrato de Servicios de Representación con la Empresa de Servicios de Representación.

Contrato de Asesoría en Planeación

Conforme a lo previsto en el Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor prestará al Fiduciario los Servicios de Asesoría y Planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos *targets*, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico y al Administrador en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(j) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

(k) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles.

(l) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso.

(m) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%.

Con la transacción realizada en Marzo de 2018, el efecto neto resulta en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el 40% de dicha comisión, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

El Asesor podrá ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un asesor sustituto. El posible asesor sustituto deberá ser una

sociedad con amplia experiencia en la planeación estratégica, asesoría, identificación y planeación de cualesquiera proyectos de la industria inmobiliaria en México, comprobable a satisfacción del Fiduciario.

La vigencia del Contrato de Asesoría y Planeación será de 15 (quince) años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Cualquier modificación a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Contrato de Administración y Representación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador es responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Bienes Inmuebles, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar (i) elaboración de los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico conjuntamente con los presupuestos respectivos; (ii) conforme a los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los Arrendatarios el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

(e) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

(f) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(g) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

El Administrador percibe como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituidos por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un administrador sustituto.

La vigencia del Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos para las Partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Derecho de Preferencia y Exclusividad.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

No Competencia y Derecho de Primera Oferta.

Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el 11% (once por ciento) del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en las Excepciones descritas a continuación; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala.

Conflictos de Interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, pudieran no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su

caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

Asimismo, conforme al Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, se establece que para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para el Fideicomiso como para los integrantes del Grupo de Control, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión, los miembros del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. Para mayor información, favor de ver la sección “3. Estructura de la Operación – 3.2.3 Contratos y Acuerdos – (vii) Derechos de Preferencia y Reversión” del presente reporte

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

Política de Distribución

A FibraShop le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes artículos 223 y 224 de la LISR. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente, a más tardar el 15 de marzo, se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda entre otros requisitos.

La Fibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y

para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. La Fibra no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y
- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

En las sesiones de Comité Técnico celebradas el 6 de diciembre de 2018 y 14 de febrero de 2019, se aprobó una nueva política de distribución de FibraShop, la cual consiste en crear una reserva adicional, a la que se venía constituyendo dentro de la estructura de gastos de FibraShop, en inversiones y mantenimiento de las propiedades (Reserva de CAPEX). Esto en concordancia con lo anunciado al momento de la oferta pública inicial de la Fibra de iniciar una reserva de este tipo entre el cuarto y el quinto año de operación. Dicha reserva para el año 2019 será de alrededor de 55 millones de pesos la cual se restará de la utilidad del ejercicio durante los cuatro trimestres del año reduciendo en dicha proporción la distribución a los inversionistas. Dicha cantidad para efectos de este reporte se denominará utilidad neta ajusta por CAPEX.

Asimismo, se aprobó un cambio en las distribuciones trimestrales, con el objeto de que ciertos recursos sean utilizados por FibraShop en proyectos que generan valor agregado, crecimiento e inversiones estratégicas, por lo que se distribuirá una cantidad menor a la utilidad neta ajustada por CAPEX mencionada en el párrafo anterior. Al efecto el Comité Técnico por unanimidad consideró que esta medida en el mediano y largo plazo generará un mayor valor para FibraShop y por consiguiente para los inversionistas (Tenedores de CBFIS).

La disminución en la distribución variará en función de las necesidades de inversión de los proyectos mencionados, sin embargo, con la finalidad de dar certidumbre al mercado sobre las distribuciones, FibraShop pagará un mínimo de 80 centavos anuales por certificado siempre que se cuenten con las utilidades suficientes.

Dentro de los proyectos autorizados por el Comité Técnico en el cual se invertirá dichos recursos, que no serán distribuidos al mercado, se encuentran los siguientes:

- a) Proyecto de energía renovable: como se verá más adelante en el presente reporte uno de los gastos que ha impactado en los últimos meses el resultado de FibraShop son los incrementos en las tarifas de energía eléctrica.

Adicional al potencial ahorro en gastos invertir en energías renovables reitera el compromiso de FibraShop en transitar hacia una empresa sustentable con el medio ambiente.

El proyecto consiste en la instalación de paneles solares en algunas de las propiedades de FibraShop (se cuenta con un estudio detallado de eficiencia de dichas tecnologías y un costo beneficio).

El proyecto integral representa una inversión de alrededor de 140 millones de pesos lo cual se traducirá en ahorros anuales de energía de 23 millones de pesos en promedio (suponiendo que las tarifas de la luz subirían un 5% anual), por lo cual el retorno de la inversión (TIR) se estima en alrededor del 18% y un plazo de la recuperación de la inversión de 5 años. El proyecto se realizará en etapas.

- b) Proyectos estratégicos: Dentro de los proyectos estratégicos se busca continuar creciendo y potencializando el portafolio de centros comerciales. Actualmente se cuenta con proyectos de crecimiento para La Luciérnaga, Las Misiones, Galerías Tapachula y Galerías Mall Sonora. La inversión en estos proyectos sería aproximadamente de 120 millones de pesos y se estima podrían generar una rentabilidad aproximada de 15%.

En el pasado parte de dichas inversiones estratégicas eran financiadas a través de las fuentes de financiamiento a las cuales FibraShop tiene acceso. Consideramos que esta nueva estrategia fortalece la estructura de balance de la Fibra.

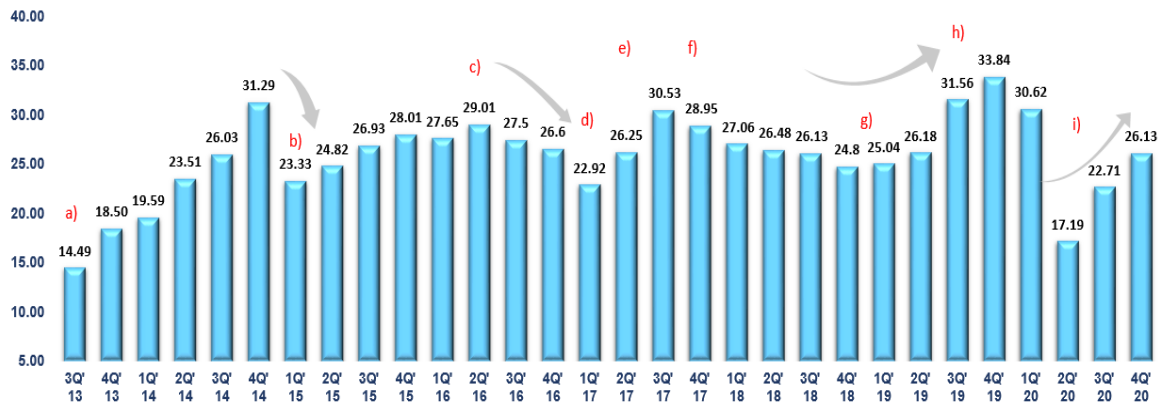
El pasado 06 de abril de 2020, FibraShop anunció que en sesión extraordinaria del Comité Técnico realizada el 2 de abril de 2020, se aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos aprobada desde el 14 de febrero de 2019, misma que fue revelada al público inversionista en la publicación del informe trimestral correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2018. Con el fin de agregar flexibilidad financiera y liquidez el Comité Técnico decidió modificar el pago mínimo de distribución de dividendos; la anterior política fue aprobada el pasado 14 de febrero de 2019 y consistía en un pago mínimo anual de 80 centavos por CBF, la nueva política aprobada el 2 de abril de 2020, sustituye a la anterior y consiste en pagar el máximo entre el 95% del resultado fiscal (que es el mínimo que marca la Ley y podrá ser pagado hasta el 15 de marzo de año siguiente al ejercicio de que se trate) y cero. En 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.

Distribuciones realizadas a tenedores

El 24 de octubre de 2013 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó que se realizarán distribuciones trimestrales de efectivo.

El total de los dividendos efectivamente pagados durante el 2020 asciende a 0.6231 pesos por certificado para llegar a un monto total pagado de 280,123 miles de pesos, y la distribución correspondiente al ejercicio de 2020 es de 255,000 miles de pesos o 0.5620 pesos por certificado.

A continuación, se presenta la evolución de la utilidad por CBFi de cada trimestre desde el inicio de operación.



- 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.
- i) Efecto de Covid-19 y su recuperación.

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

Acciones representativas del capital

El día 26 de marzo de 2015, finalizó el plazo de la Segunda Ronda de suscripción exclusiva para Tenedores de CBFIs, de conformidad con los términos y condiciones publicados por el Emisor en el aviso de suscripción de fecha 26 de febrero de 2015 (el “Aviso de Suscripción”).

La suscripción a los Tenedores de los CBFIs tuvieron las siguientes características:

a) Se suscribieron 21,511,523 (Veintiún millones quinientos once mil quinientos veintitrés) CBFIs en la Segunda Ronda.

b) Conforme a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de los CBFIs celebrada el 23 de febrero de 2015, el precio de suscripción en la Segunda Ronda fue de \$17.50 M.N. (Diecisiete pesos 50/100 Moneda Nacional).

c) La fecha de liquidación de los CBFIs suscritos en la Segunda Ronda fue el día 27 de marzo de 2015.

d) Se suscribieron 112'650,311 (Ciento doce millones seiscientos cincuenta mil trescientos once) CBFIs totales incluyendo la Primera y Segunda Ronda.

e) Con la liquidación de la Primera y la Segunda Ronda, Fibra Shop recibió un total de \$1,971,380.44 miles de pesos, que son utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo y usos corporativos generales.

f) A partir del día 27 de marzo de 2015, se encontraban 477,245,984 (Cuatrocientos setenta y siete millones doscientos cuarenta y cinco mil novecientos ochenta y cuatro) CBFIs en circulación, considerando los CBFIs suscritos en la Primera y en la Segunda Ronda. Dicho número de títulos representa un valor de capitalización al precio de suscripción (\$17.50) de \$8,351,804.72 miles de pesos.

g) Conforme a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el día 23 de febrero de 2015, los CBFIs no suscritos en la Segunda Ronda podrán ser mantenidos para su posterior oferta pública, privada o en derecho de suscripción que otorgue la Asamblea General Ordinaria de Tenedores, o para cualquier otro destino lícito, sujeto en su caso a las aprobaciones regulatorias que resulten aplicables, según sea determinado por el Comité Técnico de FibraShop.

h) El 22 de febrero de 2017 FibraShop inició la operación de su fondo de recompra. Al 31 de diciembre de 2017 han sido cancelados los títulos recomprados por el periodo del 22 de febrero al 20 de abril que ascienden a 22,078,997 de CBFIs y adicionalmente se recompraron al durante el ejercicio 2017 8,672,223 CBFIs que se han retirado de circulación. Posteriormente se recompraron 20,647,048 que se han retirado de circulación de los cuales, 18,259,123 están en proceso de cancelación al 31 de diciembre de 2018.

i) Derivado del finiquito de Plaza Kukulcan, se realizó un primer pago en agosto de 2017 del cual se pusieron en circulación 10,500,000 títulos. En diciembre se realiza un segundo pago y se concluye la liquidación de Plaza Kukulcan con 10,500,000 títulos en circulación. Por lo que el finiquito al cierre del año fue de 21,000,000 títulos.

j) El 1 de noviembre de 2017 se asignaron 40, 383,365 títulos como pago de Puerta La Victoria, de los cuales 31, 611,435 títulos fueron pagados el 18 de noviembre de 2017 y cuentan derechos corporativos, los 8, 771,930 títulos restantes fueron pagaderos al 18 de agosto de 2018 por lo cual contaron con derechos corporativos hasta el tercer trimestre de 2018. Derivado de la renegociación del inmueble Puerta La Victoria a partir del tercer trimestre de 2019 los 40, 383,365 CBIFs no recibieron derechos económicos.

k) El pasado 24 de octubre, el Comité Técnico de FibraShop aprobó iniciar un nuevo proceso de cancelación por un volumen de 19,769,030 títulos. Con este proceso se cancelaron todos los CBIFs recomprados hasta la fecha. La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBIFs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de los CBIFs, mediante oficio número 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, conforme al cual los CBIFs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2019-017 (el “Oficio de Actualización”).

El trámite de cancelación de los 19,769,030 CBIFs al cierre de 2019 se concluyó el 23 de enero de 2020.

Al 31 de diciembre de 2020 los CBIFs en circulación ascienden a 497,801,481

A continuación, se presenta un cuadro con la conciliación de títulos en circulación y los que recibieron derechos económicos en cada distribución trimestral.

	# de CBFI's	Derechos económicos
CBIFs con derechos económicos para distribución del 4T 2016	484,097,879	SI
(-) CBIFs recomprados	22,078,997	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 1T 2017	462,018,882	SI
(-) CBIFs recomprados	2,590,368	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 2T 2017	459,428,514	SI
(+) Nuevos CBIFs en circulación, primer pago Kukulcan Plaza (Ago-17)	10,500,000	SI
(-) CBIFs recomprados	3,689,576	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 3T 2017	466,238,938	SI
(+) Nuevos CBIFs en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)	31,611,435	SI
(+) Nuevos CBIFs en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)	8,771,930	NO
(+) Nuevos CBIFs en circulación, segundo pago y liquidación Kukulcan Plaza (Dic-17)	10,500,000	SI
(-) CBIFs recomprados	4,614,092	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 4T 2017	503,736,281	SI
(-) CBIFs recomprados	2,652,806	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 1T 2018	501,083,475	SI
(-) CBIFs recomprados	4,402,414	NO
CBIFs con derechos económicos para distribución del 2T 2018	496,681,061	SI
(-) CBIFs recomprados	2,697,792	NO
* (+) CBIFs Puerta La Victoria, con derechos económicos a partir de Agosto 2018	8,771,930	SI
CBIFs con derechos económicos para distribución del 3T 2018	502,755,199	SI
**CBIFs recomprados con derechos económicos	16,259,270	SI
CBIFs con derechos económicos para distribución del 4T 2018	502,755,199	SI
**CBIFs recomprados con derechos económicos	911,121	SI
CBIFs con derechos económicos para distribución del 1T 2019	502,755,199	SI
**CBIFs recomprados con derechos económicos	210,714	SI
CBIFs con derechos económicos para distribución del 2T 2019	502,755,199	SI

(-) CBFIs Puerta la Victoria (Nov-17) ***	40,383,365	NO
(-) CBFIs recomprados ****	17,381,105	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2019	444,990,729	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2019	444,990,729	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2020	444,990,729	SI
(+) Distribuciones pagadas con CBFi	7,299,227	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2020	452,289,956	SI
(+) Distribuciones pagadas con CBFi	5,128,160	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2020	457,418,116	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2020	457,418,116	SI

*Los CBFIs que se pusieron en circulación en noviembre de 2017 relacionados a la transacción de Puerta La Victoria, tienen derechos económicos a partir de agosto de 2018.

**Como se había revelado en trimestres anteriores los CBFIs recomprados a partir del 23 de octubre de 2018 hasta el 10 de julio de 2019, cuyo monto asciende a 17,381,105 tendrán derechos económicos por lo tanto recibirán distribución.

***CBFIs Puerta La Victoria sin derechos económicos, renegociación del inmueble Puerta La Victoria.

****FibraShop inició un proceso de cancelación de CBFIs recomprados de un monto de 19,769,030, los cuales incluyen 17,381,105 que hasta el segundo trimestre de 2019 recibieron distribución trimestral. El proceso de cancelación fue concluido el 23 de enero de 2020.

Desempeño de los valores emitidos

La siguiente tabla refleja el desempeño histórico observado durante el período comprendido del 31 de diciembre de 2019 al 31 de diciembre de 2020 del precio del CBFi de Fibra Shop.

Indicadores de mercado	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020	4T 2019
Precio de cierre al final del periodo	7.07	6.42	6.25	8.3	9.45
Precio promedio del trimestre	6.37	5.96	7.03	9.57	8.92
Número de certificados promedio	497,801,569	495,125,984	488,983,623	491,022,388	505,143,124
Market Cap. Promedio (MDP)	3,173	2,952	3,437	4,698	4,508
Volumen promedio diario	19,257	161,952	65,313	740,336	623,426
Monto operado promedio diario (MDP)	0.12	0.97	0.46	7.08	5.56
NOI (MDP)	284.4	242.5	228.48	284.48	298.92
NOI por certificado	0.57	0.49	0.47	0.58	0.59
Utilidad por certificado	0.2613	0.2271	0.1719	0.3062	0.3384
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	16.40%	15.24%	9.78%	12.80%	15.17%
Dividend Yield a precio de IPO	5.97%	5.19%	3.93%	7.00%	7.74%
Propiedades de Inversión (MDP)	16,811	18,027	18,028	18,024	18,193
Número de plazas	18	18	18	18	18

*Plazas en operación

Las emisiones FSHOP15, FSHOP17, FSHOP 17-2, FSHOP 19 y 19 U cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente Reporte, es el mismo que en su fecha de emisión. A continuación, se presenta el pago de cupones realizados por las emisiones FSHOP15, FSHOP17, FSHOP 19 y 19 U.

FSHOP 15 histórico de cupones

Número Periodo	Fecha Inicio Periodo	Fecha Fin Periodo	Días Periodo	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses MXP	Saldo insoluto
1	29/06/2015	27/07/2015	28	27/07/2015	4.20%	9,800,000.00	3,000,000,000.00
2	27/07/2015	24/08/2015	28	24/08/2015	4.21%	9,823,333.33	3,000,000,000.00
3	24/08/2015	21/09/2015	28	21/09/2015	4.22%	9,846,666.67	3,000,000,000.00
4	21/09/2015	19/10/2015	28	19/10/2015	4.24%	9,893,333.33	3,000,000,000.00
5	19/10/2015	17/11/2015	29	17/11/2015	4.20%	10,150,000.00	3,000,000,000.00
6	17/11/2015	14/12/2015	27	14/12/2015	4.22%	9,495,000.00	3,000,000,000.00
7	14/12/2015	11/01/2016	28	11/01/2016	4.25%	9,916,666.67	3,000,000,000.00
8	11/01/2016	08/02/2016	28	08/02/2016	4.46%	10,406,666.67	3,000,000,000.00
9	08/02/2016	07/03/2016	28	07/03/2016	4.46%	10,406,666.67	3,000,000,000.00
10	07/03/2016	04/04/2016	28	04/04/2016	4.96%	11,573,333.33	3,000,000,000.00
11	04/04/2016	02/05/2016	28	02/05/2016	4.97%	11,596,666.67	3,000,000,000.00
12	02/05/2016	30/05/2016	28	30/05/2016	4.97%	11,596,666.67	3,000,000,000.00
13	30/05/2016	27/06/2016	28	27/06/2016	5.00%	11,666,666.67	3,000,000,000.00
14	27/06/2016	25/07/2016	28	25/07/2016	5.00%	11,666,666.67	3,000,000,000.00
15	25/07/2016	22/08/2016	28	22/08/2016	5.49%	12,810,000.00	3,000,000,000.00
16	22/08/2016	19/09/2016	28	19/09/2016	5.50%	12,833,333.33	3,000,000,000.00
17	19/09/2016	17/10/2016	28	17/10/2016	5.50%	12,833,333.33	3,000,000,000.00
18	17/10/2016	14/11/2016	28	14/11/2016	6.01%	14,023,333.33	3,000,000,000.00
19	14/11/2016	13/12/2016	29	13/12/2016	6.14%	14,838,333.33	3,000,000,000.00
20	13/12/2016	09/01/2017	27	09/01/2017	6.50%	14,625,000.00	3,000,000,000.00
21	09/01/2017	07/02/2017	29	07/02/2017	7.02%	16,965,000.00	3,000,000,000.00
22	07/02/2017	06/03/2017	27	06/03/2017	7.06%	15,885,000.00	3,000,000,000.00
23	06/03/2017	03/04/2017	28	03/04/2017	7.51%	17,523,333.33	3,000,000,000.00
24	03/04/2017	02/05/2017	29	02/05/2017	7.58%	18,318,333.33	3,000,000,000.00
25	02/05/2017	29/05/2017	27	29/05/2017	7.79%	17,527,500.00	3,000,000,000.00
26	29/05/2017	26/06/2017	28	26/06/2017	8.03%	18,736,666.67	3,000,000,000.00
27	26/06/2017	24/07/2017	28	24/07/2017	8.11%	18,923,333.00	3,000,000,000.00
28	24/07/2017	21/08/2017	28	21/08/2017	8.28%	19,320,000.00	3,000,000,000.00
29	21/08/2017	18/09/2017	28	18/09/2017	8.28%	19,320,000.00	3,000,000,000.00
30	18/09/2017	16/10/2017	28	16/10/2017	8.28%	19,320,000.00	3,000,000,000.00
31	16/10/2017	13/11/2017	28	13/11/2017	8.29%	19,343,333.33	3,000,000,000.00
32	13/11/2017	11/12/2017	28	11/12/2017	8.28%	19,320,000.00	3,000,000,000.00
33	11/12/2017	08/01/2018	28	08/01/2018	8.29%	19,343,333.33	3,000,000,000.00
34	08/01/2018	06/02/2018	29	06/02/2018	8.53%	20,614,166.67	3,000,000,000.00
35	06/02/2018	05/03/2018	27	05/03/2018	8.56%	19,260,000.00	3,000,000,000.00

36	05/03/2018	02/04/2018	28	02/04/2018	8.73%	20,370,000.00	3,000,000,000.00
37	02/04/2018	30/04/2018	28	30/04/2018	8.75%	20,416,666.67	3,000,000,000.00
38	30/04/2018	28/05/2018	28	28/05/2018	8.74%	20,393,333.00	3,000,000,000.00
39	28/05/2018	25/06/2018	28	25/06/2018	8.76%	20,440,000.00	3,000,000,000.00
40	25/06/2018	23/07/2018	28	23/07/2018	8.82%	20,580,000.00	3,000,000,000.00
41	23/07/2018	20/08/2018	28	20/08/2018	9.01%	21,023,333.33	3,000,000,000.00
42	20/08/2018	17/09/2018	28	17/09/2018	9.01%	21,023,333.33	3,000,000,000.00
43	17/09/2018	15/10/2018	28	15/10/2018	9.01%	21,023,333.33	3,000,000,000.00
44	15/10/2018	12/11/2018	28	12/11/2018	9.02%	21,046,666.67	3,000,000,000.00
45	12/11/2018	10/12/2018	28	10/12/2018	9.08%	21,186,666.67	3,000,000,000.00
46	10/12/2018	07/01/2019	28	07/01/2019	9.24%	21,560,000.00	3,000,000,000.00
47	07/01/2019	05/02/2019	29	05/02/2019	9.49%	22,934,166.67	3,000,000,000.00
48	05/02/2019	04/03/2019	27	04/03/2019	9.50%	21,375,000.00	3,000,000,000.00
49	04/03/2019	01/04/2019	28	01/04/2019	9.44%	22,026,666.67	3,000,000,000.00
50	01/04/2019	29/04/2019	28	29/04/2019	9.41%	21,956,666.67	3,000,000,000.00
51	29/04/2019	27/05/2019	28	27/05/2019	9.40%	21,933,333.33	3,000,000,000.00
52	27/05/2019	24/06/2019	28	24/06/2019	9.40%	21,933,333.33	3,000,000,000.00
53	24/06/2019	22/07/2019	28	22/07/2019	9.40%	21,933,333.33	3,000,000,000.00
54	22/07/2019	19/08/2019	28	19/08/2019	9.38%	21,886,666.67	2,758,098,400.00
55	19/08/2019	17/09/2019	29	17/09/2019	9.33%	20,729,407.89	2,758,098,400.00
56	17/09/2019	14/10/2019	27	14/10/2019	9.11%	18,844,707.32	2,758,098,400.00
57	14/10/2019	11/11/2019	28	11/11/2019	8.91%	19,113,621.91	2,758,098,400.00
58	11/11/2019	09/12/2019	28	09/12/2019	8.85%	18,984,910.65	2,758,098,400.00
59	09/12/2019	06/01/2020	28	06/01/2020	8.67%	18,598,776.88	2,758,098,400.00
60	06/01/2020	04/02/2020	29	04/02/2020	8.45%	18,774,222.58	2,758,098,400.00
61	04/02/2020	02/03/2020	27	02/03/2020	8.40%	17,376,019.92	2,758,098,400.00
62	02/03/2020	30/03/2020	28	30/03/2020	8.20%	17,590,538.68	2,758,098,400.00
63	30/03/2020	27/04/2020	28	27/04/2020	7.66%	16,432,137.36	2,758,098,400.00
64	27/04/2020	25/05/2020	28	25/05/2020	7.17%	15,380,995.41	2,758,098,400.00
65	25/05/2020	22/06/2020	28	22/06/2020	6.66%	14,286,949.71	0.00

El 22 de junio fue amortizado en su totalidad el bono.

FSHOP 17 Intereses 2017

Número Periodo	Fecha Inicio Periodo	Fecha Fin Periodo	Días Periodo	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses MXP	Saldo insoluto
1	25/07/2017	22/08/2017	28	22/08/2017	8.62%	9,386,222.22	1,400,000,000.00
2	22/08/2017	19/09/2017	28	19/09/2017	8.63%	9,397,111.11	1,400,000,000.00
3	19/09/2017	17/10/2017	28	17/10/2017	8.63%	9,397,111.11	1,400,000,000.00
4	17/10/2017	14/11/2017	28	14/11/2017	8.63%	9,397,111.11	1,400,000,000.00
5	14/11/2017	13/12/2017	29	13/12/2017	8.63%	9,732,722.22	1,400,000,000.00
6	13/12/2017	09/01/2018	27	09/01/2018	8.65%	9,082,500.00	1,400,000,000.00
7	09/01/2018	06/02/2018	28	06/02/2018	8.88%	9,669,333.33	1,400,000,000.00

8	06/02/2018	06/03/2018	28	06/03/2018	8.91%	9,702,000.00	1,400,000,000.00
9	06/03/2018	03/04/2018	28	03/04/2018	9.08%	9,887,111.11	1,400,000,000.00
10	03/04/2018	02/05/2018	29	02/05/2018	9.10%	10,262,777.78	1,400,000,000.00
11	02/05/2018	29/05/2018	27	29/05/2018	9.09%	9,544,500.00	1,400,000,000.00
12	29/05/2018	26/06/2018	28	26/06/2018	9.12%	9,930,666.67	1,400,000,000.00
13	26/06/2018	24/07/2018	28	24/07/2018	9.32%	10,148,444.44	1,400,000,000.00
14	24/07/2018	21/08/2018	28	21/08/2018	9.36%	10,192,000.00	1,400,000,000.00
15	21/08/2018	18/09/2018	28	18/09/2018	9.36%	10,192,000.00	1,400,000,000.00
16	18/09/2018	16/10/2018	28	16/10/2018	9.37%	10,202,888.89	1,400,000,000.00
17	16/10/2018	13/11/2018	28	13/11/2018	9.36%	10,192,000.00	1,400,000,000.00
18	13/11/2018	11/12/2018	28	11/12/2018	9.44%	10,279,111.11	1,400,000,000.00
19	11/12/2018	08/01/2019	28	08/01/2019	9.60%	10,453,333.33	1,400,000,000.00
20	08/01/2019	05/02/2019	28	05/02/2019	9.84%	10,714,666.67	1,400,000,000.00
21	05/02/2019	05/03/2019	28	05/03/2019	9.85%	10,725,555.56	1,400,000,000.00
22	05/03/2019	02/04/2019	28	02/04/2019	9.78%	10,649,333.33	1,400,000,000.00
23	02/04/2019	30/04/2019	28	30/04/2019	9.77%	10,638,444.44	1,400,000,000.00
24	30/04/2019	28/05/2019	28	28/05/2019	9.75%	10,616,666.67	1,400,000,000.00
25	28/05/2019	25/06/2019	28	25/06/2019	9.76%	10,627,555.56	1,400,000,000.00
26	25/06/2019	23/07/2019	28	23/07/2019	9.75%	10,616,666.67	1,400,000,000.00
27	23/07/2019	20/08/2019	28	20/08/2019	9.73%	10,594,888.89	1,400,000,000.00
28	20/08/2019	17/09/2019	28	17/09/2019	9.53%	10,377,111.11	1,400,000,000.00
29	17/09/2019	15/10/2019	28	15/10/2019	9.46%	10,300,888.89	1,400,000,000.00
30	15/10/2019	12/11/2019	28	12/11/2019	9.25%	10,072,222.22	1,400,000,000.00
31	12/11/2019	10/12/2019	28	10/12/2019	9.20%	10,017,777.78	1,400,000,000.00
32	10/12/2019	07/01/2020	28	07/01/2020	9.02%	9,821,777.78	1,400,000,000.00
33	07/01/2020	04/02/2020	28	04/02/2020	8.80%	9,582,222.00	1,400,000,000.00
34	04/02/2020	03/03/2020	28	03/03/2020	8.75%	9,527,777.78	1,400,000,000.00
35	03/03/2020	31/03/2020	28	31/03/2020	8.54%	9,299,111.11	1,400,000,000.00
36	31/03/2020	28/04/2020	28	28/04/2020	8.00%	8,711,111.11	1,400,000,000.00
37	28/04/2020	26/05/2020	28	26/05/2020	7.51%	8,177,555.56	1,400,000,000.00
38	26/05/2020	23/06/2020	28	23/06/2020	7.01%	7,633,111.11	1,400,000,000.00
39	23/06/2020	21/07/2020	28	21/07/2020	6.91%	7,524,222.22	1,400,000,000.00
40	21/07/2020	18/08/2020	28	18/08/2020	6.48%	7,056,000.00	1,400,000,000.00
41	18/08/2020	15/09/2020	28	15/09/2020	6.05%	6,587,777.78	1,400,000,000.00
42	15/09/2020	13/10/2020	28	13/10/2020	6.00%	6,533,333.33	1,400,000,000.00
43	13/10/2020	10/11/2020	28	10/11/2020	5.79%	6,304,666.67	1,400,000,000.00
44	10/11/2020	08/12/2020	28	08/12/2020	5.75%	6,261,111.11	1,400,000,000.00
45	08/12/2020	05/01/2021	28	05/01/2021	5.73%	6,239,333.33	1,400,000,000.00

El periodo 45 de FSHOP 17 fue pagado el 05 de enero de 2021, correspondiente a unos días del periodo de 2020.

FSHOP 17 -2 Intereses Histórico							Saldo Insoluto
Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses MXP	Saldo Insoluto al Inicio del Período MXP
1	25/07/2017	23/01/2018	182	23/01/2018	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
2	23/01/2018	24/07/2018	182	24/07/2018	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
3	24/07/2018	22/01/2019	182	22/01/2019	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
4	22/01/2019	23/07/2019	182	23/07/2019	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
5	23/07/2019	21/01/2020	182	21/01/2020	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
6	21/01/2020	21/07/2020	182	21/07/2020	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00
7	21/07/2020	19/01/2021	182	19/01/2021	9.13%	73,851,555.56	1,600,000,000.00

El periodo 7 de FSHOP 17-2 fue pagado en 19 de enero de 2021, correspondiente al periodo de 2020.

FSHOP 19 Intereses Histórico							Saldo insoluto
Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses MXP	Saldo insoluto
1	28/06/2019	26/07/2019	28	26/07/2019	10.00%	1,011,512.44	130,051,600.00
2	26/07/2019	23/08/2019	28	23/08/2019	9.98%	1,009,489.42	130,051,600.00
3	23/08/2019	20/09/2019	28	20/09/2019	9.78%	989,259.17	130,051,600.00
4	20/09/2019	18/10/2019	28	18/10/2019	9.70%	981,167.07	130,051,600.00
5	18/10/2019	15/11/2019	28	15/11/2019	9.50%	960,936.82	130,051,600.00
6	15/11/2019	13/12/2019	28	13/12/2019	9.42%	952,844.72	130,051,600.00
7	13/12/2019	10/01/2020	28	10/01/2020	9.25%	935,649.01	130,051,600.00
8	10/01/2020	07/02/2020	28	07/02/2020	9.04%	914,407.25	130,051,600.00
9	07/02/2020	06/03/2020	28	06/03/2020	8.99%	909,349.69	130,051,600.00
10	06/03/2020	03/04/2020	28	03/04/2020	8.75%	885,073.39	130,051,600.00
11	03/04/2020	04/05/2020	31	04/05/2020	8.20%	918,308.80	130,051,600.00
12	04/05/2020	29/05/2020	25	29/05/2020	7.75%	699,930.49	130,051,600.00
13	29/05/2020	26/06/2020	28	26/06/2020	7.25%	733,346.52	130,051,600.00
14	26/06/2020	24/07/2020	28	24/07/2020	7.15%	723,231.40	130,051,600.00
15	24/07/2020	21/08/2020	28	21/08/2020	6.72%	679,736.36	130,051,600.00
16	21/08/2020	18/09/2020	28	18/09/2020	6.29%	636,241.33	130,051,600.00
17	18/09/2020	16/10/2020	28	16/10/2020	6.24%	631,183.77	130,051,600.00
18	16/10/2020	13/11/2020	28	13/11/2020	6.04%	610,953.52	130,051,600.00
19	13/11/2020	11/12/2020	28	11/12/2020	6.00%	606,907.47	130,051,600.00
20	11/12/2020	08/01/2021	28	08/01/2021	5.96%	604,884.44	130,051,600.00

El periodo 20 de FSHOP 19 fue pagado en 08 de enero de 2021, correspondiente al periodo de 2020.

FSHOP 19-U Intereses Histórico							Saldo Insoluto en UDIs
Número Período	Fecha Inicio Período	Fecha Fin Período	Días Período	Fecha Pago	Tasa Bruta	Intereses en UDIs	Saldo Insoluto en UDIs
1	28/06/2019	27/12/2019	182	27/12/2019	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
2	27/12/2019	26/06/2020	182	26/06/2020	5.80%	10,533,803.08	359,243,000.00
3	26/06/2020	25/12/2020	182	28/12/2020	5.80%	10,707,437.19	359,243,000.00

FSHOP 19-U Intereses Histórico

Valor de la UDI a la fecha de pago	Intereses MXP	Saldo Insoluto MXP
6.393414	67,346,964.07	2,296,789,225.60
6.438360	67,820,416.40	2,312,935,761.48
6.601428	70,684,375.67	2,371,516,799.00

Desempeño de los activos del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
ACTIVOS			
Activos Circulantes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	115,643	101,417	288,613
Cuentas por Cobrar	352,669	104,412	143,103
Partes Relacionadas	-	-	2,355
Impuestos por Recuperar	347,145	66,228	65,791
Pagos Anticipados	39,354	17,422	14,833
Activos disponibles para la venta	-	-	110,000
Tota de Activos Circulantes	854,811	289,479	624,695
Activo No Circulantes			
Inversiones en asociadas	1,959,877	2,466,458	1,866,310
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	10,749	19,306
Propiedad de Inversión	16,933,469	17,757,109	16,596,431
Swaps de tasa de interés	-	-	43,216
Terrenos, mobiliario y Equipo	175,053	171,244	163,699
Depósitos en Garantía	7,363	7,286	7,611
TOTAL DE ACTIVOS	19,930,573	20,702,325	19,321,268

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
PASIVOS			
<i>Pasivos Circulantes</i>			
Proveedores	8,758	1,013	2,343
Acreedores	183,545	333,307	183,193
Pasivos Acumulados	180,999	161,412	137,376
Partes Relacionadas	13,448	16,229	15,134
Provisiones	7,120	6,874	920
Deuda a corto plazo	-	2,755,637	1,889,690
Swaps de tasa de interés	-	4,254	-
Anticipos de Clientes	14,747	26,131	30,423
Total de Pasivos Circulantes	408,617	3,304,857	2,259,079
<i>Pasivo No Circulantes</i>			
Instrumentos Financieros Derivados	-	-	336,019
Swaps de tasa de interés	58,555	11,915	-
Deuda a Largo Plazo y crédito bancario	8,517,628	5,357,212	5,968,247
Depósitos en garantía arrendatarios	101,423	128,457	129,585
Beneficios a los empleados	16,513	10,593	7,452
Impuesto a la utilidad diferidos	20,383	23,759	18,105
TOTAL DE PASIVOS	9,123,119	8,836,793	8,718,487
<i>PATRIMONIO</i>			
Contribuciones netas	5,438,840	5,638,963	6,511,401
Resultados Acumulados	4,801,553	6,243,031	4,046,696
Otros Resultados Integrales	(61,944)	(16,462)	44,684
TOTAL DE PATRIMONIO - PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	10,178,449	11,865,532	10,602,781
Participación no controladora	629,005	-	-
TOTAL PATRIMONIO	10,807,454	11,865,532	10,602,781
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,930,573	20,702,325	19,321,268

A continuación, se presentan los principales indicadores de desempeño:

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854			
Información Financiera Seleccionada			
	2020	2019	2018
NOI	1,259,680	1,079,930	1,001,450
Margen NOI	76.87%	72.76%	72.71%
EBITDA	1,237,650	1,054,319	965,783
Margen EBITDA	75.52%	71.03%	70.12%
Margen Ajustado Neto	33.09%	32.99%	34.01%
Utilidad Neta ajustada por CBFi	0.5199	0.9522	0.9268
Dividendo neto por CBFi(Precio de cierre)	7.35%	10.08%	11.37%
Dividendo neto por CBFi(Precio Promedio del periodo)	7.17%	10.67%	10.47%

*Determinado como la utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio.

**Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de CBFIs al cierre del ejercicio.

Información relevante del periodo

A continuación, se presentan los principales eventos relevantes del periodo comprendido en el presente reporte:

A continuación, se presentan los eventos relevantes al periodo reportado en este informe:

El 14 de enero del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes.

Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Adicionalmente, la emisora no tiene información relevante pendiente de dar a conocer al mercado.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."

El 16 de enero del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Adicionalmente, la emisora no tiene información relevante pendiente de dar a conocer al mercado.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."

El 22 de enero del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Adicionalmente, la emisora no tiene información relevante pendiente de dar a conocer al mercado.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."

El 23 de enero del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Adicionalmente, la emisora no tiene información relevante pendiente de dar a conocer al mercado.

Esta aclaración se realiza a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores, con fundamento en lo establecido en el artículo 106 de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 50, último párrafo, de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores."

El 29 de enero del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

El 06 de abril del 2020 se publicó el siguiente evento relevante:

“ASUNTO: PARA AGREGARLE FLEXIBILIDAD FINANCIERA Y LIQUIDEZ A FIBRASHOP, EL COMITÉ TÉCNICO APROBÓ MODIFICAR LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.”

FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en sesión extraordinaria del Comité Técnico realizada el 2 de abril de 2020 se aprobó modificar la actual política de distribución de dividendos aprobada desde el 14

de febrero de 2019, misma que fue revelada al público inversionista en la publicación del informe trimestral correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2018.

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

“FIBRASHOP ANUNCIA SU DECISIÓN DE DISPONER EL SALDO DE 2,900 MILLONES DE PESOS DE LA LINEA DE CRÉDITO COMPROMETIDA.”

Ciudad de México, 01 de junio, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy decidió disponer el saldo de 2,900 millones de pesos de la línea de crédito comprometida.

Con lo anterior FibraShop tiene disponibles la totalidad de los recursos para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos, cuyo vencimiento es el próximo 22 de junio de 2020 y no tendría otro vencimiento de deuda hasta el año 2022.

“FIBRASHOP ANUNCIA QUE EL DÍA DE HOY PAGÓ EL PRINCIPAL DEL BONO FSHOP15 POR 2,758 MILLONES DE PESOS.”

Ciudad de México, 22 de junio, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día de hoy liquidó la amortización de principal del bono FSHOP15 por 2,758 millones de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

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

“FIBRASHOP ANUNCIA LA CONTRATACIÓN DE UNA LINEA DE CRÉDITO REVOLVENTE COMPROMETIDA POR UN MONTO DE HASTA 300 MILLONES DE PESOS CON NACIONAL FINANCIERA.”

Ciudad de México, 23 de julio, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día de

ayer firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, Institución de Banca de Desarrollo (“NAFIN”), hasta por un monto de 300 millones de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIEE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

Como se ha informado debidamente al mercado, desde 2019 FibraShop ha realizado diversas acciones enfocadas en fortalecer su balance, logrando exitosamente renovar la línea de crédito que mantiene con un sindicato de bancos por hasta 4 años más; se realizó el canje parcial a los tenedores del bono FSHOP15 por dos nuevos bonos FSHOP19 y FSHOP19U. Todo lo anterior se realizó cumpliendo con el compromiso de no incrementar el monto total de deuda de la Compañía. Con el trabajo realizado, FibraShop no tiene ningún vencimiento de deuda hasta el año 2023.

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

“MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

Ciudad de México, 27 de agosto, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

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

Ciudad de México, 04 de septiembre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que la agencia calificadora HR Ratings ratificó las calificaciones a FibraShop:

Calificación en escala nacional de largo plazo en AA+(mex) con cambio de perspectiva de estable a negativa, Calificación en escala nacional de corto plazo en F1+(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 17 con vencimiento en 2022 por MXN1,400

millones en AA(mex), Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP17-2 con vencimiento en 2027 por MXN1,600 millones en AA(mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19 con vencimiento en 2023 por MXM 130 millones en AA (mex), Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19-U con vencimiento en 2025 por MXM 2,258 millones en AA (mex), Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo, con carácter revolvente por un monto ampliado de hasta MXN8,000 millones y plazo de hasta 5 años sin que la porción de Corto Plazo exceda MXN2,000 millones en F1+(mex).

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

“MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

Ciudad de México, 06 de octubre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

“FIBRASHOP ANUNCIA LA CONTRATACIÓN DE UNA LINEA DE CRÉDITO REVOLVENTE COMPROMETIDA POR UN MONTO DE HASTA 220 MILLONES DE PESOS CON SCOTIABANK INVERLAT.”

Ciudad de México, 19 de noviembre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que el día 10 de noviembre firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220 millones de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años.

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

“MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

Ciudad de México, 09 de diciembre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo establece el marco normativo.

“FIBRASHOP ANUNCIA LOS AVANCES EN EL PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD (ASG) E INFORMA QUE CONCLUYÓ EXITOSAMENTE LA ETAPA DE EVALUACIÓN DE MATERIALIDAD Y GRUPOS DE INTERES, DE LA MANO DE UN PROFESIONAL INDEPENDIENTE.”

Ciudad de México, 17 de Diciembre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que consiente de la importancia que tienen las acciones enfocadas en apoyo al medio ambiente, a las comunidades, la sociedad, promover la equidad e igualdad de oportunidades, desde el pasado mes de septiembre 2020 con el voto favorable unánime de todo el Comité Técnico se aprobó la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG.

Con la formalización del Programa de Sostenibilidad ASG, FibraShop se compromete en alcanzar los mayores estándares internacionales en materia de ASG y que dichos aspectos queden inmersos en la estrategia de los próximos años.

El compromiso es evaluar nuestros procesos, detectar los mejores principios ambientales, sociales y de gobernanza, y trabajar en la implementación y adaptación en nuestros procesos y toma de decisiones de la mano de profesionales independientes con amplio reconocimiento en la materia; por tal motivo contratamos a la firma Deloitte para apoyarnos nuestro proyecto, a esta fecha se han concluido exitosamente las siguientes etapas:

- a) Diagnostico ESG
- b) Identificación de grupos de intereses y materialidad

Por este medio hacemos público los resultados de la priorización de grupos de interés y la matriz de materialidad, y la información estará disponible en la página web de la fibra, cumpliendo con nuestro principio de transparencia con nuestros inversionistas.

Con los resultados de estas dos etapas, actualmente estamos trabajando la tercera etapa del proyecto que es desarrollar la estrategia ASG, y que implica alinear los planes de corto y mediano plazo de la Fibra con los compromisos de sostenibilidad.

“MOVIMIENTOS INUSITADOS EN LOS CBFIs IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP13”

Ciudad de México, 31 de diciembre, 2020--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que en relación con el volumen de negociación inusitado presentado el día de hoy en la operación de los valores identificados con clave de pizarra "FSHOP 13", la Emisora informa que:

No existe información relevante pendiente de informar al gran público inversionista por parte del emisor, por lo que los movimientos en el mercado se deben a causas desconocidas ajenas a la empresa.

En adición a lo anterior, no tiene conocimiento que en los movimientos presentados hubieran tenido participación los miembros de su comité técnico o directivos relevantes. Cabe mencionar que la emisora cuenta con fondo de recompra, mismo que fue anunciado al mercado el día 23 de febrero de 2017, el cual durante el día de hoy no ha operado. En caso de que, después de hacer una revisión más exhaustiva, se identificara información complementaria en este sentido, ésta será difundida a más tardar el día hábil inmediato siguiente, por este mismo medio y conforme lo estable el marco normativo.

Eventos Relevantes Subsecuentes:

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

Ciudad de México, 22 de marzo, 2021--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público que con fecha 17 de marzo de 2021, acordó incrementar su participación en el proyecto denominado Distrito La Perla, ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco.

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 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 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 un 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, esos recursos que de manera inicial serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. Se tendrán 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%.

c) Factores de riesgo

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros (i) que al presente no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente reporte anual; o (iii) inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera de nuestro Fideicomiso o del Administrador, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para ser distribuido a los Tenedores.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar atentamente los siguientes factores de riesgos además de otra información contenida en este Reporte Anual antes de adquirir CBFIs. Entre esos riesgos se incluyen en forma enunciativa, más no limitativa, los siguientes, sin embargo **se le exhorta a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar la sección “Factores de Riesgo” de este Reporte.**

Activos limitados del Fideicomiso.

El Patrimonio del Fideicomiso no tendrá activos o recursos distintos a los que constituyen su patrimonio en términos de la Cláusula Quinta del Fideicomiso. La entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores depende exclusivamente de los recursos líquidos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no tiene acceso a otros fondos para realizar la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, por lo que la recuperación de la inversión de los Tenedores está limitada a los recursos o bienes que se han aportado o que se aporten al Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso es emisor no de garantía.

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual los Tenedores, en calidad de Fideicomisarios en Primer Lugar, adquieren derecho a recibir la entrega de Distribuciones de Efectivo de los CBFIs con los recursos líquidos que de tiempo en tiempo formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Al tratarse de un fideicomiso de emisión y no de garantía, la recuperación de la inversión en los CBFIs está sujeta a que el Fiduciario reciba fondos suficientes derivados de las inversiones en los Bienes Inmuebles o de los Derechos de Arrendamiento.

La entrega de Distribuciones de Efectivo depende exclusivamente de la existencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso.

En términos del Fideicomiso, no existe obligación de hacer Distribuciones de Efectivo a los Tenedores a menos que existan recursos suficientes en el Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso no prevé ningún mecanismo para garantizar la entrega de Distribuciones de Efectivo derivadas de los CBFIs. Ni el Asesor, ni el Administrador, ni el Agente Estructurador, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones de Efectivo al amparo de los CBFIs en términos distintos a los establecidos en el Fideicomiso.

Falta de liquidez de los CBFIs.

Actualmente, en México, el mercado para los CBFIs está poco desarrollado y no puede asegurarse que se desarrollará un mercado secundario para los mismos o que si éste se desarrolla otorgará liquidez a los inversionistas, o de ser el caso, que continúe existiendo tal mercado secundario.

La inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en la BMV no garantiza el surgimiento de un mercado de negociación activa para los CBFIs y tampoco implica que los mismos serán negociados en el futuro a un precio igual o superior al que tengan en la fecha de Oferta. Lo anterior, podría limitar la capacidad de los Tenedores para venderlos al precio y en el momento que ellos deseen. Los posibles inversionistas deberán asumir el riesgo de su inversión en los CBFIs hasta el vencimiento de los mismos.

Modificaciones al régimen fiscal del Fideicomiso.

Aun cuando el Fideicomiso actuará sólo como un vehículo de pago a través del cual los Tenedores de los CBFIs recibirán, en su caso, las Distribuciones de Efectivo, las autoridades mexicanas podrían emitir disposiciones que afecten la naturaleza y el tratamiento fiscal del Fideicomiso. Dichas autoridades podrían considerar, por ejemplo, que los actos que realiza lo definen como fideicomiso empresarial y no como una FIBRA para efectos fiscales.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni la Fibra, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias de los mismos pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Asesor, ni el Administrador, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común o cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias pueden asegurar que, de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen los CBFIs a sus Tenedores.

Los Tenedores recibirán Distribuciones de Efectivo periódicamente, por lo que contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada.

Los Tenedores deben de considerar que, al recibir Distribuciones de Efectivo periódicas, dichos Tenedores contarán con recursos en efectivo cuya inversión podría verse limitada si quisieran invertir en CBFIs o en instrumentos semejantes, los cuales pudieran no estar disponibles, por lo que tendrían que considerar efectuar inversiones distintas a las antes mencionadas, cuyos rendimientos podrían ser distintos a aquellos de los CBFIs.

La incapacidad para percibir las Rentas de los Arrendatarios a tiempo o de no cobrarlas en lo absoluto podría afectar negativamente el desempeño financiero de la Fibra.

Los ingresos de la Fibra provienen de las Rentas y, en su caso, de los Derechos de Arrendamiento. Como resultado de lo anterior, el desempeño de la Fibra depende de su capacidad de rentar los espacios en términos económicamente favorables, lo cual depende de la estabilidad financiera de los Arrendatarios, quienes podrían sufrir en cualquier momento un cambio en su negocio. Los Arrendatarios podrían incumplir en el pago de sus Rentas, retrasar el inicio del arrendamiento, negarse a extender o renovar los Contratos de Arrendamiento a su vencimiento o en términos favorables para la Fibra o, en su caso, ejercer sus derechos de terminación anticipada. Pretendemos hacer frente a los incumplimientos de los Arrendatarios en una base de caso por caso. Sin embargo, si un número importante de Arrendatarios incumple en el pago de las Rentas o lo hace fuera de tiempo, y por lo tanto incumple sus obligaciones de arrendamiento, el desempeño financiero de la Fibra podría verse afectado negativamente.

Adicionalmente, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios puede afectar adversamente las Rentas que generen los Bienes Inmuebles. No obstante que un número importante de los arrendamientos relacionados con los Bienes Inmuebles que formarán la Cartera Inicial se encuentran garantizadas, la solicitud de concurso mercantil o insolvencia de los Arrendatarios podría dar lugar a la terminación de sus Contratos de Arrendamiento, lo que podría afectar negativamente la condición financiera de la Fibra y los resultados de sus operaciones. Cualquier declaración de quiebra o solicitud de concurso mercantil por parte de los Arrendatarios también podría impedir o eliminar la capacidad de la Fibra para cobrar los saldos adeudados y pagos de Rentas futuras.

Los Bienes Inmuebles están concentrados en el sector comercial en México, y el negocio de la Fibra podría verse afectado adversamente por una desaceleración económica de dicho sector.

Nuestro portafolio está integrado por 17 centros comerciales en operación, una coinversión y 1 coinversión en desarrollo. Esta concentración puede exponer a la Fibra al riesgo de desaceleraciones económicas en el sector inmobiliario comercial mayor a aquel que tendría si los Bienes Inmuebles se encontraran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria. La industria inmobiliaria comercial está sujeta a riesgos que podrían resultar en desaceleraciones económicas lo cual podría afectar adversamente a los Arrendatarios que estén involucrados en dicha industria, incluyendo el resultado de las fluctuaciones en la demanda del consumidor y en el desempeño de sectores económicos relacionados. En

caso de que los Arrendatarios no puedan soportar dicha desaceleración, podrían incumplir sus obligaciones de arrendamiento, buscar obtener concesiones de rentas o ser incapaz de renovar o celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. En dicho caso, si la Fibra es incapaz de renovar o celebrar nuevos contratos de arrendamiento en términos favorables, la condición financiera de la Fibra podría verse afectada.

Los centros comerciales dependen en gran medida de las Tiendas Ancla u otros Arrendatarios principales para atraer consumidores y la Fibra podría verse afectada por el cierre de una Tienda Ancla o pérdida de uno o más de dichos Arrendatarios.

Los centros comerciales del comercio detallista comúnmente cuentan con grandes Arrendatarios reconocidos a nivel nacional. En cualquier momento, los Arrendatarios podrían sufrir una desaceleración en su negocio, lo cual podría debilitar significativamente su condición financiera. Como consecuencia, los Arrendatarios, incluyendo una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal, podrían llegar a incumplir con sus obligaciones contractuales con la Fibra, buscar concesiones para continuar sus operaciones, o declararse en concurso mercantil, cualquiera de las cuales podría resultar en la terminación de los arrendamientos con dichos Arrendatarios y la pérdida de ingresos de las Rentas atribuible a los arrendamientos terminados. Adicionalmente, algunos Arrendatarios pueden detener sus operaciones sin dejar de pagar la Renta, lo cual pudiera disminuir la circulación de consumidores, resultando en la disminución de ventas de los demás Arrendatarios. Además de dichos posibles efectos de una desaceleración del negocio, fusiones o consolidaciones entre los grandes establecimientos comerciales podría resultar en el cierre de tiendas existentes o duplicar ubicaciones de locales.

La pérdida de, o el cierre de, una Tienda Ancla u otro Arrendatario principal podría reducir significativamente el nivel de ocupación o las Rentas que la Fibra recibe de los Bienes Inmuebles, y la Fibra podría no tener la capacidad de arrendar el espacio vacante o la Fibra podría no ser capaz de arrendar dicho espacio con Rentas atractivas. Además, en caso de incumplimiento por una Tienda Ancla o un Arrendatario principal, la Fibra podría sufrir retrasos y costos al ejercer sus derechos como arrendador para recuperar las cantidades debidas conforme a los términos de los contratos de arrendamiento con dichas partes. La actualización de cualquiera de dichos supuestos descritos anteriormente, particularmente si involucra a una Tienda Ancla con arrendamientos en múltiples ubicaciones, podría afectar la condición financiera de la Fibra.

Regulaciones especiales en materia de operación y/o prestación del servicio público o privado de estacionamiento, mismas que en caso de ser aplicables podrían disminuir significativamente o eliminar los ingresos de la Fibra derivados del cobro de tarifas en los estacionamientos localizados en sus Bienes Inmuebles.

En los últimos meses se ha observado que en algunos Estados o Municipios de la República Mexicana, las autoridades correspondientes han implementado políticas que tienen por objeto regular el cobro de las tarifas de estacionamiento en los centros comerciales de tal manera que existan tarifas mínimas o consideraciones especiales en materia de operación y/o prestación del servicio público o privado de estacionamiento, las cuales incluso en algunas localidades han llegado al grado de impedir en su totalidad el cobro de tarifas por dicho servicio. De actualizarse el supuesto de que alguna de dichas regulaciones especiales se implemente en alguna de las localidades a los que pertenecen los Bienes Inmuebles propiedad de la Fibra, éstas podrían disminuir significativamente o eliminar los

ingresos de la Fibra derivados del cobro de tarifas en los estacionamientos localizados en dichos Bienes Inmuebles.

El desempeño operativo y el valor de los Bienes Inmuebles están sujetos a las condiciones de la economía y a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos de valor y demanda, muchos de los cuales están más allá del control de la Fibra. Si los Bienes Inmuebles no generan suficientes ingresos para cubrir los gastos operativos, incluyendo deudas, comisiones por administración y asesoría y gastos de capital, entonces el desempeño de la Fibra se verá afectado negativamente. Además, existen gastos asociados con una inversión en activos inmobiliarios (tales como pagos de deudas, impuestos prediales y costos de mantenimiento) que generalmente no disminuyen cuando existen circunstancias negativas del negocio, la economía u otras que reducen el ingreso por rentas. Los ingresos y el valor de los Bienes Inmuebles pueden verse afectados por:

- (i) cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como la reciente desaceleración económica global;
- (ii) desocupación o incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- (iii) cambios adversos en las condiciones financieras de los Arrendatarios y los compradores de los Bienes Inmuebles;
- (iv) incapacidad para cobrar la Renta a los Arrendatarios o falta de pago de los Derechos de Arrendamiento, en su caso;
- (v) cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, incluyendo, sin limitación, leyes impositivas, de zonificación, ambientales y de seguridad, y políticas fiscales gubernamentales y cambios en su vigencia;
- (vi) competencia de otros inversionistas en Inmuebles comerciales con capital significativo, incluyendo otras compañías de inversión en Inmuebles, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
- (vii) reducciones en el nivel de demanda de espacio comercial y cambios en la estimación relativa de los Inmuebles;
- (viii) aumentos en la oferta de espacios comerciales y de uso mixto;
- (ix) fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de la Fibra o del Administrador, o la capacidad de los compradores y arrendatarios, para obtener financiamiento en condiciones favorables;
- (x) aumentos en gastos, incluyendo, sin limitarse a ellos, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos de cumplimiento de la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales, y restricciones a la capacidad de la Fibra o de Administrador de trasladar gastos a los Arrendatarios;
- (xi) mayor rotación de Arrendatarios que la esperada;

- (xii) incapacidad en proporcionar un mantenimiento adecuado a los Inmuebles;
- (xiii) aumento de la delincuencia en las áreas en donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;
- (xiv) percepción negativa sobre la conveniencia y atractivo de las regiones donde se ubican los centros comerciales de la Fibra;
- (xv) incapacidad por atraer y mantener Tiendas Ancla;
- (xvi) aumentos no anticipados en los costos relacionados con condiciones adversas conocidas o no conocidas;
- (xvii) exceso en la construcción o sobreoferta en el mercado;
- (xviii) disminución de ingresos en las Rentas variables; y
- (xix) competencia de otros centros comerciales, u otro tipo de comercio detallista u otros medios de comercio relacionados.

Además, los periodos de desaceleración, recesión o crisis económicas tales como las que sufren las economías desarrolladas, aumentos en las tasas de interés o disminución de la demanda de Inmuebles, o la percepción del público de que cualquiera de estos eventos puede ocurrir, podría dar como resultado una disminución general de las Rentas o un aumento en la incidencia de moras bajo los Contratos de Arrendamientos existentes. Si la Fibra o el Administrador no logran operar sus Bienes Inmuebles para cumplir con sus expectativas financieras, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad para hacer Distribuciones de Efectivo y para satisfacer cualquier obligación del servicio de la deuda futura, podrían afectarse de un modo importante y de forma adversa.

Las acciones de los competidores de la Fibra pueden disminuir, prevenir aumentos en, el nivel de ocupación y tasas de renta de los Bienes Inmuebles, o pueden afectar la capacidad de la Fibra para hacer crecer su patrimonio.

La Fibra competirá con otros propietarios, desarrolladores y operadores de Inmuebles en México, algunos de los cuales tienen Inmuebles con características similares y en el mismo mercado en el que se encuentran los de la Fibra. El sector inmobiliario en México se ha vuelto más institucionalizado y, como resultado, la competencia con instituciones de gran tamaño y recursos superiores a los de la Fibra pueden incrementarse. Adicionalmente, nuevos fondos pueden incursionar en el mercado, a través de FIBRAS o vehículos similares, lo cual puede incrementar significativamente las presiones competitivas en relación con las actividades inmobiliarias en México. Algunos de los competidores directos de la Fibra pueden contar con mayores recursos financieros y ser capaces o estar dispuestos a aceptar mayores riesgos que la Fibra. En un futuro, dichos competidores podrían reducir el número de posibles oportunidades de inversión para la Fibra. Asimismo, si los competidores de la Fibra ofrecieran espacios a tasas de renta inferiores a las tasas actuales de mercado o las tasas que actualmente se cobran en los Bienes Inmuebles, la Fibra correría el riesgo de perder Arrendatarios, y ser vería presionada a reducir sus tasas de Renta con el objeto de retener a sus Arrendatarios. Además, los Inmuebles de la

competencia podrían ser más nuevos, contar con mejor ubicación o ser más atractivos que los de la Fibra en cualquier otro sentido. Como consecuencia de lo anterior, el rendimiento financiero de la Fibra podría verse afectado adversamente.

El crecimiento de la Fibra depende de fuentes externas de capital, las cuales pueden no siempre estar en términos favorables.

La Fibra pretende crecer a través de la adquisición de propiedades, para lo cual se contempla recurrir a financiamientos a través de deuda o capital. La Fibra podría no estar en posición de aprovechar las ventajas de oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento si no le es posible acceder a los mercados de capital oportunamente y en términos favorables.

El acceso al capital dependerá de una cantidad de factores sobre los cuales se tiene muy poco control o ninguno, incluyendo las condiciones generales de mercado, la percepción en el mercado de los ingresos actuales y potenciales de la Fibra. La disponibilidad de financiamiento es limitada en México y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento con frecuencia son menos competitivas respecto de países más desarrollados. Además, la reciente desaceleración económica global ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa desde la crisis financiera internacional del 2008-2009, y la economía en general continua exhibiendo incertidumbres como resultado de factores como la crisis fiscal en la Unión Europea y la lenta recuperación en los Estados Unidos. Si la inestabilidad económica y desaceleraciones derivan en la incapacidad de la Fibra para obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias, o de obtenerlo, podría no estar en posición de realizar las inversiones necesarias para expandir el negocio, terminar proyectos en desarrollo, o cumplir con sus obligaciones y compromisos en las fechas de vencimiento de los mismos. Además, los compromisos financieros presentes y futuros bajo las líneas de crédito u otros endeudamientos podrían restringir la flexibilidad operativa y la capacidad de crecimiento del negocio, a través de adquisiciones con la obtención de financiamientos.

Si la Fibra no es capaz de obtener capital en términos y condiciones favorables y que se consideren aceptables, es probable que se tenga que reducir el número de propiedades que la Fibra puede adquirir, y el retorno apalancado de los Inmuebles que se adquieran puede llegar a ser menor. Además, la capacidad de la Fibra de refinanciar deuda futura, en términos aceptables, está sujeto a los factores antes mencionados, y también dependerá de la posición financiera, los resultados de operaciones y flujo de efectivo de la Fibra, los cuales son factores también sujetos a incertidumbres, y por lo tanto la Fibra puede que no sea capaz de refinanciar deuda futura en términos aceptables. Dichos eventos pueden tener un efecto adverso en el desempeño financieros de la Fibra.

La Fibra podría adquirir Bienes Inmuebles que cuenten con algún gravamen, tal como alguna hipoteca o que presenten adeudos y podría incurrir en nuevos adeudos o refinanciar los adeudos al momento de adquirir dichos Bienes Inmuebles.

La Fibra podría adquirir Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con gravámenes que limiten su capacidad para efectuar Distribuciones de Efectivo; inclusive la Fibra podría efectuar la adquisición de esos Bienes Inmuebles asumiendo la obligación de pagar obligaciones a cargo de las Personas que enajenen los mismos. Asimismo, la Fibra podría incurrir en nuevos financiamientos o refinanciar los adeudos mencionados al momento de

adquirir dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento. La Fibra podría no contar con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones derivadas de dichos adeudos e inclusive pudiera no contar con la capacidad de liberar los gravámenes existentes sobre dichos Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento, en perjuicio de la Fibra.

La capacidad de la Fibra para vender valores de renta variable y aumentar el capital con el fin de expandir sus negocios dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, y el incumplimiento de las expectativas del mercado con respecto al negocio podría afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs y limitar la capacidad de vender valores de renta variable.

La disponibilidad de financiamiento a través del mercado de valores dependerá, en parte, del precio de mercado de los CBFIs, el cual a su vez estará supeditado a diversas condiciones del mercado y otros factores que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo entre otros:

- (i) el grado de interés del inversionista;
- (ii) la capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- (iii) la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías inmobiliarias;
- (iv) el desempeño financiero de la Fibra y los Arrendatarios;
- (v) informes de analistas sobre la Fibra y sobre la industria inmobiliaria en México;
- (vi) condiciones generales del mercado de acciones y bonos, incluyendo cambios en las tasas de interés de los valores de renta fija, los cuales pueden llevar a compradores futuros de CBFIs a exigir un rendimiento anual más alto en las futuras Distribuciones;
- (vii) incumplimiento con las políticas de distribución, las cuales dependen en gran parte del flujo de caja de las operaciones de la Fibra, lo que a su vez está subordinado al aumento en la ganancia de adquisiciones adicionales y de aumentos en los montos de las Rentas; y
- (viii) otros factores tales como acciones gubernamentales de carácter regulatorio y cambios en las leyes fiscales aplicables a las FIBRAS.

El fracaso en cumplir las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y a Distribuciones de Efectivo también podría afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de capital proveniente del mercado de valores.

Existe la posibilidad que los futuros arreglos financieros contengan convenios que restrinjan a las operaciones de la Fibra, lo que podría afectar sus políticas de distribución y de operación así como su habilidad para obtener financiamiento adicional.

Existe la posibilidad que en el futuro la Fibra esté sujeta a algunas restricciones conforme a posibles obligaciones derivadas de los contratos por los cuales se obtenga financiamiento, lo que podría afectar su política de distribución y de operación y su capacidad de obtener

financiamientos adicionales. Los financiamientos podrían incluir créditos quirografarios, hipotecas, créditos para construcción, entre otros, cualquiera de los cuales podría contener obligaciones restrictivas para la Fibra o el Administrador. Entre las restricciones o cargas que podrían existir en el futuro, se encuentran, sin limitar: (i) la prohibición de adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) no incurrir en mayor endeudamiento, (iii) otorgar una prelación de pago de deuda sobre las Distribuciones de Efectivo, (iv) la reducción o el evitar gastos de capital, (v) crear garantías reales sobre activos propiedad de la Fibra para garantizar el pago de sus obligaciones, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) abstenerse de realizar las actividades a que se refiere el Fideicomiso (incluyendo la adquisición de inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Además, dicho financiamiento probablemente requerirá que la Fibra mantenga índices financieros específicos y el cumplimiento de ciertas obligaciones, incluyendo índices de cobertura de interés mínimos, índices de apalancamiento máximos, patrimonio neto mínimo y requisitos de capitalización con valores de renta variable mínimos. La falta de cumplimiento de cualquiera de estos convenios, incluyendo los índices de cobertura financiera, podría producir una morosidad o acelerar parte o todos los financiamientos, ocasionando un efecto material adverso sobre la Fibra.

Las futuras obligaciones de pago en los financiamientos podrían afectar adversamente los resultados operativos generales de la Fibra, haciendo necesario la venta de Bienes Inmuebles. Lo anterior podría poner en peligro el tratamiento legal del Fideicomiso como FIBRA y afectar adversamente su capacidad para hacer Distribuciones y el precio de mercado de los CBFIs.

La contratación de deuda por parte de la Fibra, incluyendo deuda que deba ser garantizada con los Bienes Inmuebles y otros derechos, podría someter a la Fibra a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- (i) el flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- (ii) el endeudamiento puede aumentar la vulnerabilidad de la Fibra frente a condiciones económicas e industriales adversas;
- (iii) se podría exigir a la Fibra que destine una parte sustancial de su flujo de caja al pago de deuda; lo anterior reduciría el efectivo disponible para efectuar Distribuciones, así como los fondos utilizables para operaciones y gastos de capital y oportunidades de negocios futuras u otros propósitos;
- (iv) los términos de cualquier refinanciamiento podrían no ser tan favorables como los términos de la deuda refinanciada; y
- (v) los términos de la deuda pueden limitar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones, afectando así el precio de mercado de los CBFIs.

En caso de incumplir con los financiamientos futuros, podría exigirse a la Fibra el pago de la totalidad o una parte de las obligaciones monetarias a su cargo antes de su vencimiento, en un momento en que la Fibra podría ser incapaz de lograr financiamientos para soportar dicho pago.

Los seguros de los Bienes Inmuebles pueden no llegar a cubrir todas las pérdidas aseguradas y las pérdidas no aseguradas podrían afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Fibra.

La Fibra será responsable por los costos de cobertura por los seguros de los Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitarse a las que se causen por accidentes, responsabilidad civil, incendio, inundaciones, terremotos y cobertura amplia por pérdidas consecuenciales. La Fibra adquiere dichos seguros y, en ciertos casos, los gastos de mantenimiento que pagan algunos Arrendatarios incluyen un reembolso parcial por las primas de los seguros. Sin embargo, existen ciertos riesgos, incluyendo pérdidas por terrorismo, que no son cubiertos generalmente, o que no se cubren en su totalidad, debido a que no son considerados económicamente convenientes. Además, los cambios en el costo o disponibilidad del seguro podrían poner a la Fibra en riesgo por pérdidas no aseguradas. Bajo ciertas circunstancias los beneficios del seguro pueden no ser suficientes para restaurar la posición económica con respecto a un Bien Inmueble afectado y podría verse afectada la Fibra. Por otra parte, no se tiene un seguro designado para limitar las pérdidas que pueda sufrir la Fibra como resultado de condiciones ambientales conocidas o desconocidas que sean causa de un evento no cubierto.

La Fibra podría no ser capaz de controlar sus costos de operación o sus gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si sus ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operaciones se vean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente la capacidad de la Fibra para controlar los costos de operación, implican la necesidad de pagar seguros y erogar otros costos de operación, incluyendo, sin limitar (i) impuestos (los cuales podrían aumentar con el tiempo), (ii) la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar los Bienes Inmuebles periódicamente, (iii) el costo de cumplir con la Legislación Aplicable, incluyendo los reglamentos de zonificación y uso de suelo, las leyes ambientales y fiscales, (iv) el potencial de responsabilidad conforme a la Legislación Aplicable, (v) los niveles de las tasas de interés, (vi) la disponibilidad de financiamiento y (vii) la necesidad de contratar personal adicional.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos de los Bienes Inmuebles. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, la Fibra podría ser incapaz de reducir gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en Bienes Inmuebles tales como impuestos, seguros, pagos de préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que los ingresos de la Fibra disminuyan. Si los costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, los resultados de operación podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Se podría exigir a la Fibra la erogación de significativos gastos de capital para mejorar los Bienes Inmuebles con el fin de retener y atraer a los Arrendatarios, produciendo una disminución en los ingresos de operación y reduciendo el efectivo disponible para efectuar Distribuciones.

Al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento, es posible que los Arrendatarios soliciten concesiones relacionadas con el pago de la Renta o de otro tipo, tales como renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios

adicionales a los Arrendatarios. Como resultado, se tendrían que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener a los Arrendatarios y atraer a nuevos Arrendatarios. Adicionalmente, la Fibra se vería en la necesidad de aumentar sus recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si la Fibra es incapaz de hacerlo o el capital no está disponible, podría ocurrir que los Arrendatarios no renueven sus Contratos de Arrendamiento al vencimiento de los mismos o que la Fibra no esté en posición de atraer a nuevos Arrendatarios; lo anterior daría lugar a disminuciones en los ingresos de operación y reduciría el efectivo disponible para efectuar las Distribuciones de Efectivo.

La Fibra podría ser incapaz de desalojar oportunamente a un Arrendatario a la terminación del Contrato de Arrendamiento respectivo.

En México, en términos generales, la Legislación Aplicable en materia de arrendamientos suele favorecer al arrendatario. Se podría dar el caso que aunque se haya terminado el Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario permanezca en posesión de la propiedad arrendada y el arrendador (Fibra) tendría que iniciar un procedimiento legal ante un tribunal mexicano en la jurisdicción donde se encuentre el Inmueble respectivo. Un procedimiento legal en México, así como la ejecución de una sentencia definitiva para la terminación de un Contrato de Arrendamiento, el desalojo de la propiedad y el cobro de rentas puede ser un proceso tardado y muy costoso. La incapacidad de la Fibra para desalojar a sus Arrendatarios de manera oportuna y sustituirlos por nuevos Arrendatarios podría afectar negativamente su desempeño financiero.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, lo cual podría reducir el efectivo disponible para realizar Distribuciones.

Las inversiones inmobiliarias representan poca liquidez, y dicha falta de liquidez podría limitar la capacidad de la Fibra de reaccionar ante cambios en las condiciones económicas y de mercado. Por lo tanto, la capacidad de la Fibra de vender los activos en cualquier momento podría verse restringida y podría limitar la capacidad de llevar a cabo cambios a la cartera oportunamente, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra. Además, con el fin de mantener la condición fiscal de FIBRA, no se podrán vender Bienes Inmuebles en momentos convenientes debido a las condiciones del mercado o cambios en el plan estratégico.

Mientras que los objetivos de la Fibra consisten principalmente en adquirir y generar ingresos de los activos inmobiliarios, se espera que existan momentos que se considere apropiado vender o disponer de ciertos activos inmobiliarios. La capacidad de la Fibra de disponer de los Bienes Inmuebles (concluido el Período Mínimo de Inversión) en términos favorables depende de factores fuera del control de la Fibra, incluyendo la competencia de otros vendedores, demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para los posibles compradores. No se puede predecir las diversas condiciones del mercado que afecten las inversiones inmobiliarias las cuales existirán en cualquier momento. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que puedan afectar la disposición futura de los Bienes Inmuebles, no se puede garantizar que la Fibra podrá vender los Bienes Inmuebles con ganancias en un futuro. Por consiguiente, en la medida en que se realice una apreciación potencial sobre las inversiones inmobiliarias se dependerá de las fluctuaciones en las condiciones del mercado inmobiliario. Por otra parte, la Fibra puede llegar a estar obligada a realizar gastos para corregir los defectos o para realizar mejoras antes de que un Bien Inmueble pueda ser vendido, y no se puede garantizar que se tendrán fondos suficientes para corregir dichos defectos o para realizar dichas mejoras.

Los Bienes Inmuebles podrían sufrir deterioros, los cuales tendrían un efecto adverso en los resultados de sus operaciones.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían indicios de deterioro de dichos activos son, entre otros, las condiciones de mercado, el desempeño del Arrendatario o la terminación anticipada de un Contrato de Arrendamiento. Si en el curso normal de las operaciones del negocio de la Fibra se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Bienes Inmuebles, se necesitaría un ajuste en la valuación de los mismos, ocasionando un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones de la Fibra en el período en el cual se registra la valuación.

Los Bienes Inmuebles podrían contener o desarrollar moho nocivo o sufrir de otros problemas relacionados con la calidad del aire interior, los cuales podrían llevar a incurrir en responsabilidad por efectos adversos en la salud o daños en la propiedad o en costo por reparación y podrán tener consecuencias adversas en la condición financiera y los resultados de operación de la Fibra.

Cuando una excesiva humedad se acumule en edificios o en materiales de construcción, el crecimiento de moho podrá ocurrir, particularmente si el problema de humedad no es descubierto o atendido tras cierto periodo de tiempo. Algunos tipos de moho podrán producir toxinas o irritantes transmitidos a través del aire. Los problemas relacionados con la calidad del aire interior también podrán provenir de ventilación inadecuada, contaminación química de agentes interiores o exteriores y otros contaminantes biológicos, tales como el polen, virus y bacteria. Se cree que la exposición interior a toxinas o irritantes transmitidos a través del aire podrá causar una variedad de efectos y síntomas adversos a la salud, incluyendo reacciones alérgicas y de otros tipos. Como resultado de lo anterior, la presencia de una cantidad significativa de moho y otros contaminantes transmitidos a través del aire en cualquiera de los Bienes Inmuebles podrá requerir que la Fibra aplique un costoso programa de reparación para remover el moho u otros contaminantes transmitidos por el aire o aumentar la ventilación. Además, la presencia de una cantidad significativa de moho u otros contaminantes transmitidos a través del aire podría exponer a la Fibra a incurrir en responsabilidad con los Arrendatarios, empleados de los Arrendatarios u otros si ocurre algún daño en el Bien Inmueble o lesión personal.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y la Fibra podría incumplir dichas normas.

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (“PROFEPA”), la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo

que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas.

Aunque generalmente los Contratos de Arrendamiento obligan a los Arrendatarios a operar en cumplimiento con las leyes aplicables, la Fibra puede llegar a estar sujeta a una responsabilidad en virtud de su participación. No se tiene la certeza de que los Arrendatarios cumplirán sus obligaciones de indemnización, en su caso, conforme a los Contratos de Arrendamiento. Por otra parte, el descubrimiento de violaciones a las leyes ambientales en cualquier Bien Inmueble podría resultar en costos de remediación o multas, penalidades, u otras responsabilidades atribuibles al Arrendatario del Bien Inmueble. Dichas responsabilidades pueden llegar a afectar la capacidad del Arrendatario para realizar los pagos a la Fibra, incluyendo pagos de la Renta y, en su caso, pagos por indemnización.

Por otra parte, se espera que la regulación de las operaciones de la Fibra conforme a las leyes ambientales federales, estatales y municipales sean cada vez más estrictas. México promulgó la Ley General de Cambio Climático, y los reglamentos a la misma están en proceso de elaboración. Dichas disposiciones pueden llegar a imponer obligaciones ambientales adicionales sobre los Arrendatarios, lo cual podría impactar su desempeño financiero y afectar su capacidad de pago conforme a los Contratos de Arrendamiento. Además, México promulgó ciertas disposiciones que permiten acciones colectivas en relación con responsabilidades ambientales. Conforme a dichas leyes, la Fibra puede llegar a estar sujeta a demandas colectivas que puedan impactar su condición financiera, o que pueda tener un efecto adverso sobre los Bienes Inmuebles.

El 7 de junio de 2013 se publicó en el DOF la Ley Federal de Responsabilidad Ambiental, misma que entró en vigor a los 30 (treinta) Días de su publicación. Dicha ley regula la responsabilidad ambiental que nace de los daños ocasionados al ambiente, así como la reparación y compensación de dichos daños cuando sea exigible a través de los procesos judiciales federales previstos por el artículo 17 constitucional, los mecanismos alternativos de solución de controversias, los procedimientos administrativos y aquellos que correspondan a la comisión de delitos contra el ambiente y la gestión ambiental.

Conforme a lo anterior, FibraShop no puede predecir el impacto que tendrá la adopción de regulación ambiental adicional y/o más estricta para la condición financiera de la Fibra.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a los Bienes Inmuebles, incluyendo autorizaciones, licencias, permisos de zonificación y uso de suelo y requisitos ambientales puede afectar adversamente la capacidad de la Fibra, lo que llevará a costos o demoras significativos y afectará adversamente la estrategia de crecimiento.

Los Bienes Inmuebles están sujetos a diversos convenios, leyes locales y al cumplimiento de distintos reglamentos que implican la obtención de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden limitar el uso de los Bienes Inmuebles y pueden exigir la aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas para adquirir, renovar y operar los Bienes Inmuebles. Entre otras cosas, estas limitaciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra incendios y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. Es imposible garantizar que las políticas reglamentarias existentes o futuras no afectarán adversamente a la Fibra en temas de oportunidad o costo de adquisición, desarrollo o renovación futura de los

Bienes Inmuebles, o que no se adoptarán reglamentos adicionales que pudieran aumentar estas demoras o que ocasionarán costos adicionales. La estrategia de crecimiento de la Fibra puede ser afectada materialmente y de forma adversa por la habilidad de la Fibra para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. La incapacidad de la Fibra para obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación podría tener un efecto material adverso en su negocio, condición financiera y resultados de operación.

Algunos de los centros comerciales de la Fibra están organizados bajo el régimen de condominio. En caso de contingencias en dichos centros comerciales, el propietario respectivo será responsable por el pago de dichas contingencias. Si cualquiera de dichos condominios no tiene recursos suficientes para cubrir sus pasivos, la Fibra podría llegar a ser responsable por el monto total de dichas obligaciones.

Algunos de los centros comerciales de la Fibra están organizados bajo el régimen de condominio. Dichos condominios son responsables de resolver las contingencias de cualquier naturaleza relacionadas con los respectivos centros comerciales. La Fibra no puede garantizar que dichos condominios tendrán los suficientes recursos para pagar cualesquier contingencias. En caso de que cualquiera de dichos condominios no tenga suficientes recursos para cubrir sus pasivos, la Fibra, como participantes en el condominio, podría ser requerida para cubrir dichos pasivos, lo cual podría afectar adversamente a la Fibra.

La Fibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Inmuebles que podrían hacer crecer su negocio y, aún si se celebran las adquisiciones, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Inmuebles respectivos.

La estrategia de crecimiento de la Fibra incluye la adquisición disciplinada de Inmuebles a medida que aparezcan las oportunidades. Las oportunidades atractivas de inversión existen actualmente en ciertos mercados y se están evaluando dichas oportunidades. Algunas de estas operaciones, en caso de llevarse a cabo, pueden ser significativas para los resultados y condición financiera de la Fibra. La capacidad de la Fibra para adquirir Inmuebles en términos satisfactorios e integrarlas y operarlas exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- (i) la Fibra podría adquirir Inmuebles que no aporten valor a sus resultados, y el Administrador puede no gestionar y arrendar exitosamente dichos Inmuebles para cumplir con sus expectativas;
- (ii) la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
- (iii) la competencia de otros inversionistas potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un Inmueble deseado;
- (iv) la Fibra puede ser incapaz de generar suficiente efectivo derivado de sus operaciones, o de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o mercado de valores para concretar una adquisición, o si se obtiene, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;

- (v) la Fibra podría gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar Inmuebles o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a los Inmuebles adquiridos o en expansión;
- (vi) los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, incluyendo la finalización satisfactoria de procedimientos de auditoría legal, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- (vii) el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo Inmueble puede desviar la atención de los miembros del Comité Técnico y directivos de la Fibra, del Asesor y del Administrador, en las operaciones de negocio existentes;
- (viii) la Fibra podría ser incapaz de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones, en particular las adquisiciones de Inmuebles a operaciones existentes;
- (ix) La Fibra podría adquirir Inmuebles que no se desarrollen según lo esperado, y el Administrador no administre y de en arrendamiento dichos Inmuebles exitosamente para cumplir las expectativas; y
- (x) la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles.

Los acuerdos para la adquisición de Inmuebles comúnmente se encuentran sujetos a condiciones particulares previas a su transmisión, lo cual suele implicar retrasos y la erogación de cantidades significativas en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse. Además, la Fibra podría adquirir Inmuebles incurriendo o incurriendo sólo de forma limitada, en pasivos, previsibles o imprevisibles debidos a condiciones previas a la transmisión del Inmueble tales como limpieza de los mismos por causa de contaminación ambiental, reclamos de los Arrendatarios, vendedores u otras personas por acciones u omisiones de los dueños anteriores de los Inmuebles

Aunque la administración de la Fibra y del Asesor cuenta con experiencia en identificar oportunidades de inversión, no se puede garantizar que la Fibra podrá identificar, con base en la asesoría del Asesor, un número suficiente de inversiones apropiadas para la Fibra. Si la Fibra no puede completar las adquisiciones de Inmuebles en términos favorables, o no logra operar los Inmuebles adquiridos para cumplir con sus metas o expectativas, la condición financiera podría resultar afectada relevantemente y de forma adversa.

Exposición a riesgos asociados con el desarrollo de los Bienes Inmuebles.

Actualmente, la Fibra espera llevar a cabo actividades de desarrollo en Bienes Inmuebles de la Cartera Inicial o que se puedan adquirir en un futuro. Las actividades de desarrollo de Inmuebles está sujeta a ciertos riesgos, los cuales en su mayoría, son mayores a los riesgos relacionados con la adquisición de Bienes Inmuebles totalmente desarrollados y en operación, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- (i) lapso considerable entre el inicio y la estabilización de las operaciones, sometiendo a la Fibra a mayores riesgos debido a las fluctuaciones en la economía en general y desaceleraciones económicas locales;
- (ii) la disponibilidad y recepción oportuna de permisos zonificación y uso de suelo y otros permisos y requisitos reglamentarios;
- (iii) el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos, tales como condiciones climáticas o laborales adversas, escasez de materiales e invasiones a los Bienes Inmuebles;
- (iv) la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- (v) la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminar el desarrollo del Bien Inmueble de que se trate.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos de desarrollo una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso en el negocio y la condición financiera de la Fibra.

Los Bienes Inmuebles que adquiera la Fibra pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas que podrían afectar la condición financiera de la Fibra.

Al momento de la adquisición de Bienes Inmuebles por parte de la Fibra, se pueden asumir obligaciones existentes que podrían ser desconocidas y no cuantificables al momento de realizar la operación. Las obligaciones desconocidas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales no divulgadas, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades antes de la Emisión, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma.

No obstante, de llevar a cabo una auditoría legal en el proceso de adquisición de Bienes Inmuebles, la Fibra está sujeta al riesgo de que existan obligaciones desconocidas con respecto a dichos Bienes Inmuebles, las cuales no fueron detectadas durante los procedimientos de auditoría legal.

Como consecuencia, si se impone una responsabilidad en contra de la Fibra con base en la propiedad de cualquiera de los Bienes Inmuebles, la Fibra tendría que pagar un monto significativo para la defensa o para llegar a un acuerdo. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas fuera importante, ya sea individualmente o en conjunto, podría afectar adversamente la condición financiera.

El impuesto predial y/o posibles contribuciones de mejoras podrían aumentar debido a cambios en la tasa de impuesto predial y/o a revaluación, lo que podría tener impacto adverso en los flujos de caja del Fideicomiso.

Sin importar que el Fideicomiso reciba el tratamiento de FIBRA para fines fiscales, la Fibra estará obligada al pago de impuesto predial y/o posibles contribuciones por mejoras sobre los Bienes Inmuebles. Los impuestos sobre los Bienes Inmuebles pueden aumentar a medida que cambien las tasas de los impuestos respectivos o a medida que los Bienes Inmuebles sean valorados o revaluados por las autoridades competentes. Por lo tanto, el

monto de impuesto predial a pagarse en el futuro puede diferir sustancialmente del impuesto predial que fue pagado sobre los Bienes Inmuebles en el pasado. Si los impuestos prediales que se pagan aumentan, la capacidad de la Fibra de efectuar las Distribuciones podría verse afectada materialmente y de forma adversa.

Las coinversiones podrían verse afectadas adversamente por la falta de control de la Fibra para la toma de decisiones, por su confianza en la condición financiera de los socios en coinversiones y por disputas entre la Fibra y sus socios en coinversiones.

Es posible que la Fibra invierta en Inmuebles en conjunción con terceros a través de asociaciones, de coinversiones o de otras formas, adquiera una participación no mayoritaria o comparta responsabilidad en la administración de los asuntos de un Bien Inmueble, asociación, coinversión u otra entidad. En este caso, la Fibra podría no estar en condiciones de ejercer el control para tomar decisiones respecto del Bien Inmueble, asociación, coinversión u cualquier vehículo que se utilice. Las inversiones a través de asociaciones, coinversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos ocasionados por un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que los socios en coinversiones pudieran caer en quiebra, insolvencia, sean incapaces de financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tomen malas decisiones de negocios o bloqueen o demoren las decisiones necesarias. Los socios de las coinversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas del negocio de la Fibra, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de los objetivos o políticas de la Fibra. Estas coinversiones también serían riesgosas si se alcanza un punto muerto en las decisiones, por ejemplo, en el caso de decisiones que impliquen la enajenación de un Bien Inmueble debido a que ni la Fibra ni sus socios en la coinversión tendrían el control total. Las disputas entre la Fibra y sus socios en la coinversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría los gastos de la Fibra e impediría que los miembros de su equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en el negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de los socios en la coinversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter a los Bienes Inmuebles objeto de la coinversión a un riesgo adicional. Además, es posible que, en determinadas circunstancias, la Fibra resulte responsable de los actos de sus socios en dicha coinversión.

La Fibra podría ser incapaz de utilizar los recursos que pudiera llegar a obtener del público inversionista para adquirir Inmuebles adicionales en un tiempo considerable o en cualquier tiempo, los resultados respecto de las operaciones pueden verse afectados de manera perjudicial.

El éxito futuro de la Fibra depende en gran parte de la capacidad de la Fibra para continuar el crecimiento del negocio mediante la adquisición de Inmuebles. Es del interés de la Fibra el utilizar los recursos netos que se pudieran obtener del público inversionista de manera efectiva o buscar Inmuebles adecuados para adquirirlos en forma oportuna o en términos aceptables, pero es imposible asegurar que el uso de esos recursos no resulte en ingresos sustancialmente por debajo de los esperados o resulte en una pérdida, que pudiera tener un efecto material adverso en el negocio, condición financiera y resultado de operaciones de la Fibra.

Hasta que sean identificables las inversiones consideradas como apropiadas, se tiene la intención de mantener los recursos obtenidos del público inversionista como Inversiones

Permitidas. Se espera que esas inversiones proporcionen un rendimiento neto menor del que se busca alcanzar con las adquisiciones de los Bienes Inmuebles. La Fibra podría ser incapaz de invertir los recursos obtenidos del público inversionista en términos aceptables, o en forma alguna, lo cual podría retrasar la percepción de ganancias por parte de los Tenedores, en caso de haberlas, respecto su inversión.

No es posible asegurar que la Fibra o el Asesor serán capaces de identificar activos que cumplan con los objetivos de inversión, que se tendrá éxito consumir cualquier oportunidad de inversión que se identifique o que una o más inversiones que se pudieran hacer utilizando los recursos netos obtenidos del público inversionista vayan a generar rendimientos, ingresos o flujo de efectivo. La incapacidad de la Fibra para lograr lo anterior podría materialmente y adversamente afectar el resultado de operaciones y flujo de efectivo.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Bienes Inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los Bienes Inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, la Fibra perdería todos los derechos inherentes a dichos Bienes Inmuebles, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los ingresos de la Fibra y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

Inversión en Inmuebles ubicados en zona restringida.

En caso de que la Fibra decidiera adquirir Inmuebles en zonas restringidas se requerirá de la autorización previa de las autoridades gubernamentales competentes, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Inversión Extranjera, lo que podría retrasar la adquisición/inversión en dichos Inmuebles. Asimismo, la Fibra no puede garantizar que dicha Ley de Inversión Extranjera no sea modificada en un futuro, y que dicha modificación resulte en mayores o menores restricciones para la adquisición de Inmuebles en zonas restringidas. En caso de que se impusieran mayores restricciones, la Fibra podría no ser capaz de adquirir/invertir en Inmuebles en zonas restringidas, aún y cuando los mismos cumplan con los Criterios de Elegibilidad.

La Fibra podría ser incapaz de expandirse exitosamente a nuevos mercados, lo que podría afectar adversamente sus ingresos derivados de inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

La Fibra podría explorar adquisiciones de Inmuebles en otros mercados en México donde no se tiene presencia. Cada uno de los riesgos aplicables a la capacidad de la Fibra de adquirir e integrar y operar exitosamente Inmuebles en sus mercados actuales también se puede aplicar a su capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente Inmuebles en nuevos mercados. Adicionalmente de lo descrito anteriormente, la Fibra podría no poseer

el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado al que pudiera incursionar, lo que afectaría su capacidad de expansión hacia otros mercados y operar en los mismos. La Fibra podría ser incapaz de obtener retornos sobre sus inversiones en los nuevos mercados. Si la Fibra no tuviere éxito en la expansión a nuevos mercados, podría afectar adversamente su negocio, condición financiera, resultados de operación y por consiguiente los ingresos para las Distribuciones de los Tenedores.

La competencia podrá tener efectos adversos en la capacidad para adquirir Bienes Inmuebles y atraer y retener Arrendatarios.

Hay numerosos desarrolladores comerciales, compañías de bienes raíces, instituciones financieras y otros inversionistas con más recursos financieros que la Fibra que compiten con en la búsqueda de propiedades para su adquisición y Arrendadores que pondrán en renta espacio en los Bienes Inmuebles. En el futuro, los competidores incluirán otras FIBRAs. Esta competencia podría resultar en un costo más alto en los Bienes Inmuebles del que la Fibra quisiera pagar. Además, comerciantes en los Bienes Inmuebles enfrentan a una creciente competencia de *outlets*, clubs de descuento por compras, comercio por Internet, correo directo y *telemarketing* lo cual podría (i) reducir las Rentas pagaderas a la Fibra, y (ii) reducir la capacidad de la Fibra para atraer y conservar a los Arrendatarios en los Bienes Inmuebles lo cual conduce a una disminución de los niveles de ocupación.

Las ventas por Internet pueden tener un impacto en la Fibra.

El uso del Internet por consumidores continúa aumentando en popularidad. La migración hacia el Internet de las ventas es tendiente a continuar. Este aumento en ventas por Internet podría resultar en una desaceleración en el negocio de los actuales Arrendatarios y podría afectar la manera en la que futuros Arrendatarios renten el espacio.

Aunque la Fibra destinará considerable esfuerzo y recursos en analizar y dar solución a tendencias de los Arrendatarios, preferencias y modelos de gasto de los consumidores, no podemos predecir de manera cierta lo que los futuros Arrendatarios querrán, la manera en que los futuros espacios comerciales se verán y cuántos ingreso será generado por locales tradicionales. Si la Fibra es incapaz de anticipar y responder rápidamente a las tendencias en el mercado debido a la naturaleza no líquida de los bienes raíces, los niveles de ocupación y resultados financieros podrían sufrir.

El rendimiento financiero de los centros comerciales depende de los hábitos de gasto de los consumidores y las ventas de los Arrendatarios.

El sector comercial es históricamente susceptible a periodos de desaceleración económica, la cual generalmente lleva a una disminución en el gasto de consumo. El éxito de los centros comerciales también depende de varios factores relacionados con gastos de consumidores y/o afectan el ingreso de los consumidores, incluyendo condiciones económicas, condiciones generales de los negocios, intereses, inflación, disponibilidad de créditos de consumo, impuestos, seguridad del consumidor en cuanto a condiciones económicas futuras, tasa de empleo y salarios.

El rendimiento financiero de la Fibra depende del volumen de ventas de los Arrendatarios o su habilidad para crear flujo de consumidores en los centros comerciales, habilidad que es dependiente de factores externos tales como las condiciones económicas en la región

en la que el centro comercial se encuentra ubicado, la apertura de otros centros comerciales que compitan con los centros comerciales de la Fibra, el cierre de tiendas en los centros comerciales de la Fibra, como resultado de cualquiera de estos u otros factores, podrá resultar en la disminución del número de consumidores que visiten las tiendas de los centros comerciales de la Fibra y, consecuentemente, la disminución en el volumen de ventas de estos centros comerciales, lo que podría adversamente afectar la habilidad de los Arrendatarios de pagar la Renta.

Además, la capacidad de la Fibra para incrementar los ingresos e ingreso de operación depende en parte del aumento en la demanda por los productos y servicios ofrecidos por los Arrendatarios en los centros comerciales. Una disminución en la demanda ya sea por cambios en las preferencias de los consumidores, reducción de poder adquisitivo o desaceleración en la economía regional, nacional o global podrá resultar en la reducción de los ingresos del arrendador y, consecuentemente, adversamente afectar el rendimiento financiero.

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y orientada a las preferencias de los consumidores, lo cual puede afectar adversamente a la Fibra.

La industria de centros comerciales se encuentra altamente fragmentada y requiere constante investigación para establecer nuevos formatos y estrategias. Los cambios en preferencias de consumo, el surgimiento de sistemas de comercio alternos, incluyendo centros comerciales tipo *outlet*, *telemarketing* y comercio por Internet, así como la construcción de un creciente número de centros comerciales han llevado a modificaciones en centros comerciales existentes. La competencia por la lealtad de los consumidores y la distinción están estrechamente conectadas con las medidas tomadas para renovar los perfiles de los centros comerciales. Estos proyectos incluyen cada vez más gastos de mercadotecnia, selección y modificación de la mezcla de tiendas, promoción de eventos, espacios de estacionamiento, proyectos arquitectónicos, expansión del número de centros de recreación y servicios, entrenamiento, modernización y computarización de operaciones.

Por otra parte, otras compañías, incluyendo compañías extranjeras, en alianza con socios locales con más recursos financieros que la Fibra, se podrán involucrar activamente en el negocio de centros comerciales en México en los próximos años, aumentando la competencia. Si la Fibra no es capaz de responder a estas presiones de manera pronta y efectiva, el desempeño financiero se podrá ver adversamente afectado.

Los accidentes que pudieran ocurrir en los centros comerciales podrían afectar materialmente la reputación de la Fibra, lo que podría tener un efecto adverso sobre la misma.

Debido a que los centros comerciales son espacios públicos y tienen un gran flujo de consumidores, son expuestos a una variedad de incidentes fuera de control, tales como accidentes, hurtos y robos, que pueden afectar a los consumidores y visitantes y causar serios daños a la imagen de la Fibra. Si cualquiera de estos incidentes ocurriera, el tráfico en el centro comercial se podría ver reducido debido a la falta de confianza en la seguridad de las instalaciones, la cual afectaría el volumen de ventas de los Arrendatarios y los resultados de las operaciones del centro comercial. En adición, el Administrador, es controlado totalmente por la Fibra, por lo que podría estar expuesta a responsabilidad civil

y ser requerida para indemnizar a las víctimas, lo que podría resultar en una disminución del margen de ganancias y resultados de operación.

La Fibra podría sufrir una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles y ser forzado a reconocer cargos por incumplimiento, lo que podría material y adversamente impactar el rendimiento financiero de la Fibra.

El valor de los Bienes Inmuebles será registrado a valor justo de mercado en los estados financieros, inicialmente basados en la contraprestación total pagada por dichos Bienes Inmuebles y, subsecuentemente, según una valuación sobre el valor justo de mercado. Cada valuación sobre el valor justo de mercado podría determinar que ha habido una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles.

Una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles podría ser el resultado de diversos factores que están fuera del control de la Fibra, incluyendo las condiciones del mercado, la incapacidad de los Arrendatarios para pagar la Renta o la terminación anticipada de los Contratos de Arrendamiento.

Si el valor justo de mercado resulta en una disminución en el valor justo de mercado de los Bienes Inmuebles registrado previamente, la Fibra compensaría las pérdidas no realizadas a través de ganancias y registraría el valor justo de mercado de dichos activos a un nuevo costo, basado en el valor justo de mercado actualizado de dichos activos en la fecha en que el nuevo valor exceda el valor justo registrado. Las disposiciones subsecuentes o la venta de dichos activos podrían afectar las pérdidas o ganancias futuras, ya que estas están basadas en la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación recibida y el valor de mercado de dichos activos al momento de su disposición o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable podría impactar adversamente el desempeño financiero y el precio de los CBFIs.

La Fibra puede ser incapaz de completar las adquisiciones de Inmuebles que podrían hacer crecer su negocio y, aún si se celebran las adquisiciones, la Fibra podría ser incapaz de integrar y operar exitosamente los Inmuebles respectivos derivado de pandemia “COVID-19”.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como pandemia el coronavirus denominado “COVID-19”, por lo que el 24 de marzo de 2020 el Gobierno Federal anunció, mediante Acuerdo de la Secretaría de Salud, reconocer en México la epidemia de COVID-19 como una enfermedad grave de atención prioritaria y estableció medidas preventivas para la mitigación y control de los riesgos para la salud que implica el COVID 19 y posteriormente el 30 de marzo de 2020, el Consejo de Salubridad General, declaró como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor a la epidemia generado por el COVID 19. Lo cual podrá tener posibles impactos en las finanzas de Fibra Shop.

Derivado de los efectos generados por el COVID19, la Fibra podría ver afectada la generación de ingresos por rentas.

Durante el 2020, la Fibra implementó diversos programas de apoyo para sus locatarios, tales como descuentos y diferimiento de pagos; para apoyar a los negocios que se

mantuvieron cerrados debido a las restricciones de las autoridades locales. Los efectos del COVID puedan seguir afectando la generación de ingresos por renta durante los próximos años.

Factores de Riesgo Relacionados con el Asesor y el Administrador.

La Fibra está sujeta a conflictos de intereses en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador, lo cual podría resultar en decisiones que no sean acorde a los mejores intereses de los Tenedores de los CBFIs.

La Fibra está sujeta a posibles conflictos de interés en la relación con los Fideicomitentes Adherentes, el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico también son representantes de, y tienen participación en el Asesor y el Administrador. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y al Contrato de Administración y Representación debido al deseo de mantener la relación con el Asesor, el Administrador y sus equipos de directivos. Los Tenedores de CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor con la aprobación de más del 89% de los Tenedores de los CBFIs en circulación. Adicionalmente, podrían surgir conflictos de interés en caso de la existencia de una oportunidad de negocio tanto para la Fibra como para Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel. No obstante que se han establecido ciertas reglas y políticas para mitigar dichos posibles conflictos de interés, la Fibra no puede asegurar que dichas reglas y políticas eliminen, en su caso, cualquier conflicto de interés.

El Asesor tendrá una influencia significativa sobre las actividades de la Fibra, y podrá utilizar su influencia de una forma que no sea acorde a los intereses de la Fibra y de los Tenedores. Los Tenedores no tendrán una oportunidad para evaluar las decisiones de inversiones potenciales y disposiciones antes de ser implementadas, y por lo tanto deberán recaer en la orientación del Asesor.

El Asesor, en una medida significativa asesora en las decisiones operativas, financieras y de inversión de la Fibra y podrá impactar para el cumplimiento de las disposiciones de la LISR u otros ordenamientos legales, sobre las adquisiciones, disposiciones, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y distribuciones. Dicha asesoría, que no es vinculante para la Fibra, podría resultar en acciones que afecten de manera adversa el valor de mercado de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para proporcionar rendimientos a los inversionistas. Además, el Comité Técnico podrá alterar las actuales políticas sobre inversiones, endeudamientos y distribuciones, en cualquier momento sin la aprobación de los Tenedores. En caso de que las políticas de endeudamiento llegaran a modificarse por resolución y mayoría calificada de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes, la Fibra podría tener un nivel más alto de apalancamiento, lo cual podría resultar en el aumento de los costos del servicio de endeudamiento. Un mayor apalancamiento también aumenta el riesgo de incumplimiento de las obligaciones de la Fibra. Además, un cambio en las inversiones, incluyendo la forma en que son asignados los recursos a través de la cartera o los tipos de inmuebles en los cuales se busca invertir, podría aumentar la exposición de la Fibra a un riesgo en la tasa de interés, fluctuaciones del mercado inmobiliario y riesgo de liquidez.

El éxito de la Fibra dependerá en gran medida de la capacidad del Asesor para asesorar al Administrador en la administración de la Fibra e implementación de la estrategia de crecimiento; y del Administrador (así como de su equipo de directivos) para administrar la Fibra y conservar los Bienes Inmuebles.

La Fibra no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere la Fibra serán proporcionados conforme al Contrato de Asesoría y Planeación y conforme al Contrato de Administración y Representación. La capacidad de la Fibra para lograr los objetivos depende del Asesor y su capacidad de asesorar al Administrador en su administración de las operaciones de la Fibra, su identificación de nuevas adquisiciones, y la realización de la estrategia de financiamiento. También depende de la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de administrar y mantener los Bienes Inmuebles y administrar los Contratos de Arrendamiento con los Arrendatarios, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Bienes Inmuebles. Por consiguiente, el negocio de la Fibra depende de los contactos de negocio del Asesor, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y la capacidad del Administrador (a través de sus empleados) de implementar las estrategias. En caso de perder los servicios proporcionados por el Asesor o el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero de la Fibra se verían afectados adversamente.

No se podrá obtener la calidad de la administración que tiene la Fibra al convertirse en una entidad administrada por sí misma o mediante la contratación de otros administradores o personal del Administrador. Asimismo, en el caso de que el Asesor o el personal clave del Administrador no estén dispuestos en continuar proporcionando sus servicios a la Fibra, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Asesor y Administrador bajo sus respectivos contratos, y como resultado los gastos podrían aumentar.

Además, algunos de los miembros de los equipos de directivos del Asesor y Administrador tienen intereses fuera de la Fibra, incluyendo participación y, en ciertos casos, responsabilidades de administración relacionadas con ciertos Inmuebles y entidades separadas de las actividades de la Fibra, lo cual podría implicar un conflicto al interferir con la capacidad de los directivos del Asesor y Administrador para dedicar su tiempo y atención a la Fibra, y como resultado, la Fibra se vería afectada.

El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados por y entre Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceros.

El Contrato de Asesoría y Planeación y el Contrato de Administración y Representación fueron negociados entre Personas Relacionadas y los términos, otras disposiciones, pueden no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociadas entre personas no relacionadas. Además, la Fibra puede elegir no ejercer sus derechos conforme al contrato debido al deseo de mantener la relación con el Asesor y el Administrador, su equipo de directivos y ciertos miembros del Comité Técnico, por la relación con ellos como Personas Relacionadas. Además, la relación con el Asesor y Administrador sería difícil y costosa de terminar. Los Tenedores de los CBFIs podrían terminar el Contrato de Asesoría y Planeación con el Asesor y el Contrato de Administración y Representación con el Administrador con o sin causa, con el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación.

El Asesor, el Administrador y sus respectivos equipos de directivos se enfrentarán a conflictos de intereses con la Fibra, lo cual podría resultar en acciones que no sean acordes a los mejores intereses de la Fibra o de los Tenedores.

No obstante que el Comité de Nominaciones resuelve acerca de la designación de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador, podrían surgir conflictos de interés con éste y con el Asesor. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Asimismo, el Asesor y el Administrador realizan actividades que pueden llegar a competir con las actividades de la Fibra, por lo que los incentivos del Asesor y Administrador podrían llegar a representar conflictos de intereses o que sus intereses no estén totalmente alineados a los de la Fibra.

Parte de la contraprestación pagadera por la Fibra al Administrador es un margen del 3.2% del monto total de los gastos de administración y representación. Lo anterior podría representar un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos.

Conforme a lo que se describe en la sección “*Estructura de la operación – Contratos y acuerdos – Contrato de Administración y Representación*” de este reporte, la contraprestación que el Administrador tendrá derecho a percibir conforme al Contrato de Administración tiene un componente que consiste en un margen del 3.2% del total de los conceptos que en dicho contrato se definen como “Gastos de Administración y Representación”. La Fibra no puede garantizar que lo anterior no constituirá un incentivo para que los funcionarios del Administrador incurran en gastos excesivos con el objetivo de que se incremente en la misma medida el valor de la contraprestación a ser pagada por la Fibra al Administrador; no obstante, lo anterior, la Fibra considera que el hecho de que el Administrador es una subsidiaria totalmente controlada por la Fibra debería mitigar este riesgo.

El Contrato de Asesoría y Planeación podría darse por terminado.

La terminación del Contrato de Asesoría y Planeación sin que exista una Conducta de Destitución puede ser difícil y costosa. De conformidad con los términos del Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, o (ii) por resolución de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.

El Asesor está únicamente comprometido contractualmente a prestar los Servicios de Asesoría y Planeación por un término de 15 (quince) años. Después del décimo quinto aniversario, el contrato respectivo será automáticamente renovado por períodos de un año, en el entendido que el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría y Planeación previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación. Si dicho contrato es terminado, la calidad y profundidad de los Servicios de Asesoría y Planeación, podría no ser duplicada y la Fibra podría no ser capaz de llevar a cabo su plan de negocios. Asimismo, en caso que el Asesor no sea capaz o decida no continuar prestando sus servicios a la Fibra, el costo para conseguir un asesor

sustituto podría ser mayor a los honorarios que se pagan al Asesor, por lo que las ganancias y flujo de efectivo de la Fibra podrían deteriorarse.

Cualesquiera Personas con responsabilidades relevantes en el Fideicomiso, podrían ser destituidas.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso y al Contrato de Asesoría y Planeación, el Asesor podrá ser destituido entre otros, por la Asamblea de Tenedores por el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% de los CBFIs en circulación. No obstante, lo anterior, la Fibra no puede garantizar que ocurra un evento que dé lugar a la sustitución del Asesor. La administración de la Fibra requiere un alto nivel de pericia y la Fibra no puede garantizar que será posible contratar un reemplazo con la competencia necesaria para cumplir con el objetivo bajo términos similares a los establecidos en el Contrato de Asesoría y Planeación. Además, la Fibra no puede garantizar que un asesor sustituto sería suficiente experiencia en comparación a la del Asesor. Por consiguiente, la remoción o sustitución del Asesor podría tener un efecto adverso en la Fibra y en su condición financiera.

Los activos de la Fibra podrán ser utilizados para pagar indemnizaciones.

En caso de que la Fibra así se obligue en los contratos respectivos, podrá utilizar parte de los recursos de su patrimonio para indemnizar y proteger al Asesor y sus afiliadas, a cada uno de sus accionistas, empleados, asesores (incluyendo personas que no sean miembros del Comité Técnico, Comité de Auditoría, Comité de Prácticas y Comité de Nominaciones), empleados temporales, consejeros y agentes o delegados; y cualquier otra persona designada por el Asesor como una persona asegurada que proporcione servicios a la Fibra, entre otros. Dichas indemnizaciones podrían aplicarse también a los reembolsos de gastos incurridos con respecto a la demanda. En caso de que el Fiduciario utilice los activos para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para pagar las Distribuciones a los Tenedores se verían reducidos.

Riesgos relacionados con la organización y estructura de la Fibra.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando en consecuencia, no se puede garantizar que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada con los mismos sufran cambios que afecten a la Fibra de un modo adverso.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando. Los artículos 187 y 188 de la LISR entraron en vigor el 1° de enero de 2004 y otras normas legales fueron modificadas entre marzo y junio de 2010. No hay ninguna garantía de que la Legislación Aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o de que las autoridades fiscales competentes no emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma adversa para las operaciones del Fideicomiso. En la medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se podría exigir al Fideicomiso ajustar su estrategia de operaciones para cumplir con dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría proporcionar flexibilidad adicional, pero también podría inhibir la capacidad de la Fibra para perseguir las estrategias que ha escogido. Si la Fibra fuera incapaz de mantener su calificación como una FIBRA, entre otras cosas, se podría requerir un cambio en la manera en la que realiza

sus operaciones, lo que podría afectar adversamente su condición financiera, los resultados de operaciones y su flujo de caja, el precio de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones.

Las consecuencias fiscales para los propietarios de la Cartera de Aportación con motivo de la venta de los Bienes Inmuebles que la conforman podrían implicar que sus intereses difieran de los que tienen otros Tenedores.

Los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados podrían sufrir un impacto fiscal derivado de la enajenación de los Bienes Inmuebles Aportados. El ISR y el IETU que se hubieran podido haber generado por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados serán diferidos inicialmente, pero en fecha futura deberán pagarse por los propietarios originales de los Bienes Inmuebles Aportados en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la Fibra enajene el Bien Inmueble Aportado; o (ii) el aportante enajene los CBFIs que le fueron entregados por la transmisión del Bien Inmueble Aportado. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de los Bienes Inmuebles Aportados y, por lo tanto, dichos propietarios originales podrían ejercer su influencia sobre los negocios de la Fibra para demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de otros Tenedores.

Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura, Grupo Frel y los Inversionistas Patrimoniales a través del Fideicomiso de Control tendrán influencia significativa sobre la Fibra lo que generaría potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

Una vez que se llevó a cabo la Oferta y las Transacciones de Formación, aproximadamente el 26% (veintiséis por ciento) de los CBFIs en circulación quedó mantenido en el Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control está controlado por el Grupo de Control. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán la facultad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico y tendrán facultad de decisión en aquellos asuntos donde se requiera aprobación de la mayoría de los Tenedores de CBFIs en circulación, incluyendo sin limitar, modificaciones a ciertas cláusulas del Fideicomiso; la remoción del Asesor; la aprobación de transacciones corporativas importantes tales como la liquidación de activos, la terminación del Fideicomiso y el desliste de los CBFIs del RNV; en todo caso lo anterior podrá decidirse sin tomar en consideración que otros Tenedores creen que no son las mejores decisiones. El Comité Técnico puede integrarse por un máximo de 21 (veintiún) miembros propietarios y sus respectivos suplentes.

La capacidad de los integrantes del Grupo de Control para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de los CBFIs.

De conformidad con el Fideicomiso de Control, existen restricciones para la enajenación de los CBFIs aportados al Fideicomiso de Control por parte de los integrantes del Grupo de Control durante periodos desde 1 hasta 60 meses contados a partir de la primera Emisión. En la terminación de dichos periodos, según corresponda, los miembros del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, no estarán restringidos en vender algunos o todos los CBFIs, y lo podrán hacer sin la aprobación de los Tenedores de los CBFIs. En

tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en la Fibra, la liquidez y el precio de los CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas de acciones, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de los CBFIs. En consecuencia, los CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en la Fibra.

El Comité Técnico puede cambiar algunas de las políticas sin la aprobación de los Tenedores.

En términos del Fideicomiso las políticas de inversión, apalancamiento y distribución y las políticas con respecto a otras actividades incluyendo crecimiento, deuda y operaciones serán determinadas por el Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas, en cualquier momento a elección del Comité Técnico sin la aprobación de los Tenedores, pero mediante resolución y mayoría calificada de los miembros del Comité Técnico, incluyendo el voto mayoritario de los Miembros Independientes. El cambio en estas políticas podría tener un efecto adverso en el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja, en el precio de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones.

No es posible garantizar la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones de Efectivo en el futuro.

Las Distribuciones de Efectivo se harán conforme a lo previsto en la LISR, la cual establece que una FIBRA debe distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Todas las Distribuciones de Efectivo dependerán de los ingresos de la Fibra, de su condición financiera, de necesidades de efectivo, de acuerdos financieros, del mantenimiento de su calidad como FIBRA y de otros factores que pueden considerarse relevantes de tiempo en tiempo. La disponibilidad del efectivo llevar a cabo Distribuciones de Efectivo dependerá los ingresos por las Rentas de los activos inmobiliarios de la Fibra, mientras que los ingresos por las Rentas están sujetos a los riesgos e incertidumbres fuera de control. Dependiendo de dichos factores, la Fibra podría no ser capaz de hacer distribuciones en el futuro.

A efecto de mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra podría estar forzada a renunciar a oportunidades atractivas, lo cual podría retrasar o dificultar la capacidad de la Fibra para lograr los objetivos del negocio y reducir el rendimiento general de los CBFIs.

Para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables a la LISR, la Fibra debe cumplir ciertos requisitos de forma continua relativas a, entre otras, las fuentes de ingresos, la naturaleza de los activos y cantidades distribuidas a los Tenedores de CBFIs. La Fibra podrá estar obligada a mantener activos en momentos en que podría ser más ventajoso vender dichos activos, con el fin de evitar consecuencias fiscales adversas. La Fibra también podría estar obligada a realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs en momentos en que sería más ventajoso reinvertir el efectivo en el negocio de la Fibra. El cumplimiento de los requisitos para una FIBRA podría dificultar la capacidad de FibraShop para operar únicamente sobre la base de maximizar las utilidades y el valor de la inversión de los Tenedores de CBFIs.

Podría ser difícil imponer responsabilidades civiles a la Fibra, a los miembros del Comité Técnico, al Asesor o a sus funcionarios.

La Fibra es un fideicomiso constituido conforme a las leyes mexicanas y sus activos se encuentran ubicados en México. Algunos miembros del Comité Técnico y algunos funcionarios del Asesor residen en México y una parte importante de los activos de dichas personas están ubicados en México. Por otra parte, todos los activos de la Fibra están ubicados en México. Por consiguiente, podría no ser posible llevar a cabo notificaciones y procedimientos en los Estados Unidos o en otras jurisdicciones fuera de México en contra de la Fibra o de dichas personas o para ejecutar sentencias en tribunales de los Estados Unidos u otras jurisdicciones fuera de México. Hay duda en cuanto a la exigibilidad, en acciones originadas en tribunales mexicanos o en acciones para la ejecución de sentencias obtenidas en tribunales con jurisdicción fuera de México, de responsabilidades civiles conforme a las leyes de cualquier jurisdicción fuera de México, incluyendo cualquier sentencia dictada únicamente conforme a disposiciones federales y locales de Estados Unidos con relación a los valores.

Riesgos relacionados con los mercados de valores y la tenencia de CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor puede no ser indicativo de los resultados futuros o del éxito de una inversión en CBFIs.

El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor no es indicativo de los retornos que la Fibra puede obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que podrán realizarse las Distribuciones. Debido a que los requerimientos para las FIBRAS referidos en la LISR son altamente técnicos y complejos es posible que el equipo del Asesor no pueda prestar sus servicios con el éxito deseado. En consecuencia, no es posible ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo del Asesor reproducirá su desempeño en actividades previas. Las utilidades de la Fibra podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por el Administrador en sus negocios anteriores.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar su flexibilidad operativa y financiera y afectar adversamente el precio de los CBFIs y diluir su valor.

Si el Fideicomiso toma la resolución de emitir deuda o valores preferentes a los CBFIs o esta incurre en endeudamiento, es posible que esos valores o financiamientos se estructuren mediante convenios que restrinjan la flexibilidad operativa y limiten la capacidad de la Fibra para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que se emita en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones de Efectivo, más favorables que los de los CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de los Tenedores. Debido a que la decisión de emitir deuda o valores en cualquier Oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores que no es posible controlar, no es dable predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de las ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de los CBFIs y diluir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.

Uno de los factores que influirá en el precio de los CBFIs será el dividendo producido sobre los CBFIs (como porcentaje del precio de los CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de los CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si la Fibra fuera incapaz de pagar la misma, el precio de los CBFIs podría verse afectado.

El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado del potencial de crecimiento de la Fibra y la entrega de Distribuciones de Efectivo como consecuencia de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como el valor en el mercado inmobiliario de los Bienes Inmuebles, puede ocasionar que los CBFIs se negocien a precios que difieran del valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de calificar como una FIBRA, la LISR requiere que se distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal, y se pretende cumplir con la Legislación Aplicable. Si se retiene el flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor del Patrimonio del Fideicomiso, pueden no aumentar de forma correspondiente el precio de los CBFIs. El fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de los CBFIs

Existe un mercado relativamente desarrollado para los CBFIs Además, el precio de los CBFIs puede ser volátil o disminuir sin importar el desempeño en operación.

La BMV es una de las bolsas más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero sigue siendo relativamente pequeña, con poca liquidez y volátil en comparación con otros mercados más desarrollados. El valor de los CBFIs podría afectarse de manera importante y adversa por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado de desarrollo de un mercado secundario para los CBFIs, el grado de interés de los inversionistas en la Fibra, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), el desempeño financiero de la Fibra y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de los CBFIs incluyen los mencionados en la siguiente página:

- (i) variaciones reales o previstas en los resultados operativos trimestrales;
- (ii) cambios en los ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de la Fibra o de la industria inmobiliaria;
- (iii) aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de los CBFIs a pretender una Distribución mayor;
- (iv) reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento futuro;

- (v) contratación o renuncia de personal clave del Administrador o del Asesor;
- (vi) especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- (vii) cambios en los principios contables;
- (viii) aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que afecten adversamente al Fideicomiso, a la industria inmobiliaria o a las FIBRAS; y
- (ix) cambios en las valuaciones del mercado para entidades similares.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio de la Fibra o si ellos emiten una recomendación negativa respecto de los CBFIs o de su sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para los CBFIs se apoyará, en parte, sobre la investigación e información que publican los analistas financieros o de la industria acerca del Fideicomiso o de su negocio. El Emisor no controla a dichos analistas. Además, si uno o más de los analistas disminuyen su recomendación sobre la calidad de los CBFIs o del mercado al cual están dirigidos, o de los valores de cualquiera de los competidores de la Fibra, el precio de los CBFIs podría disminuir. Si uno o más de esos analistas dejan de emitir comentarios favorables, se corre el riesgo de perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de los CBFIs disminuya.

Las estrategias de cobertura pueden llegar a no ser exitosas en mitigar los riesgos asociados con las tasas de interés y pueden limitar el efectivo disponible para su distribución entre los Tenedores.

Es posible que en el futuro la Fibra utilice instrumentos financieros de derivados para proporcionar un nivel de protección contra los riesgos de las fluctuaciones de tasas de interés, sin embargo, ninguna estrategia de cobertura puede proteger a la Fibra completamente. Los instrumentos de cobertura involucran riesgos, tales como el riesgo que las contrapartes incumplan sus obligaciones conforme a dichos convenios y que dichos convenios no sean lo suficientemente efectivos para reducir la exposición a los cambios de las tasas de interés. Además, la naturaleza y oportunidad de las operaciones de cobertura pueden llegar a influir en la efectividad de las estrategias de cobertura. Estrategias mal diseñadas u operaciones ejecutadas incorrectamente podrían tener un efecto de aumentar el riesgo y las pérdidas. Asimismo, las estrategias de cobertura involucran diversos costos. La Fibra no puede garantizar que la estrategia de cobertura y los instrumentos financieros derivados que utilice compensarán el riesgo de la volatilidad de las tasas de interés o que las operaciones de cobertura no resultarán en pérdidas que puedan reducir el rendimiento de la inversión.

Los Tenedores de los CBFIs no cuentan con derechos de preferencia para participar en ofertas futuras.

Conforme al contrato de fideicomiso de la Fibra, en caso de emitir nuevos CBFIs como parte de un aumento de capital o bajo una Oferta, los Tenedores no tienen el derecho para suscribir un número proporcional (u otro) de CBFIs de manera preferente para mantener su porcentaje de titularidad existente. Como consecuencia, la participación de los Tenedores

de los CBFIs podría ser diluida ante futuros aumentos de capital o al ocurrir una nueva emisión.

Puerta la Victoria representa un centro comercial nuevo que inicio operaciones a finales del 2017.

Puerta la Victoria es un centro comercial nuevo sin ninguna operación previa, por lo que no puede asegurarse que Puerta la Victoria vaya a ser un proyecto exitoso ni que se vaya a tener la capacidad de conseguir de manera ágil arrendatarios que permitan generar flujos a Puerta la Victoria de manera constante y sólida a partir de que inicie operaciones. En caso de que Fibra Shop encuentre dificultades en generar interés de los consumidores en el centro comercial, o la dificultad en atraer y mantener arrendatarios a este centro comercial de nueva creación, podría resultar en un efecto adverso a la situación operativa y financiera de Fibra Shop, así como resultar en un impacto negativo a los CBFIs propiedad de los Tenedores.

Factores de riesgo fiscales.

Reformas fiscales y legales inesperadas.

Es imposible garantizar que el régimen aplicable al Fideicomiso y los valores que el mismo ha emitido o emita en el futuro permanezcan sin cambios durante la duración de los mismos. Es preciso tener en mente que es posible que en el futuro se aprueben reformas a las disposiciones legales y, de manera particular, a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y, específicamente, a aquellas normas que rigen Fideicomiso. Lo anterior podría afectar los ingresos, gastos de operación y, de manera general, el valor del Patrimonio del Fideicomiso en una fecha determinada y tener un impacto adverso en la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que dependiendo de la legislación local aplicable en el Distrito Federal, o en el estado o en el municipio en el que se encuentren los Inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una adquisición y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo del Fideicomiso.

Algunas legislaciones fiscales locales no obligan al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de un Bien Inmueble Aportado, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierden en forma definitiva el derecho de reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el derecho de reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por la Fibra, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, entonces deberá efectuarse el cálculo y pago del impuesto en cuestión en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles Aportados de que se trate; en el entendido de que, en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá

de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFi en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el derecho de reversión.

Devolución del IVA.

Como resultado de la adquisición de Bienes Inmuebles, se generará la obligación de pago del IVA correspondiente, el cual será trasladado y enterado a las autoridades fiscales competentes por parte de los enajenantes.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, el Fiduciario tiene derecho de solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA causado con motivo de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso de los Bienes Inmuebles Aportados. Al respecto, aunque remoto, existe el riesgo de que se niegue dicha devolución, lo que impactaría el flujo de efectivo disponible del Fideicomiso.

La incapacidad de la Fibra para mantener el cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR podría tener consecuencias adversas.

La Fibra pretende cumplir con la regulación aplicable a la Fibra y los requisitos para efectos de la LISR. El cumplimiento de las disposiciones aplicables de la LISR depende de requisitos legales complejos, para los cuales solo existen interpretaciones administrativas y judiciales limitadas. De conformidad con las disposiciones aplicables a la FIBRA, se requiere distribuir anualmente una cantidad equivalente a por lo menos el 95% del resultado fiscal neto de la Fibra para seguir calificando como una Fibra. Incluso si la Fibra cumple con dichas disposiciones, para mantener el estatus de FIBRA será necesario continuar cumpliendo ciertos requisitos relativos a, entre otras, las distribuciones, la naturaleza de los activos y los orígenes de los ingresos de la Fibra. Todas las distribuciones serán realizadas conforme a la política de distribución de la Fibra (a menos que se apruebe lo contrario por el Comité Técnico) y dependerá de los ingresos, la condición financiera, necesidades de efectivo, acuerdos de financiamientos, mantenimiento del estatus de FIBRA y otros factores que sean considerados relevantes de tiempo en tiempo. En caso de que la Fibra no cumpla con dichos requisitos, podrá, entre otras cosas, ser necesario cambiar la forma en que se conducen las operaciones, lo cual podría afectar el desempeño financiero de la Fibra, el valor de los CBFIs y la capacidad para realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Existen juicios y demandas en los que se encuentra involucrado el Fideicomiso.

La Fibra a la fecha de emisión de este Reporte, es parte actora en los siguientes litigios:

- Juicio de Amparo Indirecto, tramitado ante el Juzgado Séptimo de Distrito en el Estado de Chihuahua, que tiene por objeto combatir la expedición del Decreto No. LXVI/RFCOD/0780/2020 I.P.O., mediante el cual se adiciona el párrafo segundo del artículo 1691-e, así como los párrafos segundo y tercero del artículo 2330, ambos del Código Civil del Estado de Chihuahua, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua el 28 de octubre de 2020, mismo que afecta la operación del Centro Comercial denominado “Las Misiones”.

- Juicio de Interdicto por obra nueva, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de Querétaro, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama la orden de suspender definitivamente la obra en el lote de terreno 97, la restitución de costo y riesgo de las cosas al estado anterior de la realización de la obra y el pago de gastos y costas. Este juicio se encuentra en etapa de ejecución de sentencia, pendiente de iniciar incidente de liquidación de sentencia.
- Juicio Ordinario Civil, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de México, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama el pago de daños ocasionados derivados de la construcción, pago de perjuicios derivados de la construcción de la obra y el cierre de la tienda Superama Jurica, daño moral, daños punitivos y gastos y costas. Este juicio se encuentra en fase de instrucción siendo que hay terceros llamados a juicio que no han sido notificados.
- Amparo Directo tramitado ante el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito donde se impugna la nueva sentencia de fecha 13 de abril de 2021 dictada por la Sexta Sala Civil del Poder Judicial de la Ciudad de México en la apelación del Juicio Ordinario Mercantil interpuesto por Perfumería Ultra, S. de R.L. de C.V., donde se reclama la copropiedad del Centro Comercial denominado “Puerto Paraíso”, entre otras pretensiones. La sentencia dictada por la Sexta Sala Civil del Poder Judicial de la Ciudad de México es favorable a Fibra Shop, absolviendo a todos los codemandados de todas las prestaciones reclamadas por Perfumería Ultra, S. de R.L. de C.V., sin embargo, con el juicio de amparo directo interpuesto por Fibra Shop.
- Amparo Directo tramitado ante el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito donde se impugna la sentencia de fecha 5 de marzo de 2020 dictada por la Sexta Sala Civil de la Ciudad de México, en la apelación del Juicio Ordinario Mercantil interpuesto por José Alberto García Corral donde se reclama el cumplimiento forzoso de ciertos contratos privados de compraventa. El Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sesiono el 30 de marzo de 2021 donde se discutió el Amparo Directo, sin embargo, el Tribunal decidió mantenerlo listado y no se ha dictado sentencia.
- Amparo Directo tramitado ante el Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Segundo Circuito, ubicado en el Estado de Querétaro, donde se impugna la sentencia dictada el día 11 de diciembre de 2019, exclusivamente por cuanto se refiere a la confirmación de la sentencia de primera instancia y, consecuentemente, la confirmación de la legalidad del crédito fiscal fincado por el Municipio de Querétaro, mismos que afectan al Centro Comercial denominado “Puerta La Victoria”.
- Declaración administrativa de infracción respecto a la marca “Luxury Avenue” y otras, interpuesta por el señor José Ramón García Villarreal radicado ante la Dirección Divisional de Protección a la Propiedad Intelectual, Subdirección Divisional de Prevención de la Competencia Desleal, Coordinación departamental de infracciones y Delitos, presentada el 23 de mayo de 2019.

- Juicio laboral radicado ante la Junta Especial número Dieciocho de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México, iniciado el 13 de octubre de 2019.
- Adicionalmente se tienen diversos litigios de controversias de arrendamiento en contra de arrendatarios morosos, en los centros comerciales denominados Los Atrios, La Luciérnaga, City Center Bosque Esmeralda, Plaza Puerto Paraíso, Kukulcan Plaza, Las Misiones, Urban Center Juriquilla, Urban Center Xalapa, Urban Center Jurica y Plaza Cibeles. Asimismo, se tienen algunos litigios en materia laboral en las siguientes plazas Plaza Cibeles, Puerto Paraíso, Urban Center Jurica y Puerta La Victoria. Los procesos judiciales, descritos anteriormente no representan riesgos significativos y a juicio de la Administración no son materiales; asimismo se manifiesta que dichos procesos son los únicos que existen a la fecha de este Reporte en relación con la Fibra.

Reclamos y gravámenes no iniciados.

En cuanto a reclamos y gravámenes no iniciados en los que estuviera involucrada Fibra Shop o que eventualmente pudieran afectarla a la presente fecha, no tenemos conocimiento acerca de la existencia inequívoca de los mismos.

d) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso

El Fideicomiso cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, la inscripción de los CBFIs, con clave de pizarra (FSHOP 13), en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y su oferta pública fue autorizada por la CNBV mediante oficio número 153/7097/2013 de fecha 22 de julio de 2013 y dicha inscripción fue actualizada mediante los oficios 153/107385/2014 de fecha 30 de septiembre de 2014, 153/11094/2017 de fecha 6 de diciembre de 2017 y 153/11919/2019 de fecha 3 de julio de 2019, conforme a los cuales los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo los números 3239-1.81-2013-002, 3239-1.81-2014-004, 3239-1.81-2017-008 y 3239-1.81-2019-014, respectivamente. Posteriormente, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de ciertos CBFIs, mediante oficio número 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, conforme a lo cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2019-017; así mismo, el Fideicomitente no cuenta con valores inscritos en el RNV, ni es fideicomitente, en fideicomiso alguno emisor de valores inscritos en el RNV.

Posteriormente, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, mediante oficio 153/12593/2020 de fecha 27 de agosto de 2020, conforme a la cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2020-019 (el “Oficio de Actualización”).

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, fue implementar las resoluciones adoptadas mediante la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Tenedores celebrada el 24 de abril de 2020 (la “Asamblea de Tenedores”) en la que se resolvió, entre otros temas, sustituir a Deutsche Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común, incorporar el Título que ampara los CBFIs las obligaciones previstas en el artículo 68 de

las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores.

Adicionalmente, en junio de 2015 el Fideicomiso emitió en la Bolsa Mexicana de Valores Certificados Bursátiles Fiduciarios de Deuda a largo plazo, con clave de pizarra FSHOP15 por un monto de 3, 000,000 miles de pesos, con la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante oficio de autorización No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015 e inscrito en el RNV bajo el número 3239-4.19-2015-001.

El 08 de agosto de 2019, se dio a conocer al público inversionista el aviso de canje del título que ampara los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP 15, el objeto de la misma es la implementación del resultado de la Oferta de Adquisición Recíproca, por virtud de la cual se intercambiaron: (i) 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 519,016 (quinientos diecinueve mil dieciséis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19”; y (ii) 1’900,000 (un millón novecientos mil) Certificados Bursátiles FSHOP 15, por 303,576 (trescientos tres mil quinientos setenta y seis) certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra “FSHOP 19U”, respectivamente, haciendo un total de Certificados Bursátiles FSHOP 15 intercambiados de 2’419,016 (dos millones cuatrocientos diecinueve mil dieciséis) Certificados Bursátiles FSHOP 15. Derivado de dicho intercambio, actualmente se encuentran inscritos en el RNV un total de 27’580,984 (veintisiete millones quinientos ochenta mil novecientos ochenta y cuatro) de Certificados Bursátiles FSHOP 15. La suscripción de este bono es parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio de autorización No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015, e inscrito en el RNV bajo el número 3239-4.19-2015-001; actualizado bajo el número 3239-4.19-2017-068 mediante oficio No. 153/10540/2017, de fecha 20 de julio de 2017 y posteriormente bajo el número 3239-4.19-2019-069 mediante oficio No. 153/11825/2019, de fecha 27 de mayo de 2019. Por lo tanto los certificados bursátiles con clave de pizarra FSHOP15 quedaron inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.19-2019-070, de conformidad con el oficio No. 153/12038/2019 de fecha 13 de agosto de 2019.

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3, 000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017. La suscripción de estos dos bonos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio de autorización No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015, mismo que se encuentra inscrito en el RNV bajo el número 3239-4.19-2015-001 y cuya inscripción para FSHOP 17 fue actualizada bajo el número 3239-4.19-2017-068-01 y FSHOP17-2 con el número de autorización No. 3239-4.19-2017-068-02.

El 06 de noviembre de 2020, la CNBV autorizó la actualización de la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles FSHOP17-2 mediante el oficio número 153/12697/2020. Cuya actualización conforme a lo previsto quedó registrada con el número 3239-4.19-20147-068-03.

El objeto de la actualización de la inscripción a la que se hace referencia, fue implementar las resoluciones adoptadas mediante la Asamblea General de Tenedores celebrada el 24

de abril de 2020 (la “Asamblea de Tenedores”) en la que se resolvió, entre otros temas, revocar la designación de Deutsche Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común en sustitución de Deutsche Bank México; y (b) modificar el Título para sustituir cualquier referencia a Deutsche Bank, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de Representante Común de los Tenedores por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Mediante el oficio No. 153/10026385/2021 de fecha 12 de abril, la CNBV resolvió actualizar la inscripción en el Registro Nacional de Valores de los certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSHOP17, con motivo de las resoluciones adoptadas por los tenedores en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles, celebrada el 11 de junio de 2020, mediante las cuales se aprobó, entre otros, revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los tenedores y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como nuevo representante común .

El 29 de abril de 2021, se pretende llevar a cabo el canje del título que ampara los Certificados Bursátiles ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., con el objeto de hacer constar la aceptación del cargo, obligaciones, y facultades de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

El 27 de junio se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años en UDIs FSHOP19U. Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058, 000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136,000 miles de pesos, estos recursos frescos serán destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito

La suscripción de los bonos con clave de pizarra FSHOP19 y FSHOP 19U son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores mediante el oficio de autorización No. 153/5436/2015 de fecha 22 de junio de 2015, e inscrito en el RNV bajo el número 3239-4.19-2015-001; actualizado bajo el número 3239-4.19-2017-068 mediante oficio No. 153/10540/2017, de fecha 20 de julio de 2017 y posteriormente bajo el número 3239-4.19-2019-069 mediante oficio No. 153/11825/2019, de fecha 27 de mayo de 2019. Por lo tanto, los certificados bursátiles con clave de pizarra

FSHOP19 y FSHOP19U quedaron inscritos en el RNV bajo el No. 3239-4.19-2019-069-01 y No. 3239-4.19-2019-069-02 respectivamente, de conformidad con el oficio No. 153/11825/2019 de fecha 27 de mayo de 2019.

Como consecuencia de lo anterior, el Fideicomiso emite reportes trimestrales así como un reporte anual. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

e) Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el Registro

No hubo cambios significativos en los valores inscritos en el Registro al 31 de diciembre de 2020.

El 24 de octubre 2019, el Comité Técnico de FibraShop aprobó iniciar un nuevo proceso de cancelación por un volumen de 19,769,030 CBFIs. Con este proceso se cancelarían todos los CBFIs recomprados hasta la fecha.

La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de ciertos CBFIs, mediante oficio número 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019, conforme a lo cual los CBFIs quedaron inscritos en el RNV bajo el número 3239-1.81-2019-017. El proceso fue concluido el 23 de enero de 2020.

f) Destino de los fondos, en su caso de que existan diferencias significativas respecto del señalado en el prospecto de colocación de la oferta inicial o de ofertas subsecuentes

Los recursos correspondientes a la oferta pública inicial fueron destinados al 100% para la adquisición de los centros comerciales y no hay remanente de recursos por aplicar.

Durante el mes de marzo se llevó a cabo un proceso de ejercicio de derechos de suscripción por parte de los tenedores de valores con clave de pizarra BMV: FSHOP13, el cual constó de dos rondas, ambas realizadas a un precio de \$17.50 por CBFi.

Como resultado del proceso, se suscribieron un total de 112,650,311 títulos por un monto de \$1,971,380 miles de pesos que son utilizados para adquisiciones, oportunidades de desarrollo y usos corporativos generales. Los centros comerciales que se han adquirido con los recursos obtenidos en esta emisión son City Center Bosque Esmeralda con un valor compra de \$404,500 miles de pesos; la plaza denominada Plaza Cedros por un valor de compra de \$370,000 miles de pesos; y, la plaza denominada Cruz del Sur con un valor de

compra de \$519,000 miles de pesos. Es remanente de los recursos serán destinados para continuar con el plan de expansión y remodelaciones en proceso.

El 25 de junio de 2015 FibraShop debutó en el mercado de deuda con la emisión de certificados bursátiles de deuda (FSHOP15) por un importe de 3,000,000 miles de pesos a un plazo de 5 años a una tasa de TIIE más 90 puntos básicos. Los recursos obtenidos se destinaron para la sustitución del pasivo bancario el cual consistía en un crédito puente a un año por 2,200,000 miles de pesos, y que a partir de julio se hubiera convertido en un crédito bancario de 7 años a tasa TIIE más dos puntos porcentuales de no haber sido liquidado. La diferencia es utilizada para continuar con el plan de inversión y expansión.

El 21 de julio de 2017, FibraShop cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3,000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017. Los recursos obtenidos fueron utilizados para el pago total o parcial de pasivos existentes, adquisiciones, coinversiones y expansiones en proyectos inmobiliarios que han sido relevados al público y para usos corporativos.

El 27 de junio se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años en UDIs FSHOP19U. Los recursos netos obtenidos por el Emisor con motivo de la Emisión de los CBFIs FSHOP19U, ascendieron a 2,025,767.78 miles de pesos y FSHOP19 73,239.74 miles de pesos, que fueron destinados principalmente para el refinanciamiento de pasivos existentes, mediante la amortización de principal de su línea de crédito revolvente.

g) Documentos de carácter público

Conforme a los términos del Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar al Representante Común, cualesquiera notificaciones respecto de Asambleas de Tenedores, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores.

La oficina principal del Emisor se ubica en Paseo de la Reforma 115, Piso 23, Colonia Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, Distrito Federal. El número de teléfono es 52 (55) 35 44 02 30.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar los documentos de carácter público que han sido entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV y de su listado ante la BMV. Dicha información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, México, D.F., así como en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV: www.cnbv.gob.mx.

A solicitud del inversionista FibraShop podrá entregar copias de dichos documentos contactando a Gabriel Ramírez Fernández (gramirez@fibrashop.mx) Director de Finanzas. Nuestra oficina principal está situada en Juan Salvador Agraz No 65 Piso 21, Santa Fe, Cuajimalpa, México D.F. 05109, México D.F. Nuestro número de teléfono es (55) 52921160.

Nuestra página de Internet es www.fibrashop.mx. Asimismo la página de nuestro fiduciario emisor es <http://www.cibanco.com> donde se podrá consultar información relevante.

De conformidad con la LMV y disposiciones aplicables, el Fideicomiso estará obligado a divulgar información periódica respecto de la situación financiera y de los resultados del Patrimonio del Fideicomiso, así como de cualesquiera Eventos Relevantes. Cualquier Tenedor que compruebe dicho carácter, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al Representante Común copia de cualquier información que éste haya recibido en relación con el Fideicomiso (“FSHOP 13” “FSHOP 17-2”, “FSHOP 17”, “FSHOP 19”, “FSHOP 19U”), para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común ubicadas en av. Paseo de la Reforma núm. 284, Ciudad de México, C.P. 066000, a la atención de Lic. César David Hernández Sánchez (cdhernandez@monex.com.mx) Tel. (55) 5230 0296 o Lic. Alejandra Tapia Jiménez (altapia@monex.com.mx) Tel. (55) 5231 0161

2. EL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del Fideicomiso

El Fideicomitente que constituyó la Fibra es Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C. El Asesor se constituyó mediante escritura pública número 95,081 de fecha 29 de mayo de 2013, otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal por lo reciente de su otorgamiento.

Estamos organizados como un fideicomiso que se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, se deberá distribuir por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta inicial de CBFIs el 24 de julio de 2013, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente 4, 753,321.03 miles de pesos excluyendo la opción de sobreasignación la cual no fue ejercida. Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 8 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad.

Continuaremos con la estrategia de crecimiento a través de la expansión, revitalización, adquisiciones disciplinadas y desarrollo de bienes raíces, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

El 18 de febrero de 2014 se realizó la adquisición del centro comercial denominado Puerta Texcoco en el Estado de México por un monto de 912,180.00 miles de pesos y un CAP de 9.05%. El Área Bruta Rentable (ABR) asciende a 63,725 metros cuadrados y la ocupación al 31 de diciembre de 2017 es de 98%.

El 31 de marzo de 2014 se anunció la adquisición del centro comercial denominado NIMA Shops por un monto de 113,540 miles de pesos. El ABR asciende a 3,837 metros cuadrados y la ocupación al 31 de diciembre de 2017 es de 99%.

El 13 de agosto de 2014, se concretó la adquisición de los centros comerciales denominados “Los Atrios” ubicado en la ciudad de Cuautla, Morelos, “Galerías Mall Sonora”

ubicado en la ciudad de Hermosillo, Sonora, y “Galerías Tapachula” ubicado en la ciudad de Tapachula, Chiapas, propiedad de Kimco Realty Corporation (Portafolio KIMCO). El ABR al 31 de diciembre de 2017 asciende a 147,096 metros cuadrados. La ocupación al 31 de diciembre de 2017 del portafolio KIMCO es de 95%.

El 11 de agosto de 2014 se anunció la adquisición de la Plaza Comercial denominada las Misiones, la cual fue liquidada el 15 de octubre. Cuenta con un ABR de 34,928 metros cuadrados propiedad de FibraShop, y un ABR total administrado de 63,861 metros cuadrados. La ocupación al 31 de diciembre de 2017 fue de 97%.

En marzo de 2015 se realizó un proceso de suscripción exclusiva para inversionistas que tuvieran posición de CBFIs por hasta 160, 000,000 títulos a un precio de 17.50 pesos por certificado, lo cual equivale a 2, 800,000.00 miles de pesos, a realizarse en dos rondas. En la primera ronda los inversionistas suscribieron 91, 138,788 CBFIs los cuales fueron liquidados por un monto de 1, 594,928.79 miles de pesos el 23 de marzo de 2015. En la segunda ronda se suscribieron 21, 511,523 títulos los cuales fueron liquidados el 27 de marzo de 2015, lo cual representa que Fibra Shop recibió en total 1,971,380.44 miles de pesos que serán utilizados para adquisiciones, coinversiones, oportunidades de desarrollo, y usos corporativos generales.

El 16 de abril de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “City Center Bosque Esmeralda” la cual se encuentra ubicada Atizapán, Estado de México, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en mayo de 2015. Cuenta con una superficie 29,520 metros cuadrados con un cap. Rate de adquisición de 9.7%, y la ocupación es de 91% al 31 de diciembre de 2017.

El 21 de mayo de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “Plaza Cedros” la cual se encuentra ubicada en la zona metropolitana de Cuernavaca, Morelos, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en agosto de 2015. Cuenta con una superficie de 19,300 metros cuadrados con un CAP de compra de 9%, y la ocupación es de 91% al 31 de diciembre de 2017.

En junio de 2015 FibraShop debutó en el mercado de deuda pública con la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de deuda con clave de pizarra FSHOP15, por un importe de 3,000,000 miles de pesos a un plazo de 5 años y a tasa TIIE más 90 puntos básicos. Los recursos fueron utilizados para sustituir el crédito bancario que se tenía por 2, 200,000 miles de pesos, y la diferencia es utilizada para continuar con el plan de expansión e inversión.

El 2 de octubre de 2015 se anunció la adquisición de la plaza denominada “Cruz del Sur”, la cual se encuentra ubicada en la ciudad de Puebla en el estado del mismo nombre, y la cual comenzó a formar parte del portafolio en octubre de 2015. La superficie propiedad de FibraShop asciende a 12,282 metros cuadrados y de 29,716 metros cuadrados totales administrados, con un Cap de compra de entre 8.7% y 9%, y la ocupación es de 98% al 31 de diciembre de 2017.

El 22 de julio de 2016, se anunció la coinversión en dos Centros Comerciales por un importe aproximado de 1, 781,000 miles de pesos. El primer centro comercial en el que realizaremos la coinversión es “La Perla”, el cual se vislumbra como uno de los proyectos inmobiliarios más importantes del país. Se encuentra ubicado en el área metropolitana de Guadalajara,

la segunda ciudad más grande de México y una de las más importantes de América Latina. La segunda coinversión es “Sentura Tlalnepantla”, la cual se encuentra localizada sobre Periférico Norte esquina con Mario Colín, una de las avenidas más importantes del área metropolitana de la Ciudad de México, en una zona densamente poblada y con un alto poder adquisitivo. Con esta inversión, FibraShop aumenta su presencia en la zona metropolitana de la Ciudad de México al ser este el tercer centro comercial en esta zona del país.

Sentura Tlalnepantla es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel. El centro comercial inició operaciones en octubre de 2018, al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 54 Contratos de Arrendamiento y un ABR de 32,067 m². Sentura Tlalnepantla cuenta con 1 Tiendas Ancla y 4 Tiendas Sub Ancla.

Fue la primera co-inversión de FibraShop que cuenta con el 35% de los derechos fiduciarios y un ABR de 32,067 m².

Es importante destacar que las dos plazas forman parte de complejos de usos mixtos, pero FibraShop sólo participará en los centros comerciales.

El 29 de junio de 2016 se anunció la firma del contrato de crédito de una línea de crédito revolvente por 3, 200,000 miles de pesos a un plazo de tres años. El crédito se firmó con un sindicato de bancos conformado por Actinver, BBVA Bancomer, HSBC, Banco Sabadell Capital y Santander.

El 26 de diciembre de 2016, FibraShop hizo del conocimiento del público el lanzamiento de su fondo de recompra de sus propios CBFIs en el mercado hasta por el 5% de los títulos en emitidos, a partir del primero de enero de este año, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución Miscelánea Fiscal para 2017.

En julio de 2017 FibraShop realiza una segunda emisión de deuda pública, cerrando el libro de colocación en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primer tramo por 1,400,000 miles de pesos a 5 años a tasa revisable FSHOP 17 (en función de la TIIE a 28 días) y el otro tramo por 1,600,000 miles de pesos a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Los sobre tasas son 125 puntos base para el tramo variable y 230 puntos base para el tramo fijo. Los recursos obtenidos fueron destinados para el prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito sindicada (con garantía hipotecaria), el pago de adquisiciones, coinversiones y expansiones debidamente informadas al mercado, y fines corporativos en general.

El 27 de octubre de 2017 se concluye con éxito la adquisición del centro comercial Puerta La Victoria, cuyo valor inicial asciende a 2,762,220 miles de pesos. Está ubicado en la Avenida Constituyentes, principal vialidad de Querétaro, en la zona central de la ciudad. Querétaro es la décima ciudad más poblada de México y ha sido en los últimos años la ciudad con mayor dinamismo económico en el país y un polo de atracción de inversión nacional y extranjera.

Puerta La Victoria, es un proyecto de tipo “Fashion Mall” que forma parte de un complejo de usos mixtos que incluyen un área comercial, oficinas, un hotel de 120 llaves y un área residencial de siete etapas de departamentos. Comenzó operaciones el 1 de octubre de

2017. Los avances en la comercialización del proyecto continúan, al 31 de diciembre de 2019 el margen de ocupación del inmueble es del 96%.

El 6 de marzo FibraShop anunció que aceptó la oferta de comprar el 40% de su compañía asesora, Grupo Central de Arquitectura junto con otro grupo de inversionistas vende su participación a FibraShop.

En octubre de 2018, la Co-inversión Sentura Tlalnepantla inició operaciones comenzando a generar NOI para el portafolio.

El 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Condesa. El precio de venta fue aproximadamente 5% arriba del valor registrado en libros y un 23% por arriba del precio inicial de aportación. El CAP implícito en la transacción fue cercano al 7%.

El 21 de junio de 2019, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que, como parte del plan de refinanciamiento que estaba llevando a cabo la emisora, el día 20 de junio firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 3,000,000 miles de pesos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional. Los recursos del crédito fueron utilizados para refinanciar la línea de crédito revolvente por 3,200,000 miles de pesos, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020).

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136,000 miles de pesos, estos recursos frescos fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita anteriormente.

El día 3 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepagado de la línea de crédito por un monto de 2,100,000 miles de pesos.

El 01 de junio de 2020 dispuso de la línea de crédito sindicado administrado por Banco BBVA 2, 900,000 miles de pesos.

El 22 de junio de 2020 amortizó en su totalidad el principal del bono FSHOP 15, 2, 758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

El 23 de julio firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El 10 de noviembre de 2020 se firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura financiera.

Desde su formación Fibra Shop ha triplicado su ABR pasando de 140,500 m² a 543,432 m².



A continuación, se presenta una descripción de cada uno de los grupos aportantes de la cartera inicial Grupo Cayón, Grupo Frel y Grupo Central de Arquitectura.

Grupo Cayón.

Grupo Cayón tiene más de 15 años de experiencia en el desarrollo y administración de centros comerciales en la región del Bajío en México. Desde 1999 ha desarrollado más de 220,000 m² de superficie rentable en proyectos comerciales en los estados de Guanajuato y Querétaro. Cuenta con significativo conocimiento del mercado de la región del Bajío, incluyendo otras inversiones en otras industrias de la región. Adicionalmente, ha logrado entablar estables relaciones comerciales con diversas tiendas de marcas 'premium', incluyendo Tiendas Ancla como Liverpool®, Office Depot®, Soriana® y Cinepolis®, entre otras. Salvador Cayón Ceballos, fundador de Grupo Cayón, tiene amplio conocimiento de la región del Bajío, y es un empresario con extensiva experiencia, que ha logrado lanzar negocios innovadores y exitosos, siendo los primeros en su clase en la región del Bajío. Grupo Cayón aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Plaza Cibeles y Plaza La Luciérnaga.

Grupo Frel. Grupo Frel tiene más de 50 años de experiencia en los desarrollos inmobiliarios abarcando todas las etapas de los mismos, desde la compra de la tierra, desarrollo, construcción y comercialización de los proyectos a nivel nacional, principalmente en la Ciudad de México y en los estados de Guerrero (Acapulco), Quintana Roo (Cancún) y Baja California Sur (Cabo San Lucas). Grupo Frel ha construido más de 100 (cien) proyectos inmobiliarios de alta calidad, incluyendo, bodegas, centros comerciales, hoteles, casas y oficinas.

Cuenta con amplia experiencia en el desarrollo de inmuebles en la Ciudad de México, especialmente en la colonia Polanco. Ha desarrollado las oficinas corporativas en México para grandes corporaciones nacionales e internacionales, como American Express® y L'Oréal®.

Grupo Frel aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza.

Grupo Central de Arquitectura. Inició en 1998 y a partir de entonces ha desarrollado y diseñado proyectos residenciales, comerciales, hoteles, oficinas, restaurantes y crearon un nuevo concepto de centro comercial ("Centro Urbano"), diseñado como un reinvento de "strip mall".

Central de Arquitectura aportó a la cartera inicial del Fideicomiso Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla, Urban Center Condesa Durango y Urban Center Xalapa. El 06 de marzo FibraShop anuncia que aceptó la oferta para comprar el 40% de su compañía asesora, Grupo Centro de Arquitectura junto con otro grupo de inversionistas venden su participación a FibraShop.

Grupo Central de Arquitectura formó parte del Fideicomiso de Control de FibraShop, como parte de los acuerdos de la transacción de venta en marzo de 2018, y para dar efecto a la salida de estos grupos de accionistas del Asesor y del Fideicomiso de Control, se firmaron diversos convenios para regular la nueva estructura del Grupo de Control de FibraShop, incluyendo la modificación al Fideicomiso de Control, y regulando el ejercicio del derecho de voto en Fibra Shop, de modo que dicho grupo se obligó a votar sus CBFIs en FibraShop en el mismo sentido que el Fideicomiso de Control en ciertos asuntos.

Como se describe en otras secciones de este Informe, el Grupo de Control de la Fibra está integrado por diferentes grupos inmobiliarios y un grupo de Inversionistas Patrimoniales que, con anterioridad a las Transacciones de Formación, no habían tenido vínculos de negocios entre sí. El periodo previo a la Oferta sirvió para que estos grupos interactuaran entre sí, conocieran y reconocieran las fortalezas de cada uno, y apreciaran las sinergias esperadas por su integración. En reconocimiento de esta situación, en el proceso de toma de decisiones respecto de la conformación del portafolio de FibraShop y la determinación de los principios de su gobierno corporativo, se han tomado en cuenta las opiniones de cada grupo de aportantes en función de su experiencia en cada materia. Como parte de este proceso, los integrantes del Grupo de Control han tomado los siguientes acuerdos, mismos que han quedado reflejados en el Contrato de Fideicomiso y en el Fideicomiso de Control: (i) cuando algún integrante del Grupo de Control inicie el desarrollo de un nuevo proyecto inmobiliario, invitará a los otros miembros a participar en el proyecto en cuestión, salvo que por cuestiones contractuales o de hecho anteriores no fuere posible, además de que los tres grupos inmobiliarios se han obligado a realizar sus mejores esfuerzos para brindar a FibraShop la posibilidad de desarrollar relaciones de negocios similares a las que cada uno de dichos grupos tiene hoy en día con terceros; (ii) se ha decidido fortalecer los órganos corporativos de FibraShop de tal forma que, en decisiones que pudieren generar conflictos de interés entre los integrantes del Grupo de Control, las decisiones sean tomadas por los Comités de Prácticas y/o de Nominaciones, según sea el caso, además de que para que el Comité Técnico adopte diversas resoluciones se requiere del voto de la mayoría o totalidad de los Miembros Independientes; y (iii) el comité técnico del Fideicomiso de Control está integrado por cuatro miembros, de los cuales cada uno ha sido designado por cada integrante del Grupo de Control, por lo que cada grupo tiene el mismo peso al interior del Fideicomiso de Control, sin perjuicio del voto de calidad en caso de empate del Presidente de dicho comité, el cual es designado por Grupo Cayón.

En cuanto a sus fortalezas y contribuciones a FibraShop, Grupo Cayón aporta su vasta experiencia en el mercado inmobiliario comercial en el Bajío, así como excelentes relaciones con cadenas comerciales que serán de gran utilidad para que las propiedades que el Fiduciario adquiera en el futuro cuenten con tiendas ancla o sub-ancla de reconocido prestigio que fomenten la afluencia de visitantes. Por su parte, la experiencia de Grupo FREL como constructores y operadores de desarrollos comerciales, habitacionales, de oficinas y mixtos en el Distrito Federal, Cancún, Los Cabos y otras ciudades del país será invaluable para que el Asesor y el Administrador puedan seleccionar a los mejores contratistas para llevar a cabo construcciones y remodelaciones que permitan a los Inmuebles propiedad de la Fibra mantenerse en la preferencia de los consumidores. Todo esto, aunado a la voluntad de los diferentes integrantes del Grupo de Control de transitar de su actual esquema de negocios familiares o de sociedades cerradas con pocos inversionistas afines, a un modelo de negocios altamente institucionalizado y con obligaciones frente al público y las autoridades del mercado de valores, establecieron las bases para que FibraShop pueda afianzarse como un exitoso vehículo de inversión inmobiliaria.

b) Descripción del negocio

Estamos organizados como un fideicomiso que se constituyó el 21 de junio de 2013 de conformidad con la Legislación Aplicable y llevamos a cabo nuestras operaciones a fin de que se nos aplique el régimen fiscal de una FIBRA en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. Con el objetivo de que se nos aplique el régimen fiscal de FIBRA, se deberá distribuir por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% de nuestros activos deberán estar invertidos en inmuebles que se destinen al arrendamiento y el remanente, si existe, se invertirá en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda, entre otros requisitos.

Continuaremos con la estrategia de crecimiento a través de la expansión, revitalización, adquisiciones disciplinadas y desarrollo de bienes raíces, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos a largo plazo. Buscaremos adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional. Asimismo, buscaremos que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

i) Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso está enfocado a invertir

El Fideicomiso, creado bajo la Legislación Aplicable, ha sido planeado principalmente para adquirir, poseer, construir, arrendar y operar exclusivamente un amplio rango de centros comerciales en México. La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logra creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraen principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores².

El Fideicomiso se constituyó de conformidad con la Legislación Aplicable con la intención de que le sea aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR vigente actualmente, antes los artículos 223 y 224 de la LISR. A efecto de que el Fideicomiso pueda mantenerse como una FIBRA, anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir por lo menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso

² Para efectos de este Informe Anual, y conforme a la regla AMAI 10X6, desarrollada por la Asociación Mexicana de Agencias de Investigación y Opinión Pública A.C., un nivel socioeconómico es una segmentación del consumidor y las audiencias que definen la capacidad económica y social de un hogar. Las características del nivel socioeconómico C+, incluyen, entre otros, (i) respecto a la vivienda: dos terceras partes de la vivienda son propias, casas con 5 o 6 habitaciones construidos con materiales de primera calidad; su infraestructura sanitaria es óptima y cuentan con agua corriente dentro del hogar; (ii) respecto a la infraestructura práctica, poseen casi todos los enseres y electrodomésticos para facilitar la vida en el hogar y tienen en promedio entre uno y dos automóviles; (iii) respecto la escolaridad del jefe de familia, en promedio son universitarios; y (iv) el gasto lo destinan a lo siguiente: la mitad a ahorro, educación, esparcimiento y comunicación, vehículos y pago de tarjetas. Los alimentos representan el 12% del gasto, significativamente abajo del promedio poblacional.

deberán estar invertidos en Inmuebles que se destinen al arrendamiento, entre otros requisitos.

ii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Cada uno de los Bienes Inmuebles de la Fibra cuenta con una marca propia. Los nombres bajo los cuales operan los Inmuebles que integran el portafolio de inversión se encuentran debidamente registrados ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial

Fibra Shop, a la fecha del presente Reporte Anual, tiene la titularidad de las siguientes marcas y diseños, conforme a la clasificación del Protocolo concerniente al Arreglo de Madrid relativo al Registro Internacional de Marcas:

- “**FIBRA SHOP**”, y Diseño, en las clases 35 y 36;
- “**CITY CENTER BOSQUE ESMERALDA**”, en las clases 35 y 36;
- “**PLAZA CIBELES**”, en la clase 36;
- “**KUKULCAN PLAZA**” y diseño, en la clase 36;
- “**URBAN CENTER XALAPA**”, en la clase 36;
- “**URBAN CENTER CONDESA**” y diseño, en la clase 36;
- “**URBAN CENTER JURQUILLA**” y diseño, en la clase 36;
- “**URBAN CENTER JURICA**” y diseño, en la clase 36;
- “**PUERTA TEXCOCO**” y diseño, en la clase 35 y 36;
- “**PUERTO PARAISO**” y diseño, en la clase 36; y
- “**PLAZA CEDROS CIVAC**” y diseño, en la clase 35
- “**NIMA SHOPS**” y Diseño, en la clase 36;
- “**LOS ATRIOS FIBRA SHOP**” en la clase 35;
- “**GALERÍAS TAPACHULA**” y Diseño, en la clase 35;
- “**CRUZ DEL SUR**” y Diseño, en la clase 36;

De igual manera, a la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Shop tiene la cotitularidad de la siguiente marca y diseño, conforme a la clasificación del Protocolo concerniente al Arreglo de Madrid relativo al Registro Internacional de Marcas:

“**ESPACIO LATINO**” y Diseño, en las clases 35 y 43

Por otro lado, a la fecha del presente Reporte Anual, Fibra Shop tiene una licencia para el uso de las siguientes marcas en México:

No. de Registro	Marca		Clase
1754629	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	16
1753038	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	35
1754630	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	36
1753039	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	37
1753941	“PUERTA LA VICTORIA”	Nominativa	38
1754631	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	16
1753040	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	35
1756770	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	36
1753041	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	37
1753942	“PUERTA LA VICTORIA” y Diseño	Mixta	38

iii) Principales clientes

Los locales comerciales que integran los Bienes Inmuebles se comercializan entre comerciantes dedicados al comercio detallistas principalmente al sector de la moda, prestadores de servicios como son bancos, a la industria del entretenimiento, entre otros.

La base de Arrendatarios de los Bienes Inmuebles se puede considerar como diversificada. Los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles, incluyen a importantes Tiendas Ancla, comercios detallistas, compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan a diversas industrias y sectores.

Ninguno de los Arrendatarios ocupa más del 10% de la superficie rentable total. Al 31 de diciembre de 2020, los treinta mayores Arrendatarios de la Fibra (en términos de superficie rentable total) ocupan 66.55% de la superficie rentable total y representan el 41.41% de los ingresos. El mayor de ellos representa únicamente el 4.60% de los ingresos totales y el segundo el 3.40%.

Lo anterior refleja la importante diversificación de ingresos con que cuenta el portafolio de propiedades de FibraShop.

TOP 30 por área rentada	
Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.40%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.87%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.81%
Cinopolis	6.26%
Soriana	4.35%
Cinemex	2.97%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.25%
Luxury Avenue	2.19%
La Comer / Fresko	2.13%
Home Depot	2.02%
Kavak	1.60%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.52%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.46%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.21%
C&A	1.09%
Parisina	1.01%
Coppel	0.97%
Promoda	0.94%
H&M	0.94%
Recrefam	0.88%
Bouncy Bouncy	0.85%
Forever 21	0.83%
Casino Central	0.68%
Bancomer	0.68%
Total Fitness	0.66%
Office Max	0.62%
Miniso	0.62%
Innova Sports	0.60%
Sonora Grill	0.58%
Happyland	0.55%
Total general	66.55%

TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.60%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.40%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	3.18%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.57%
Forever 21	1.95%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.89%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius / Lefties)	1.77%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.71%
La Comer / Fresko	1.69%
Bancomer	1.42%
Coppel	1.37%
Cinopolis	1.32%
C&A	1.22%
Santander	1.15%
Innova Sports	1.14%
Banorte	1.11%
Soriana	1.08%
Miniso	1.06%
Sonora Grill	0.90%
Home Depot	0.86%
Promoda	0.82%
AT&T	0.71%
Parisina	0.66%
Banamex	0.60%
Recrefam	0.59%
Codere	0.59%
Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.58%
Cinemex	0.53%
Muebles Dico	0.52%
Scotiabank	0.45%
Total general	41.41%

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

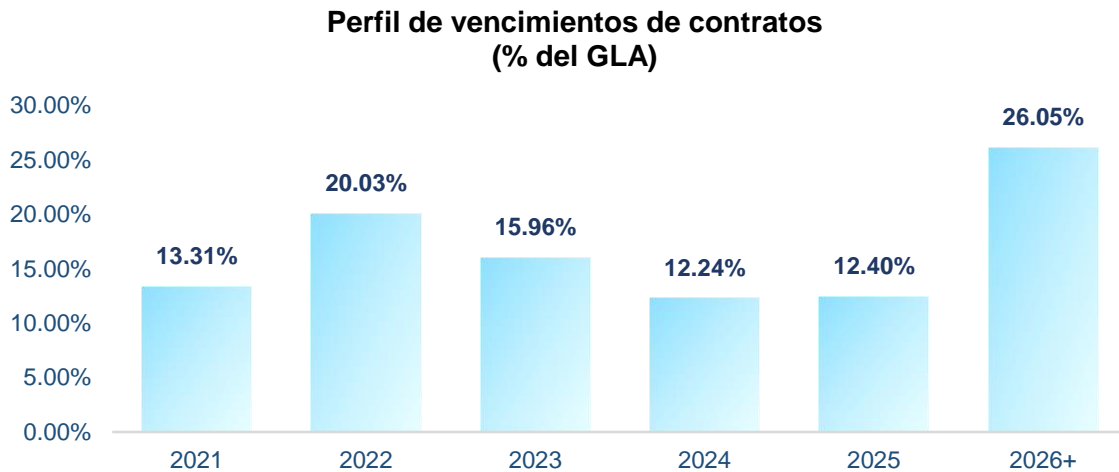
El portafolio actual cuenta con dos tipos de contratos de arrendamiento:

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

De la superficie rentable, los locales con contrato de renta fija representan el 64.46% del total y los locatarios con renta variable el restante 35.54%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 78.43% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 21.57%, representando el componente variable el 9.04%³ del ingreso total.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

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



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 26.05% 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.

³ Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

Perfil de vencimientos de contratos (% del GLA) por inmueble

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

*35% Participación de FibraShop

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

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

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Tienda departamental	17.73%	Moda y Calzado	21.37%
Supermercado	16.52%	Alimentos	17.37%
Entretenimiento	15.92%	Hogar y Decoración	9.66%
Moda y calzado	14.00%	Servicios	8.10%
Alimentos	10.06%	Tienda Departamental	7.73%
Hogar y decoración	6.97%	Entretenimiento	6.74%
Deportes	4.71%	Supermercado	6.73%
Servicios	3.56%	Servicios Financieros	6.19%
Autos y motocicletas	3.41%	Deportes	6.04%
Servicios financieros	2.82%	Salud y Belleza	4.09%
Salud y belleza	1.49%	Otros	3.11%
Papelería	1.44%	Autos y Motocicletas	1.54%
Otros	1.37%	Papelería	1.34%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar, ningún giro representa más del 21.37% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

iv) Legislación aplicable y régimen fiscal

La Fibra estará sujeta al régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. El Resultado Fiscal de la Fibra se calculará en términos del artículo 10 (diez) de la LISR, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo. De conformidad con el Fideicomiso se llevará a cabo la distribución de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal a Tenedores.

A continuación, se señala una descripción de algunas de las consecuencias fiscales en materia de ISR de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en los CBFIs. La presente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida en favor de los inversionistas de los CBFIs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigente en México a la fecha del presente Informe Anual.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a

cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la suscripción y disposición de CBFIs desde el punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de los CBFIs.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por el Emisor, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Residentes en México.

I. Distribución del Resultado Fiscal

A fin de cubrir los requisitos del régimen fiscal de Fibra, en términos de lo previsto en el Oficio SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, la Compañía debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs del Fideicomiso.

El Emisor tendrá la obligación de retener a los Tenedores el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, excepto cuando los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por dicho ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, tal y como acontece en el presente caso, será el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs quien deberá realizar la retención del impuesto antes precisado, quedando el Emisor eximido de la obligación de efectuar dicha retención.

II. Enajenación de los CBFIs

Personas físicas

Las personas físicas residentes en México que enajenen los CBFIs a través de la BMV o de los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, se encontrarán exentas del pago de ISR por la ganancia derivada de dicha enajenación, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción XII del artículo 224 de la LISR.

Personas morales

La exención antes mencionada no resulta aplicable a personas morales residentes en México, por ello, éstas causarán el ISR por la ganancia que generen en la enajenación de los CBFIs, la cual se determinará restando al ingreso que perciban en la enajenación, el costo promedio por CBFI de cada uno de los CBFIs que se enajenen.

El costo promedio de los CBFIs se determinará incluyendo en su cálculo a todos los CBFIs de la misma Fibra que tenga el enajenante a la fecha de la enajenación, aun cuando no enajene a todos ellos.

El cálculo del costo promedio por CBFI se hará dividiendo el costo comprobado de adquisición de la totalidad de los CBFIs que tenga el enajenante a la fecha de la

enajenación, actualizado desde el mes de su adquisición hasta el mes de la enajenación, entre el número total de dichos CBFIs propiedad del enajenante.

Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el patrimonio fideicomitado y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para esperar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

No se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs cuando éstos se encuentren inscritos en el RNV y dicha enajenación se realice a través de bolsa de valores concesionada en los términos de la LMV o en los mercados reconocidos a que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación.

Los Tenedores de los CBFIs no se encontrarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación, se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De acuerdo con legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente, el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Convenios para evitar la doble imposición

Las ganancias que obtengan los Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentas del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

I. Distribución del Resultado Fiscal

Dado que los CBFIs se encontrarán colocados entre el gran público inversionista, deberá ser el intermediario financiero que los mantenga en depósito quien deberá retener a los Tenedores el ISR aplicable por el Resultado Fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho Resultado Fiscal, con excepción de que los Tenedores de los CBFIs que los reciban se encuentren exentos del pago del ISR por ese ingreso, quedando eximido el Emisor de dicha obligación.

La retención que se realice a los Tenedores de los CBFIs se considerará como pago definitivo del ISR.

II. Enajenación de los CBFIs

Tomando en consideración que los CBFIs estarán colocados entre el gran público inversionista, si éstos son enajenados a través de la BMV o por medio de los mercados reconocidos a los que se refiere la fracción II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, los Tenedores que califiquen como residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se encontrarán exentos del pago del ISR por la ganancia que obtengan derivada de la enajenación de los CBFIs que realicen a través de esos mercados.

En caso contrario, las enajenaciones de CBFIs estarán sujetas al pago de impuestos en México.

Cabe destacar que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de CBFIs y que enajenen sus CBFIs a través de la BMV, pudieran estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier implicación fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá consultarse con sus respectivos asesores en materia fiscal.

Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles

Los CBFIs otorgan a sus Tenedores el derecho a percibir una parte de los frutos o rendimientos generados por el Patrimonio del Fideicomiso y, en su caso, al producto de la venta de los Bienes Inmuebles.

En este sentido, tomando en consideración que los CBFIs no otorgan a los Tenedores la propiedad sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso, existen argumentos serios y razonables para soportar que su enajenación no estará sujeta al pago del impuesto sobre adquisición de inmuebles, puesto que no se enajenarán títulos que representan la propiedad del suelo o de las construcciones adheridas a éste.

Otros Impuestos

Un Tenedor no residente en México no se encontrará sujeto a impuestos sucesorios con respecto a su tenencia de CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores no residentes en México en relación con sus CBFIs.

v) Recursos humanos

El Fideicomiso no cuenta con empleados en la presente fecha ni tiene celebrada relación laboral o contrato colectivo de trabajo con persona o sindicato alguno. El Administrador, subsidiaria de la Fibra, será quien contrate directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del 2020 se cuenta con 38 empleados.

Política de inclusión laboral de Administrador

La diversidad en el mundo es una constante, todas las personas son diferentes, cada una tiene habilidades y potencialidades propias, por estos motivos es que el Administrador reconoce que un pilar fundamental para el crecimiento corporativo de la nueva generación es contar con una política de inclusión, que permita enfrentar de mejor manera los nuevos retos dando respuesta a las exigencias del día a día.

El Administrador promueve la diversidad como un componente clave en nuestros procesos de gestión de talento y queremos reafirmar este compromiso a través de una política global aplicable para todas las empresas del grupo.

Con el objetivo principal de crear una cultura de respeto y valor hacia las diferencias, que promueva la dignidad, la igualdad, la inclusión y la diversidad, y que faculte a las personas a contribuir con su máximo potencial al crecimiento y el éxito global de la empresa.

Mediante nuestra política de “Gestión de la diversidad”, el Administrador busca promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, con el fin de garantizar la no discriminación por cuestiones de raza, sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

a) Principios

Nuestro compromiso en FibraShop hacia la diversidad e inclusión se basa en los siguientes principios:

- Promover la dignidad y respeto para todos. No se tolerará ninguna forma de intimidación o acoso y se respetará siempre la normativa sobre diversidad e inclusión.
- Nuestras prácticas y políticas de selección, contratación, remuneración, promoción, formación, clasificación profesional, retribución, atienden a criterios de mérito y capacidad, en relación con los requisitos del puesto de trabajo que nos ayuden a cumplir nuestros objetivos de negocio y nuestras estrategias de sustentabilidad.
- Mantener nuestro compromiso siempre y seguir avanzando en una integración laboral efectiva mediante la introducción, de ayudas técnicas y apoyos que permitan reducir y eliminar las barreras a los empleados con capacidades especiales asegurando que puedan participar en un entorno laboral en igualdad de condiciones.
- Buscamos el equilibrio laboral y familiar propiciando el combinar sus responsabilidades profesionales y familiares.

b) Responsabilidades

El Consejo de Administración tiene la tarea de proporcionar los recursos apropiados para implantar esta política y asegurar que es adecuadamente comunicada y difundida

El Consejo de Diversidad, conformado por los líderes de RRHH de todas áreas geográficas, quienes tienen la responsabilidad de implementación de los objetivos de esta política en toda la compañía y de promover su revisión y actualización.

Bajo esta política todos los empleados adquieren la responsabilidad individual de seguir procedimientos que se establezcan al efecto de garantizar la igualdad de oportunidades y a la no discriminación; llamar la atención sobre cualquier práctica discriminatoria sospechosa y abstenerse de hostigar o intimidar a otros empleados, clientes y visitantes.

Nuestro equipo directivo debe ser ejemplo de comportamiento y garantizar el cumplimiento de esta política, que rechaza cualquier situación de discriminación, acoso, abuso de autoridad, ofensa u otra forma de agresividad y hostilidad.

Fibra Shop siempre ha promovido y promoverá el valor del capital humano, mediante el uso y seguimiento de sus políticas corporativas, dentro de las cuales podemos destacar: la política de “Gestión de la diversidad”, mediante la cual buscamos promover el respeto y la igualdad para nuestros colaboradores, dejando de lado filias y fobias de antaño, con el fin de garantizar y promulgar la no discriminación por cuestiones de raza, sexo, estado civil, ideología, opiniones políticas, nacionalidad, religión o cualquier otra condición personal, física o social.

Es precisamente en los mitos y barreras de antaño, creados alrededor de las diferentes “discapacidades” que pueden presentarse por diversas cuestiones, donde encontramos los mayores obstáculos para la contratación de personas limitando con ello el crecimiento y potencialización de las condiciones que hacen especial a cada uno de nuestros colaboradores.

No solo la contratación de personas con capacidades especiales sirve para romper y derribar mitos y barreras, en Fibrashop estamos convencidos que se logra a través de un proceso sistemático que involucra los sistemas de capacitación constante y por sobre todo la sensibilización de todos quienes participamos del esfuerzo y conformamos esta gran familia. Nuestras políticas cuentan con la participación activa de la Alta Dirección de la empresa, quienes convencidos de este proceso y sus distintas fases, promueven en todo momento el crecimiento logrando con esto una fortaleza más al interior de la organización, mediante la implementación de una Cultura de inclusión a todos los niveles y en todos los ámbitos de los quehaceres que se desempeñan día con día.

Cultura de inclusión de la familia Fibrashop:

a) Comunicación.

En Fibrashop sabemos que las empresas deben comunicar con claridad tanto al interior como al exterior sus fines y propósitos, desde los económicos y de mercado (asuntos de negocios), hasta los particulares que permiten generar un sentido de pertenencia al interior del grupo.

Es por ello que, para mantener un ambiente verdaderamente diverso e inclusivo, en Fibrashop nos esmeramos por mantener una comunicación clara y abierta a todos los niveles, mediante una transmisión transversal de la información de diversos ámbitos en los distintos canales de negocio y en las ubicaciones en las que el grupo se desarrolla, mediante la labor de los distintos eslabones de la cadena corporativa que se detona en la gerencia de Recursos y atracción de talento humano.

En los últimos años, el personal encargado de la gerencia de RRHH mejoró los procesos de selección, con la ayuda de las áreas operativas, logrando el objetivo de encontrar a las personas idóneas que sirven para desempeñar y cubrir las necesidades de talento en las diversas ubicaciones en las que Fibrashop tiene presencia.

Para ello existe una estrecha comunicación entre las partes operativas y administrativas, de las cuales se desprende la creación del perfil del puesto deseado, que incluye competencias y habilidades de la persona a seleccionar; con lo que nuestro personal de selección se encarga de garantizar un proceso transparente y libre de sesgos respecto a la discapacidad y discriminación mediante el cual las personas son seleccionadas en base a sus potenciales sin importar ningún sesgo que aminore su talento y desarrollo personal y profesional.

De igual forma se permite una comunicación clara y concisa al exterior en los ámbitos financieros y sociales en los que la familia Fibrashop tiene participación (centros comerciales, habitaciones, financieros, proveedores, socios estratégicos, etc).

b) Heterogeneidad corporativa

La constante revisión de políticas y procesos nos llevaron a identificar oportunidades y de ahí establecer nuevas fortalezas para el crecimiento sostenido del grupo. Esto en base a la creación de equipos internos de colaboradores, que cuentan con las mismas oportunidades de acceder al crecimiento al interior de la organización, mediante planes de capacitación y acceso a la tecnología, así como mejorar el ambiente laboral en todos los sentidos.

Muestra de ello es el impulso que se dio a cumplir con el compromiso de impulsar a más mujeres a desempeñar puestos de liderazgo dentro y fuera de la organización.

Durante los últimos años el porcentaje de mujeres en puestos gerenciales ha incrementado a 52%

Como organización, en Fibra Shop estamos conscientes de los compromisos con nuestros grupos de interés y con aportar al desarrollo social promoviendo valores a favor de la inclusión y aceptación de todos como una familia. Lo cual, se ve reflejado en nuestros esfuerzos organizacionales por impulsar a un mayor número de mujeres a desempeñar roles de liderazgo.

Y esto es tan solo el principio ya que nos encontramos trabajando fuertemente a favor de una cultura de diversidad e inclusión alineada a nuestra filosofía, en la cual la Persona es lo más importante.

Mantendremos esta línea mediante el desarrollo de programas continuos de capacitación, inducción y sensibilización que nos permitan como hasta hoy destacar como una empresa no solo incluyente; responsable de la integración y crecimiento de los elementos valiosos que la constituyen.

vi) Desempeño ambiental

Las operaciones de la Fibra están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas de planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (“SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (“PROFEPA”), la Comisión Nacional del Agua (“CONAGUA”) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y penales contra las Personas que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden detener un desarrollo que no cumpla con ellas. Dichas leyes suelen imponer responsabilidades ya sea al dueño o al operador que tengan conocimiento de la presencia de sustancias tóxicas o dañinas. Actualmente la Fibra se encuentra trabajando en acciones que fortalezcan su estrategia ambiental, la cual está enfocada en la reducción del consumo de energía y agua, costos de mantenimiento y de emisiones.

En 2019 FibraShop dio inicio al proyecto de energía renovable el cual representa una inversión de alrededor de 140, 000 miles de pesos que se traduciría en ahorros anuales de energía de 23, 000 miles de pesos en promedio. 14 inmuebles fueron elegidos, dadas las condiciones de luminosidad y espacio disponible para su instalación.

Etapa 1

- Plaza Cibeles
- Galerías Mall Sonora
- Galerías Tapachula
- Kukulcan Plaza

Etapa 2

- Puerta Texcoco
- Plaza los Atrios
- City Center Bosque Esmeralda
- Plaza Cedros Civac

Etapa 3

- Por definir

Plaza Cibeles:

Instalación de paneles	100%
Instalación de inversores	50%
Canalizaciones y cableados DC	45%



Galerías Mall Sonora:

Instalación de paneles	100%
Instalación de inversores	10%
Canalizaciones y cableados DC	40%
Canalizaciones y cableados AC	40%



Galerías Tapachula:

Instalación de paneles	100%
Instalación de inversores	10%
Canalizaciones y cableados DC	60%
Canalizaciones y cableados AC	60%



Kukulcan Plaza:







Instalación de paneles	20%
Instalación de inversores	10%
Canalizaciones y cableados DC	0%
Canalizaciones y cableados AC	0%



La etapa 2 del proyecto de paneles solares inició en el último trimestre de 2019.

El proyecto de 8 centros comerciales tendrá una potencia instalada de 3,855 kw, la cual generará 6,433,779 kw/h de energía limpia cada año, y evitando que 1,085 toneladas de dióxido de Carbono (CO2) sean liberadas en el ambiente.

6,433,779 kw/h de energía limpia equivalen a lo siguiente:

-  - Emisiones de GHG (Gases Invernadero) anuales de 951 autos.
-  - Emisiones de CO2 de 508,898 galones de gasolina.
-  - Emisiones de CO2 de 10,558 barriles de petróleo.
-  - Emisiones de CO2 de la electricidad utilizada por 680 casas en un año.
-  - Carbón absorbido anualmente por 1,504 hectáreas de bosques.
-  - Emisiones de GHG evitadas por reciclar 1,697 toneladas de basura.

Para identificar los inmuebles con una mejor eficiencia del consumo de energía eléctrica, calculamos la intensidad energética, la cual es el resultado de la relación del consumo energético (GJ) y el área de construcción de cada inmueble (m²). En promedio, Fibra Shop tiene una intensidad energética de 0.401 GJ/m² de construcción también expresada como 11.14kWh/m² de construcción. En comparación con el año 2019, tuvimos una reducción del 44% derivada de los cierres temporales causados por la pandemia.

Debido al alto consumo energético del sector, la contribución a nuestra huella ambiental de energía proveniente de fuentes no renovables y en busca de reducción de costos tanto para la organización como para nuestros inquilinos. Contamos con iniciativas a favor de la eficiencia energética en nuestras instalaciones y a la compra de energía proveniente de fuentes renovables:

En 2020 logramos instalar 1,722kWp⁴ de tres sistemas fotovoltaicos en Galerías Mall Sonora, Galerías Tapachula y plaza Cibeles.

Contamos con sistema adicional de 368.8kWp para generar un total contratado de 2,091.2kWp (3,245.67MWh) lo que representa 15.71% de la energía total consumida en 2019 y 27.95% de la energía total consumida en 2020.

Para Fibra Shop, la gestión de los residuos generados en sus centros comerciales es vital y una prioridad su separación, contabilización y disposición final. Los principales residuos que generamos son los provenientes de las operaciones de nuestros locatarios y de las personas que nos visitan. Contamos con el personal y los recursos necesarios para:

1. Separar los residuos de acuerdo a sus propiedades
2. Pesar cada uno de ellos para contar con métricas y disminuir su generación
3. Hacer un buen manejo de ellos y realizar una disposición final adecuada para cada tipo.

A continuación, se muestran los residuos por tipo y método de eliminación que en Fibra Shop generamos durante el año 2020.

Tipo de residuo	Residuos generados 2019 (ton)	Residuos generados 2020 (ton)
Reutilización	6	2
Reciclaje	340	227
Compostaje	26	16
Inyección en pozos profundos	295	225
Vertedero	17,446	10,978

En Fibra Shop no generamos ningún tipo de residuo peligroso, los residuos reportados están clasificados como no peligrosos. Por consecuencia no requerimos transportar ningún tipo de residuo y en 2020 no presentamos ninguna derrama significativa de cualquier tipo

⁴ Kilowatt-Pico: Unidad de medida de referencia de los sistemas fotovoltaicos y expresa la potencia eléctrica suministrable por el sistema en condiciones standard

de residuo. Por otra parte, durante el año 2020 reportamos una disminución del 37% de nuestros residuos no peligrosos.

El agua es un recurso esencial para el futuro de Fibra Shop, sus grupos de interés y para el futuro y supervivencia del planeta. Conscientes de que su disponibilidad se encuentra amenazada por las consecuencias de la crisis climática, en Fibra Shop hemos identificado nuestras operaciones localizadas en zonas con mayor estrés hídrico para desarrollar una gestión integral y sostenible en estos centros comerciales.

Las plazas con estrés hídrico consideradas para Fibra Shop son:

1. Puerto Paraíso en Cabo San Lucas (Baja California Sur) por ser zona desértica y no existir infraestructura municipal o estatal para abastecer a la plaza ni hoteles alrededor.
2. Puerta Texcoco ya que no existe infraestructura hidráulica en la zona.

Como parte de nuestras iniciativas para el cuidado, eficiencia y concientización de este recurso. En Puerto Paraíso (zona de alto estrés hídrico) y Kukulcan Plaza tenemos instaladas plantas de desalinización de agua salobre.

Centros comerciales	Extracción	Producción	Descarga
Puerto Paraíso	101,109.00 m3	36,702.00 m3	64,407.00 m3
Kukulcan Plaza	1,219,837.00 m3	16,631.00 m3	1,203,206.00 m3*

*La descarga toma en cuenta el rechazo de la planta de desalinización y de intercambiadores de calor.

Puerto Paraíso y Kukulcan Plaza cuentan pozos de extracción de agua subterránea salobre y en 2020 lograron producir en 53,333m3 de agua potable mediante su proceso de desalinización.

vii) *Información de mercado*

Panorama General

Durante 2020, la pandemia del COVID-19 implicó choques que afectaron a todos los países de manera generalizada, teniendo repercusiones sobre la actividad económica, la inflación y las condiciones financieras globales. Así, después de una profunda contracción económica mundial en el segundo trimestre, se comenzó a observar una recuperación durante el tercer trimestre del año, principalmente ante la reapertura de diversas actividades productivas. La evolución de la inflación en México ha continuado reflejando los distintos choques que se han observado como consecuencia de la pandemia.

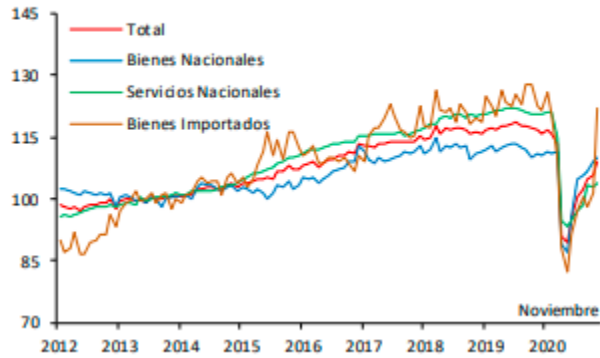
Durante el cuarto trimestre de 2020 continuó la reactivación de la actividad económica que se observó en el tercero, si bien a un ritmo más moderado y mostrando cierto debilitamiento al cierre del año. En particular, aunque en octubre y noviembre la actividad siguió recuperándose, en diciembre se presentó una marcada desaceleración como resultado del recrudecimiento de la pandemia y de las nuevas restricciones a la producción y movilidad implementadas en algunas entidades federativas.

Entre el tercer y el cuarto trimestre de 2020 la inflación general anual en México disminuyó de 3.90 a 3.52%, situándose en 3.84% en la primera quincena de febrero. En lo referente a las decisiones de política monetaria, durante el cuarto trimestre de 2020, la Junta de Gobierno del Banco de México mantuvo sin cambio el objetivo para la Tasa de Interés Interbancaria a un día en 4.25%, mientras que en la decisión de febrero de 2021 lo redujo en 25 puntos base a 4%.

La economía mexicana también enfrentó un choque financiero, que fue particularmente pronunciado al inicio de la crisis sanitaria y que implicó una depreciación del tipo de cambio. Este choque se ha venido mitigando, aunque el ajuste cambiario que se observó ha dado lugar a presiones sobre la inflación, particularmente en el caso de la de las mercancías no alimenticias.

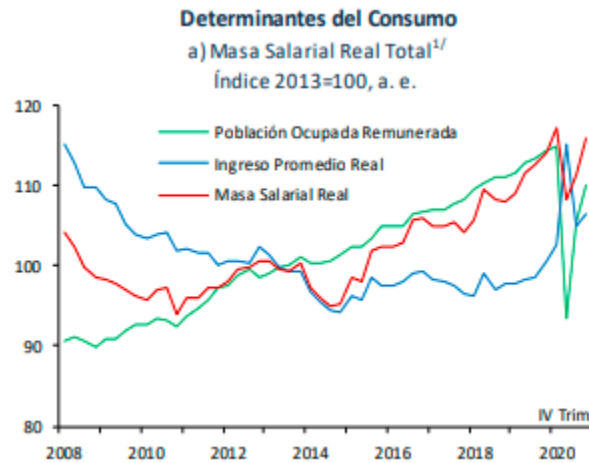
En particular, las ventas al menudeo en establecimientos comerciales mostraron una importante disminución en diciembre de 2020, al tiempo que las ventas del conjunto de tiendas asociadas a la ANTAD exhibieron una notoria contracción tanto en diciembre de 2020, como en enero de 2021, que revirtió el repunte de noviembre impulsado por las compras durante “El Buen Fin” y buena parte de la recuperación exhibida a partir de mayo de 2020.

Indicadores de Consumo
 Índice 2013=100, a. e.
 a) Consumo Privado Total y sus Componentes



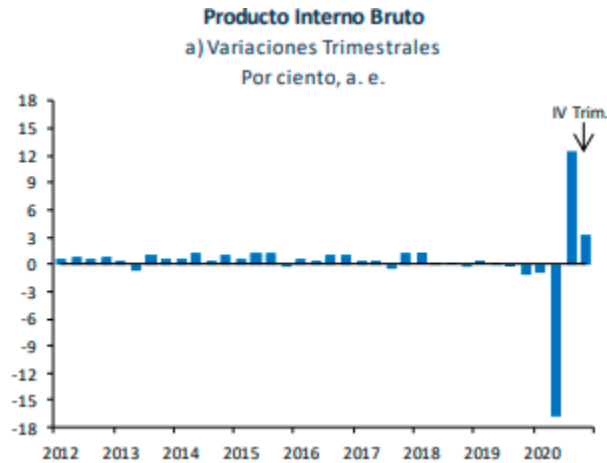
Fuente: Banco de México

En cuanto a algunos de los determinantes del consumo, la masa salarial real presentó en el cuarto trimestre de 2020 cierta mejoría en comparación con el trimestre previo como reflejo, principalmente, de la reincorporación de personas a la población ocupada remunerada, si bien las remuneraciones reales también aumentaron.



Fuente: Banco de México

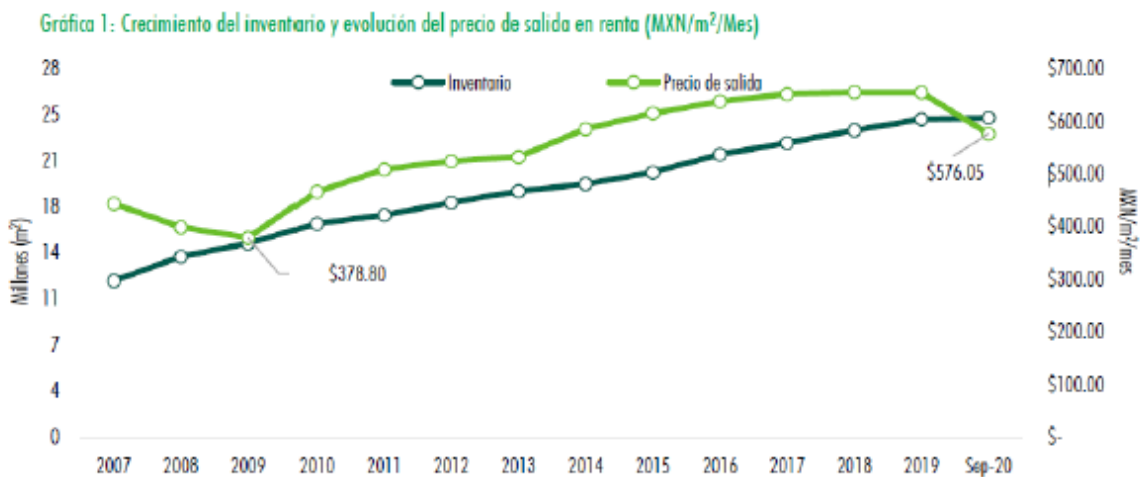
Por el lado de la producción, en el cuarto trimestre de 2020 la actividad económica continuó recuperándose de las afectaciones causadas por la pandemia y de las medidas para contenerla, aunque a un ritmo notoriamente más moderado que el observado el trimestre previo. En el cuarto trimestre de 2020, el PIB presentó un crecimiento trimestral desestacionalizado de 3.26% (disminución anual de 4.3% con datos originales y de 4.5% en términos desestacionalizados), luego de registrar variaciones respectivas de -16.82 y 12.40% en el segundo y tercer trimestres de 2020.



Fuente: Banco de México

El nuevo virus Covid-19 se ha expandido a lo largo del mundo provocando el cierre total/parcial en diferentes sectores del mercado, siendo Retail sin duda uno de los mas afectados. A raíz de la reapertura gradual de los centros comerciales durante el mes de julio y agosto, la recuperación de este sector ha sido lenta, así mismo las medidas de sanidad y regulaciones por parte del Gobierno a los desarrollos comerciales para el regreso a la nueva normalidad han sido un motivador importante para la disrupción y digitalización en los hábitos de compra en el consumidor.

Al cierre del mes de Septiembre de 2020, el inventario de centros comerciales (con superficies mayores a 10,000 m² rentables) se mantuvo en 24.4 millones de metros cuadrados al no haberse registrado nueva oferta, en los últimos tres meses no ha habido cambio en este rubro, y, derivado de la contingencia la construcción y entrega de espacios en centros comerciales se ha desfasado hasta 18 meses a la fecha original de entrega, por lo que se estima que los nuevos centros comerciales programados para este año se empiecen a incorporar al inventario a partir de la segunda mitad de 2021.



Nota: El monitoreo del inventario se ha realizado con base en una muestra de las 20 ciudades principales con mayor inventario de centros comerciales de superficies mayores a 10,000 m² (incluyen *regional malls, fashion mall, power centers, outlets*, etc.), los precios de salida en renta están estimados con base en esta misma muestra con precios expresados en moneda nacional.

Fuente: CBRE Research, Septiembre 2020.

Indicadores de Consumo

Durante los últimos tres meses el índice de confianza al consumidor se ha recuperado moderadamente, pese a que durante el mes de mayo registró su mínimo histórico. Por su parte, las remesas continúan incrementando, de enero a julio 2020 crecieron 10% respecto al mismo periodo del año anterior, siendo este su máximo histórico en los últimos 10 años.

Tras el cierre permanente y reestructuración de diferentes entes económicas a causa de la contingencia sanitaria en México, el empleo a nivel nacional registró una caída de -4.9% sobre el empleo formal, equivalente a poco más de 990 mil empleos perdidos. Finalmente, las ventas minoristas registraron un incremento de 7.8% tras una importante caída en el consumo durante 2019.

Cuadro 1: Variación Anual Indicadores de Consumo en México

Indicador	Variación anual	2019	2020	Variación Anual
Tasa de Interés / a septiembre	▼	8.3%	4.5%	4.2%
Índice de Confianza al Consumidor / agosto	▼	43.5	34.6	-8.9%
Remesas (Millones US\$) / a julio	▲	20,744	22,821	10.0%
Inflación / al mes de agosto	▼	4.41	1.82	1.8%
Empleos (IMSS) / a julio	▼	20,490,397	19,495,952	-4.9%
Crecimiento Ventas Minoristas (INEGI) / junio	▲	0.6%	7.8%	7.8%
PIB / al 2T 2020	▼	0.1%	-18.9%	-18.9%
Ventas de Automóviles (unidades) / al mes agosto	▼	770,542	586,410	-31.4%
Crecimiento ANTAD Ventas Totales* / junio	▼	8.7%	-15.3	-15.3%
Índice de la actividad industrial / junio	▼	102.7	84.7	-18.0%
Empleo Formal, millones de empleados (INEGI) / junio	▼	24.3	22.7	-6.6%
Empleo Informal, millones de empleados (INEGI) / junio	▼	31.3	25.6	-18.2%

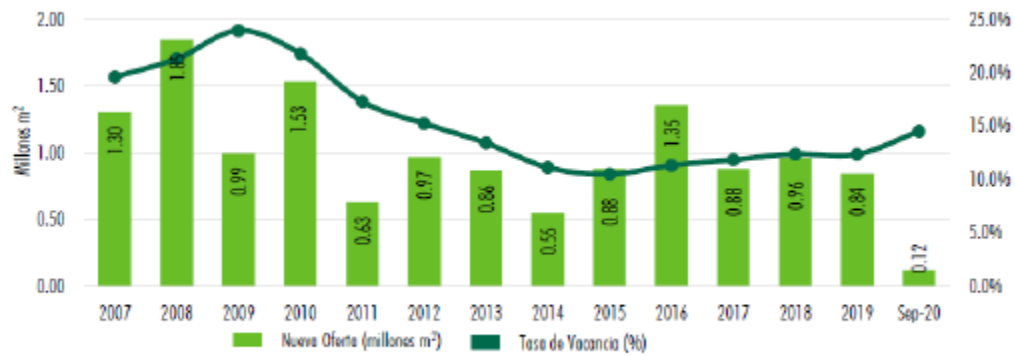
* Se incluyen tiendas departamentales, de autoservicio y especializadas.

La emisión de los indicadores se basa en su última fecha de publicación (INEGI, ANIA, ANTAD, BANCO DE MÉXICO)

Fuente: CBRE Research, Septiembre 2020.

Según cifras reportadas por la ANTAD, sus establecimientos han empezado a abrir de manera gradual, registrando una ligera recuperación, llegando a -15.3% general sobre ventas, que, durante abril reportaron el mínimo histórico con una caída de -20.0%, así mismo, las ventas acumuladas al mes de junio 2020 ascendieron a \$584.4 miles de millones de pesos.

Gráfica 5: Tasa de Vacancia de Centros Comerciales y Nueva oferta (2007 – Septiembre 2020)



Nota: la nueva oferta está calculada con base en las fechas de entrega proporcionadas por los desarrolladores, éstas pueden variar sin previo aviso.
Fuente: CBRE Research, Septiembre 2020.

PRINCIPALES TENDENCIAS DEL MERCADO



En México, existen 80.6 millones de usuarios de internet, y 86.5 millones de teléfonos celulares, de los que 90% son teléfonos inteligentes, el uso de la tecnología para mejorar y fortalecer las plataformas de comercio electrónico, así como la creación de alianzas con los desarrolladores para preservar la seguridad del comprador serán un factor clave en el crecimiento de este segmento.

Los centros comerciales en desarrollo, así como los existentes optarán por la construcción y acondicionamiento de más espacios abiertos, que además de incentivar la visita del consumidor puedan generar una propuesta de valor, convirtiendo las compras en experiencias.

Por su parte, la tendencia en la industria restaurantera irá encaminada a la disminución de sus puntos de venta, reemplazándolos por las "dark kitchens", es decir, restaurantes con sólo tienen venta con servicio a domicilio.



Con la reapertura gradual de los centros comerciales se acentúa la diferencia entre los centros comerciales mejor ubicados (especialmente los que incluyen servicios básicos y un buen *mix* de entretenimiento) que empiezan a recuperar tráfico y ventas, y los que tienen que empezar a eliminar los llamados "guantes" o *key money*, además de la renegociación de rentas que se empieza a observar de forma general en todos los segmentos y en todas las ciudades.

Finalmente, consideramos que esta disrupción del mercado que afecta a la movilidad y a la economía en general estará acentuándose a inicios del 2021 y la recuperación es todavía incierta ya que depende de la vacuna y su efectividad, de la adaptabilidad de las nuevas tecnologías tanto por parte de los *retailers* como de los consumidores, así como de la recuperación de los empleos formales.

Fuente: CBR Research septiembre 2020

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

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

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

- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo.
- Se suspenden las inversiones en proyectos estratégicos, tales como instalaciones de paneles solares y expansiones de plazas.
- Se suspenden los proyectos de CAPEX no esenciales.

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

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

El hecho de que la gran mayoría de los sectores inmobiliarios comiencen a presentar mejorías, permite a los inversionistas que continúen buscando opciones para diversificar sus portafolios. La economía mexicana provee oportunidades interesantes para inversionistas con un perfil adecuado para entender las dinámicas del mercado y los riesgos que inversiones de este tipo pueden conllevar.

En México existen diversos productos financieros y de inversión para el sector inmobiliario, los instrumentos de inversión como los CKDs, FIBRAS y Acciones, son el resultado de fondos de inversión privada decididos a participar de forma institucional, estructurada y ordenada. Dichos instrumentos apoyan y capitalizan a desarrolladores y proyectos con características específicas, esto ha generado una mayor credibilidad por parte del público inversionista.

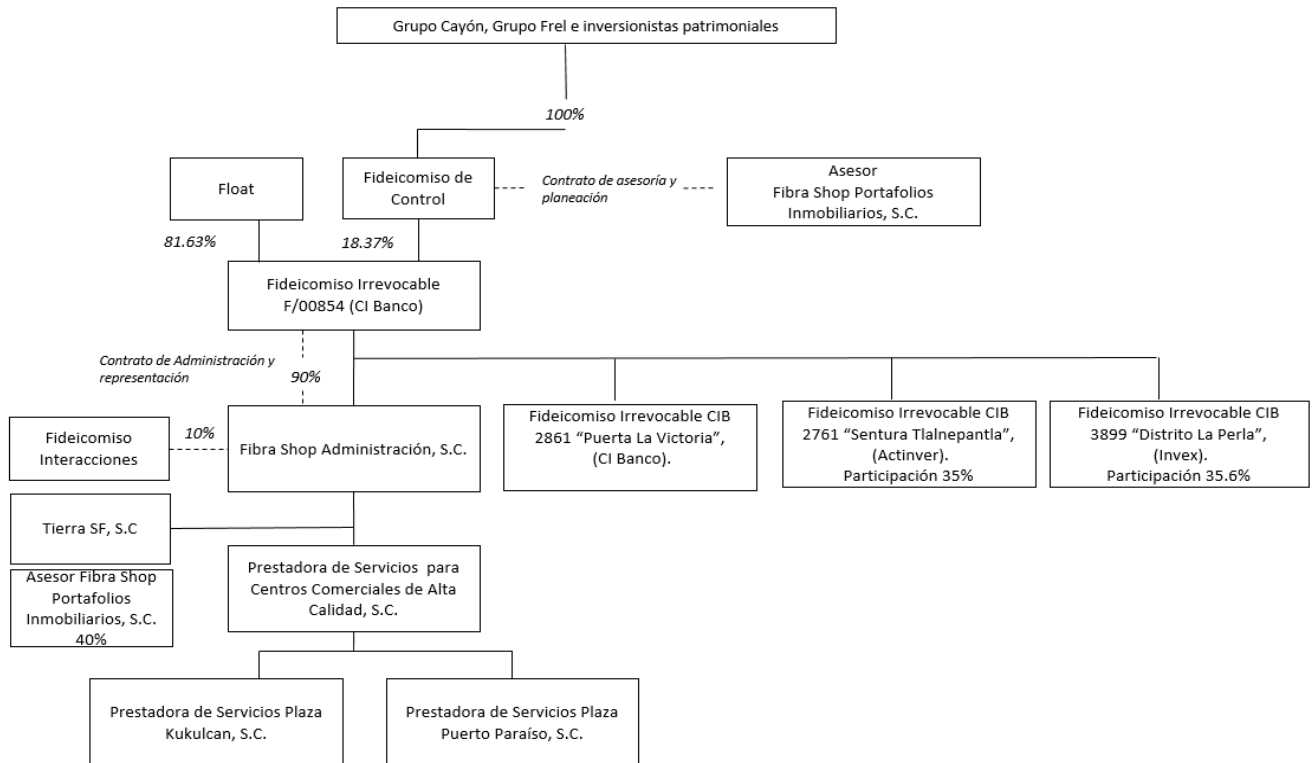
Actualmente, existen quince FIBRAS en México, algunas de ellas han colocado sus CBFÍ en México y en el extranjero, esto, con el objeto de diversificar los mercados de inversionistas y no depender exclusivamente de inversionistas nacionales.

Las FIBRAS existentes son las siguientes:

Año	Nombre	Sector
2011	Fibra UNO (FUNO)	Comercial, industrial y otros.
2012	Fibra Macquarie	Comercial e industrial.
	Fibra Hotel (FIHO)	Hotelero
	Fibra Danhos (FD)	Comercial, oficina, usos mixtos y desarrollos.
2013	Fibra INN	Hotelero
	Fibra Shop	Centros comerciales
	Terrafina	Industrial
	Fibra MTY	Comercial, industrial y otros.
2014	Fibra Prologis	Inmuebles manufactureros y servicios logísticos.
	Fideicomiso Hipotecario (FHIPO)	Hipotecario
	Fibra HD	Comercial, educativo, industrial y oficinas.
2015	Fibra Plus	Comercial, oficinas e industrial.
2016	Fibra Nova	Industrial
2017	Fibra Educa	Planteles universitarios, oficinas y centros de aprendizaje
	Fibra Upsite	Industrial
	Fibra Storage	Self Storage – renta de bodegas

De acuerdo a cifras observadas al cierre de 2020, la capitalización de mercado de FibraShop es de 1.45% del total fibras que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores.

viii) *Estructura de administración*



ix) *Procesos judiciales, administrativos o arbitrales*

La Fibra a la fecha de emisión de este Reporte, es parte actora en los siguientes litigios:

- Juicio de Amparo Indirecto, tramitado ante el Juzgado Séptimo de Distrito en el Estado de Chihuahua, que tiene por objeto combatir la expedición del Decreto No. LXVI/RFCOD/0780/2020 I.P.O., mediante el cual se adiciona el párrafo segundo del artículo 1691-e, así como los párrafos segundo y tercero del artículo 2330, ambos del Código Civil del Estado de Chihuahua, mismo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua el 28 de octubre de 2020, mismo que afecta la operación del Centro Comercial denominado “Las Misiones”.
- Juicio de Interdicto por obra nueva, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de Querétaro, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama la orden de suspender definitivamente la obra en el lote de terreno 97, la restitución de costo y riesgo de las cosas al estado anterior de la realización de la

obra y el pago de gastos y costas. Este juicio se encuentra en etapa de ejecución de sentencia, pendiente de iniciar incidente de liquidación de sentencia.

- Juicio Ordinario Civil, tramitado ante el Juzgado Noveno de lo Civil de la Ciudad de México, interpuesto por Nueva Wal-Mart de México, donde se reclama el pago de daños ocasionados derivados de la construcción, pago de perjuicios derivados de la construcción de la obra y el cierre de la tienda Superama Jurica, daño moral, daños punitivos y gastos y costas. Este juicio se encuentra en fase de instrucción siendo que hay terceros llamados a juicio que no han sido notificados.
- Amparo Directo tramitado ante el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito donde se impugna la nueva sentencia de fecha 13 de abril de 2021 dictada por la Sexta Sala Civil del Poder Judicial de la Ciudad de México en la apelación del Juicio Ordinario Mercantil interpuesto por Perfumería Ultra, S. de R.L. de C.V., donde se reclama la copropiedad del Centro Comercial denominado “Puerto Paraíso”, entre otras pretensiones. La sentencia dictada por la Sexta Sala Civil del Poder Judicial de la Ciudad de México es favorable a Fibra Shop, absolviendo a todos los codemandados de todas las prestaciones reclamadas por Perfumería Ultra, S. de R.L. de C.V., sin embargo, con el juicio de amparo directo interpuesto por Fibra Shop.
- Amparo Directo tramitado ante el Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito donde se impugna la sentencia de fecha 5 de marzo de 2020 dictada por la Sexta Sala Civil de la Ciudad de México, en la apelación del Juicio Ordinario Mercantil interpuesto por José Alberto García Corral donde se reclama el cumplimiento forzoso de ciertos contratos privados de compraventa. El Décimo Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito sesiono el 30 de marzo de 2021 donde se discutió el Amparo Directo, sin embargo, el Tribunal decidió mantenerlo listado y no se ha dictado sentencia.
- Amparo Directo tramitado ante el Tribunal Colegiado en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Segundo Circuito, ubicado en el Estado de Querétaro, donde se impugna la sentencia dictada el día 11 de diciembre de 2019, exclusivamente por cuanto se refiere a la confirmación de la sentencia de primera instancia y, consecuentemente, la confirmación de la legalidad del crédito fiscal fincado por el Municipio de Querétaro, mismos que afectan al Centro Comercial denominado “Puerta La Victoria”.
- Declaración administrativa de infracción respecto a la marca “Luxury Avenue” y otras, interpuesta por el señor José Ramón García Villarreal radicado ante la Dirección Divisional de Protección a la Propiedad Intelectual, Subdirección Divisional de Prevención de la Competencia Desleal, Coordinación departamental de infracciones y Delitos, presentada el 23 de mayo de 2019.
- Juicio laboral radicado ante la Junta Especial número Dieciocho de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje de la Ciudad de México, iniciado el 13 de octubre de 2019.
- Adicionalmente se tienen diversos litigios de controversias de arrendamiento en contra de arrendatarios morosos, en los centros comerciales denominados Los

Atrios, La Luciérnaga, City Center Bosque Esmeralda, Plaza Puerto Paraíso, Kukulcan Plaza, Las Misiones, Urban Center Juriquilla, Urban Center Xalapa, Urban Center Jurica y Plaza Cibeles. Asimismo se tienen algunos litigios en materia laboral en las siguientes plazas Plaza Cibeles, Puerto Paraíso, Urban Center Jurica y Puerta La Victoria. Los procesos judiciales, descritos anteriormente no representan riesgos significativos y a juicio de la Administración no son materiales; asimismo se manifiesta que dichos procesos son los únicos que existen a la fecha de este Reporte en relación con la Fibra.

Reclamos y gravámenes no iniciados.

En cuanto a reclamos y gravámenes no iniciados en los que estuviera involucrada Fibra Shop o que eventualmente pudieran afectarla a la presente fecha, no tenemos conocimiento acerca de la existencia inequívoca de los mismos.

x) *Derechos*

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

xi) *Distribuciones*

La Fibra anticipa que el efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias se tendrá que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podrían tener que utilizarse los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos. La Fibra no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, serán determinadas por el Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- resultados reales de operación;
- nivel de flujos de efectivo retenidos;
- términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- cualquier requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- gastos de operación; y

- otros factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El 24 de octubre de 2013 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó que se realizarán distribuciones trimestrales de efectivo.

El 20 de febrero de 2014 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó realizar una distribución para el cuarto trimestre de 2013 por un total de 65,440 miles de pesos (17,070 miles de pesos de resultado fiscal y 48,370 miles de pesos de depreciación fiscal y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero), lo que equivale a 0.1850 pesos por CBFi por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital. Dicha distribución fue efectuada el 14 de marzo de 2014, completándose con ello la distribución del resultado fiscal conforme la normatividad aplicable.

El 15 de mayo de 2014 se acordó pagar una distribución de 89,050 miles de pesos, de los cuales 34,140 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del primer trimestre y 54,910 miles de pesos de la depreciación fiscal del período y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal. Lo anterior, equivale a 0.2517 pesos por CBFi.

El 15 de agosto de 2014 se acordó pagar una distribución de 83,170 miles de pesos, de los cuales 18,490 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del primer trimestre y 64,680 miles de pesos de la depreciación fiscal del período y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal. Lo anterior, equivale a 0.2351 pesos por CBFi.

El 18 de septiembre de 2014 el Comité Técnico acordó pagar un anticipo de la distribución anual de 95,520 miles de pesos, correspondiente al tercer trimestre de 2014, la cual fue pagada el 6 de octubre de 2014. Del total de dicha distribución \$26,330 miles de pesos corresponden al resultado fiscal al tercer trimestre (0.0744 pesos por CBFi) y \$69,190 miles de pesos de la depreciación fiscal del período y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal (0.1956 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2700 pesos por CBFi.

El 30 de enero de 2015, derivado del acuerdo de distribución del Comité Técnico del Fideicomiso, se determinó una distribución para el cuarto trimestre de 2014 por un total de 114,800 miles de pesos, lo que equivale a \$0.3150 pesos por CBFi, la cual comprende tanto el resultado fiscal, como la depreciación para fines fiscales y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero.

El 23 de abril de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al primer trimestre de 2015, la cual ascendió a un total de 111,300 miles de pesos, misma que fue pagada el 15 de mayo de 2015. De dicho monto, 26,200 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0549 pesos por CBFi) y 85,100 miles de pesos de la depreciación fiscal del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal (0.1784 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2333 pesos por CBFi.

El 23 de julio de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al segundo trimestre de 2015, la cual ascendió a un total de 118,473 miles de pesos, misma que será pagada el 14 de agosto de 2015. De dicho monto, 37,273 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0780 pesos por CBFi) y 81,200 miles de pesos de la distribución fiscal del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal (0.1702 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2482 pesos por CBFi.

El 22 de octubre de 2015 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer trimestre de 2015, la cual ascendió a un total de 128,500 miles de pesos, misma que fue pagada el 13 de noviembre de 2015. De dicho monto, 38,800 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0814 pesos por CBFi) y 89,700 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.1879 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2693 pesos por CBFi.

El 18 de febrero de 2016 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2015, la cual ascendió a un total de 133,700 miles de pesos, misma que fue pagada el 2 de marzo de 2016. De dicho monto, 45,800 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0959 pesos por CBFi) y 87,900 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.1842 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2801 pesos por CBFi.

El 21 de abril de 2016 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al primer trimestre de 2016, la cual ascendió a un total de 131,900 miles de pesos, misma que fue pagada el 4 de mayo de 2016. De dicho monto, 39,800 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0835 pesos por CBFi) y 92,100 miles de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.1929 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2764 pesos por CBFi.

El 21 de julio de 2016 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al segundo trimestre de 2016, la cual ascendió a un total de 138,400 miles de pesos, misma que fue pagada el 4 de agosto de 2016. De dicho monto, 18,500 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0388 pesos por CBFi) y 119,900 miles de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.2512 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2901 pesos por CBFi.

El 20 de octubre de 2016 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer trimestre de 2016, la cual ascendió a un total de 131,200 miles de pesos, misma que fue pagada el 3 de noviembre de 2016. De dicho monto, 2,800 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0059 pesos por CBFi) y 128,400 miles de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.2690 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2749 pesos por CBFi.

El 16 de febrero de 2017 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2016, la cual ascendió a un total de 128,700 miles de pesos, misma que fue pagada el 8 de marzo de 2017. De dicho monto, 47,400 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0980 pesos por CBFi) y 81,300 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.1679 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2659 pesos por CBFi.

El 20 de abril de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al primer trimestre del 2017, la cual ascendió a un total de 105,910 miles de pesos, misma que fue pagada el 11 de mayo del 2017. De dicho monto, 20,920 miles de

pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0452 pesos por CBFi) y 84,990 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.1840 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2292 pesos por CBFi.

El 20 de julio de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al segundo trimestre del 2017, la cual ascendió a un total de 120,630 miles de pesos, misma que fue pagada el 14 de agosto del 2017. De dicho monto, 16,150 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0351 pesos por CBFi) y 104,480 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.2274 pesos por CBFi). Lo anterior equivale a 0.2625 pesos por CBFi.

El 19 de octubre de 2017, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2017, la cual ascendió a un total de 142,346 miles de pesos, misma que fue pagada el 7 de noviembre del 2017. De dicho monto, 3,765 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0081 pesos por CBFi) y 138,581 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.3016 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.3097 pesos por CBFi.

El 15 de febrero de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer cuarto del 2017, la cual ascendió a un total de 145,840 miles de pesos, misma que fue pagada el 5 de marzo del 2018. De dicho monto, 120,280 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.2388 pesos por CBFi) y 25,560 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.0507 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2895 pesos por CBFi.

El 19 de abril de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al primer trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 135,584 miles de pesos, misma que fue pagada el 7 de mayo del 2018. De dicho monto, 9,729 millones de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0194 pesos por CBFi) y 125,855 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.2512 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2706 pesos por CBFi. Lo anterior, equivale a 0.2706 pesos por CBFi.

El 19 de julio de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al segundo trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 131,542 miles de pesos, misma que fue pagada el 6 de agosto del 2018. El monto total de la distribución corresponde a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero. Lo anterior, equivale a 0.2648 pesos por CBFi.

El 18 de octubre de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 131,356 miles de pesos, misma que fue pagada el 5 noviembre de 2018. El monto total de la distribución corresponde a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero. Lo anterior, equivale a 0.2612 pesos por CBFi.

El 14 de febrero de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018, la cual fue pagada el 4 marzo de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	34,426	0.0684
Reembolso de capital	90,262	0.1796
Utilidad del periodo	124,688	0.2480
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(9,055)	(0.0180)
Distribución 4T 2018	115,633	0.2300

El 26 de abril de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al primer trimestre de 2019, la cual fue pagada el 13 mayo de 2019 y se determinó de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	125,887	0.2504
Utilidad del periodo	125,887	0.2504
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(10,322)	(0.0205)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0249)
Distribución 1T 2019	103,065	0.2050

El 18 de julio de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2019, la cual fue pagada el 5 de agosto de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	131,623	0.2618
Utilidad del periodo	131,623	0.2618
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(10,322)	(0.0205)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0249)
Distribución 2T 2019	108,801	0.2164

El 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2019, la cual fue pagada el 11 de noviembre de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	140,421	0.3156
Utilidad del periodo	140,421	0.3156
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(27,798)	(0.0625)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0281)
Distribución 3T 2019	100,123	0.2250

El 13 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2019, la cual fue pagada el 2 de marzo de 2020 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFi
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	150,588	0.3384
Utilidad del periodo	150,588	0.3384
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(37,965)	(0.0853)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0281)
Distribución 4T 2019	100,123	0.2250

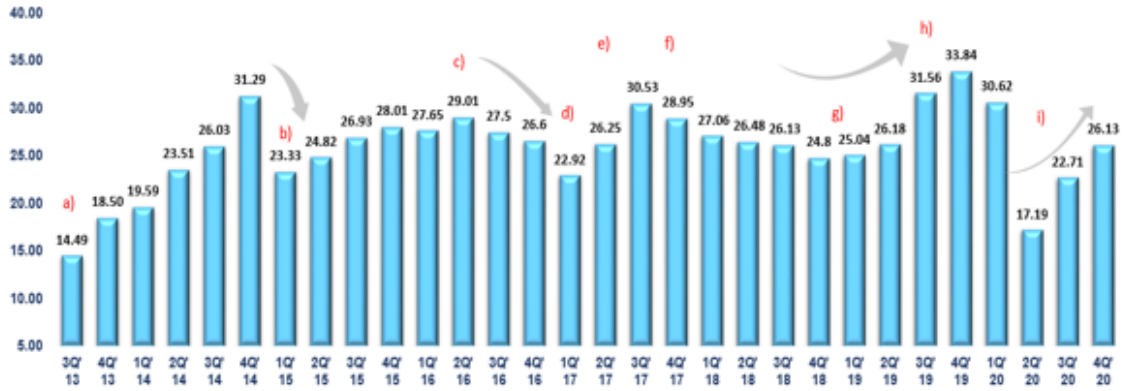
En la sesión ordinaria realizada el 23 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2020 de 0.1124 centavos, lo cual representa una distribución de 50, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 27 de mayo de 2020 y la forma de pago fue mediante la entrega de CBFIs.

En la sesión ordinaria realizada el 23 de julio de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2020 de 0.1327 centavos, lo cual representa una distribución de 60, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 18 de agosto del 2020 y la forma de pago fue mediante la entrega de CBFIs por un valor hasta de 30,000 miles de pesos y 30,000 miles en efectivo.

En la sesión ordinaria realizada el 15 de octubre de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2020 de 0.1530 centavos, lo cual representa una distribución de 70, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 03 de noviembre el 2020 y la forma de pago fue en efectivo.

En la sesión ordinaria realizada el 11 de febrero de 2021, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2020 de 0.1639 centavos, lo cual representa una distribución de 75, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 11 de marzo de 2021 y la forma de pago fue efectivo.

Cabe mencionar, que FibraShop nunca ha distribuido la utilidad derivada de la revaluación de activos ni el efecto de valuación de derivados (dado que son partidas que no representan flujo de efectivo).



- a) El 3Q 2013 presentó 67 días de operaciones
- b) El 1Q 2015 se suscribieron 160 millones de CBFIs, exclusivamente para tenedores de CBFIs a un precio de 17.50 por cada título.
- c) Efecto de subida de tasas de interés por parte del Banco de México.
- d) El 1Q 2017 se creó el fondo de recompra, 22, 078,997 CBFIs fueron recomprados.
- e) En Julio 2017 se colocaron 3,000 millones de pesos para la adquisición de Puerta La Victoria y el fondeo de proyectos de co-inversión en desarrollo.
- f) El 4Q 2017 se suscribieron 10.5 millones de CBFIs como parte de la liquidación de Kukulcán y 31.61 millones por la adquisición de Puerta La Victoria.
- g) A pesar de la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles.
- h) En el 3Q 2019 se cerró la transacción de Puerta La Victoria, por lo que 40, 383,365 títulos no tendrán derechos económicos.
- i) Efecto de Covid-19 y su recuperación.

c) Descripción de los activos que conforman el patrimonio del fideicomiso

i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2020 el portafolio de inversión de FibraShop se encuentra conformado por 17 centros comerciales y 1 co-inversión, ubicados en 12 estados de la República Mexicana.

	Propiedades	Tipo	Localización	Año de Aportación / Compra
1	Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato	2013
2	La Luciérnaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende	2013
3	Plaza Puerto Paraíso	Fashion Mall	Cabo San Lucas	2013
4	Kukulcán Plaza	Fashion Mall	Cancún	2013
5	Urban Center Jurica	Community Center	Querétaro	2013
6	Urban Center Juriquilla	Community Center	Querétaro	2013
7	Urban Center Xalapa	Community Center	Xalapa	2013
8	Puerta Texcoco	Power Center	Texcoco	2014
9	Urban Center NIMA Shops	Community Center	Puerto Vallarta	2014
10	Los Atrios	Power Center	Cuautla	2014
11	Galerías Tapachula	Power Center	Tapachula	2014
12	Galerías Mall Sonora	Fashion Mall	Hermosillo	2014
13	Las Misiones	Fashion Mall	Juárez	2014
14	City Center Bosque Esmeralda	Power Center	Chiluca	2015
15	Plaza Cedros	Power Center	Cuernavaca	2015
16	Cruz del Sur	Power Center	Puebla	2015
17	Puerta La Victora	Fashion Mall	Querétaro	2017
	Co-inversiones			
1	Sentura Tlalnepantla*	Power Center	Tlalnepantla	2018

*35% de Participación

Centros Comerciales “Fashion Mall”

Plaza Cibeles

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 76,134 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. El conjunto alberga 4 (cuatro) Tiendas Ancla de alto prestigio, incluyendo Liverpool®, Soriana® y Cinépolis®, Sears®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard a Villas de Irapuato 1443, Colonia Ejido de Irapuato, Irapuato, Guanajuato.
Superficie de terreno:	126,518 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	116,820 m ²
Niveles:	2 y 4 niveles para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	2002
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PLAZA CIBELES

Nombre:	Plaza Cibeles
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada::	76,134 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	76,134 m ²
Fecha de apertura:	2002
Población (área de afluencia):	1'800,000
Afluencia anual:	2,900,663 de personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, escaleras eléctricas, sistema de riego, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$146,105,928	\$167,791,951	\$157,056,670
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$42,530,507	\$54,379,308	\$54,459,969
TOTAL INGRESOS:	\$188,636,436	\$222,171,259	\$211,516,639

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$170,733,734	\$117,493,646	\$90,862,063
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$22,022,116	\$41,443,177	\$30,459,312
TOTAL INGRESOS:	\$192,755,849	\$158,936,823	\$121,321,375

La Luciérnaga

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta y 19,937 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. La fecha de apertura de la plaza fue en 2007. Cuenta con una Tienda Ancla, Liverpool®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard José Manuel Zavala Z. 175, Col. La Luciérnaga, San Miguel Allende, Guanajuato
Superficie de terreno:	97,842 m ²
Superficie de construcción:	31,964.00 m ²
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2007
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE PLAZA LA LUCIÉRNAGA

Nombre:	Plaza La Luciérnaga
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable total administrada:	28,937 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	19,937 m ²
Fecha de apertura:	2007
Población (área de afluencia):	160,400
Afluencia anual:	4,608,184 de personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$34,709,868	\$37,391,316	\$32,344,741
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$6,909,124	\$6,221,548	\$5,395,696
TOTAL INGRESOS:	\$41,618,991	\$43,612,864	\$37,740,437

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$29,159,837	\$25,328,867	\$21,862,114
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$5,280,337	\$4,605,519	\$3,751,680
TOTAL INGRESOS:	\$34,440,174	\$29,934,386	\$25,613,794

Plaza Puerto Paraíso

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 29,007 m² de área rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Cuenta con 1 (una) Tienda Ancla, Cinemex®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Lázaro Cárdenas 1501, C.P. 23410, Cabo San Lucas, Baja California Sur.
Superficie de terreno:	48,588 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	117,347 m ²
Niveles:	3 y un edificio de 3 niveles para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2002

DESCRIPCIÓN DE PLAZA PUERTO PARAÍSO

Nombre:	Plaza Puerto Paraíso
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable total administrada:	39,886 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	29,007 m ²
Fecha de apertura:	2002
Población (área de afluencia):	238,487
Afluencia anual:	2,684,271
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, planta desalinizadora, aire acondicionado y escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$108,018,673	\$117,308,243	\$109,769,649
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$31,311,991	\$40,988,832	\$39,081,186
TOTAL INGRESOS:	\$139,330,664	\$158,297,075	\$148,850,835

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$103,423,487	\$78,208,056	\$63,677,780
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$25,946,766	\$37,788,936	\$36,715,464
TOTAL INGRESOS:	\$129,370,254	\$115,996,992	\$100,393,244

Kukulcán Plaza

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 24,382 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop; cuenta con estacionamiento, (interior y exterior). Cuenta con 1 (una) Tienda Ancla, Soriana®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Lote Zona Comercial IV, Boulevard Kukulcán, Sección "A", II Etapa, ubicado en la Zona Turística de Cancún, Quintana Roo, México.
Superficie de terreno:	30,107 m ²
Superficie de construcción:	63,822 m ²
Niveles:	3 y un sótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	1992
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE KUKULCÁN PLAZA

Nombre:	Kukulcán Plaza
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable total administrada:	32,486 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	24,382 m ²
Fecha de apertura:	1992
Población (área de afluencia):	676,000
Afluencia anual:	312,623 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía y combustión contra incendios, planta desalinizadora, aire acondicionado, escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$40,856,778	\$42,354,639	\$38,880,691
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$13,999,253	\$16,909,807	\$15,951,943
TOTAL INGRESOS:	\$54,856,031	\$59,264,446	\$54,832,634

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$42,913,829	\$43,852,030	\$43,085,143
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$16,813,278	\$22,325,883	\$26,087,397
TOTAL INGRESOS:	\$59,727,107	\$66,177,913	\$69,172,540

Galerías Mall Sonora

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 59,570 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Galerías Mall Sonora inició operaciones 2010, y cuenta con 3 (tres) Tiendas Ancla, incluyendo, Liverpool®, Sears® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Blvd. Cultura 55 Ote. Col. Proyecto Rio Sonora, Hermosillo, Sonora.
Superficie de terreno:	145,619 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	69,031 m ²
Niveles:	1 y 3 niveles para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2010

DESCRIPCIÓN DE GALERÍAS MALL SONORA

Nombre:	Galerías Mall Sonora
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable total administrada:	59,570 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	59,570 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	785,000 personas
Afluencia anual:	2,743,999 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), Planta de energía eléctrica y de combustión contra incendios, sistema de riego y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2018	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$116,906,503	\$131,238,611	\$107,951,123
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$23,416,788	\$33,699,531	\$18,669,812
TOTAL INGRESOS:	\$140,323,291	\$164,938,142	\$126,620,935

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$98,685,309	\$81,382,440	\$65,902,694
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$12,576,487	\$10,137,117	\$10,463,916
TOTAL INGRESOS:	\$111,261,796	\$91,519,557	\$76,366,610

Las Misiones

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 35,053 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Las Misiones inició operaciones 2004, y cuenta con 3 (Tres) Tiendas Ancla, incluyendo, Sears®, Liverpool® y Cinépolis®

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Blvd. Teófilo Borunda 8681, Col. Partido Iglesias, Cd. Juárez, Chihuahua.
Superficie de terreno:	172,770 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	85,547 m ²
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2004
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE LAS MISIONES

Nombre:	Las Misiones
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable total administrada:	63,986 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	35,053 m ²
Fecha de apertura:	2008
Población (área de afluencia):	1,320,000 personas
Afluencia anual:	4,814,730 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$92,254,879	\$102,570,396	\$99,406,628
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$24,254,729	\$22,220,136	\$24,485,955
TOTAL INGRESOS:	\$116,509,608	\$124,790,533	\$123,892,583

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$89,048,743	\$75,260,113	\$65,603,031
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$20,680,216	\$25,533,422	\$34,401,637
TOTAL INGRESOS:	\$109,728,960	\$100,793,535	\$100,004,668

Puerta La Victoria

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 57,702 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Puerta La Victoria inició operaciones el 1 de Octubre de 2017, y cuenta con 5 (Cinco) Tiendas Ancla, incluyendo, Sears®, Cinépolis®, Fiesta Inn®, H&M®, Forever 21®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Constituyentes Número 40 Col.Villas del Sol, Querétaro, Qro
Superficie de terreno:	41,255 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	179,092 m ²
Niveles:	11 niveles y 3 niveles de estacionamiento en sótano
Fecha de inicio de operaciones:	2017
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PUERTA LA VICTORIA

Nombre:	Puerta La Victoria
Número de Tiendas Ancla:	5
Superficie rentable total administrada:	57,702 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	57,702 m ²
Fecha de apertura:	2017
Población (área de afluencia):	450,000
Afluencia anual:	2,862,579 personas
Instalaciones especiales:	Planta de tratamiento de agua, compresores de halos luminosos, sistema leviton para encendido de luminarias, sistema de extracción en estacionamientos

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$133,226,041	\$167,900,259	\$145,516,993
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$32,931,918	\$34,360,691	\$37,944,085
TOTAL INGRESOS:	\$166,157,959	\$202,260,950	\$183,461,078

	Información 2017
Ingresos por renta de locales:	\$30,112,380
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$3,832,767
TOTAL INGRESOS:	\$33,945,147

Centros Comerciales “Regionales”

Puerta Texcoco

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 63,725 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Puerta Texcoco inició operaciones en 2010 y cuenta con 4 (cuatro) Tiendas Ancla, incluyendo, Walmart®, Suburbia®, Cinemex®, y Home Depot®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Carretera Federal Mexico- Texcoco Km. 30.5 Santiago Cuautlalpan, Texcoco, Estado de México.
Superficie de terreno:	142,358 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	75,879 m ²
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2010

DESCRIPCIÓN DE PUERTA TEXCOCO

Nombre:	Puerta Texcoco
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada:	63,725 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	63,725 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	666,129 personas
Afluencia anual:	4,443,708 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, sistema de riego, aire lavado y elevadores.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$95,717,595	\$104,315,149	\$98,988,459
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$19,866,246	\$21,993,342	\$20,348,510
TOTAL INGRESOS:	\$115,583,841	\$126,308,491	\$119,336,969

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$99,572,365	\$87,289,159	\$77,515,852
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$11,745,244	\$18,869,476	\$15,978,197
TOTAL INGRESOS:	\$111,317,609	\$106,158,635	\$92,494,048

Los Atrios

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 50,457 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Los Atrios inició operaciones 2008, y cuenta con 4 (cuatro) Tiendas Ancla, incluyendo, Walmart®, Sam's Club®, Suburbia® y Cinemex®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Camino Real a Tetelcingo Calderon 23, Col. Tierra Larga, Cuautla, Morelos.
Superficie de terreno:	140,261 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	58,205 m ²
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2008
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE PLAZA LOS ATRIOS

Nombre:	Plaza Los Atrios
Número de Tiendas Ancla:	4
Superficie rentable total administrada:	50,457 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	50,457 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	800,000 personas
Afluencia anual:	4,711,027 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), aire acondicionado, planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, elevadores, escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$66,549,589	\$73,222,665	\$61,643,945
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$12,245,898	\$16,966,644	\$10,012,377
TOTAL INGRESOS:	\$78,795,487	\$90,189,308	\$71,656,322

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$54,473,711	\$48,061,682	\$43,181,450
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$6,782,849	\$6,142,870	\$5,625,895
TOTAL INGRESOS:	\$61,256,561	\$54,204,552	\$48,807,345

Galerías Tapachula

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 33,872 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Galerías Tapachula inició operaciones 2009, y cuenta con 2 (dos) Tiendas Ancla, incluyendo, Walmart® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Carretera Tapachula a Puerto Madero Km. 2.5 Col. Las Hortensias, Tapachula, Chiapas.
Superficie de terreno:	120,301 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	39,278 m ²
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2008
Terreno para expansión:	13,730 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE GALERÍAS TAPACHULA

Nombre:	Galerías Tapachula
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	33,872 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	33,872 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	500,000 personas
Afluencia anual:	3,132,290 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, sistema contra incendios, aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$57,602,562	\$64,066,811	\$59,745,767
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$8,224,678	\$8,402,714	\$8,147,731
TOTAL INGRESOS:	\$65,827,240	\$72,469,525	\$67,893,498

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$56,776,227	\$53,929,034	\$49,938,298
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$7,971,937	\$7,391,807	\$7,530,874
TOTAL INGRESOS:	\$64,748,164	\$61,320,841	\$57,469,172

City Center Bosque Esmeralda

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 29,520 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. C.C. Bosque Esmeralda inició operaciones en 2009, y cuenta con 2 (dos) Tiendas Ancla, incluyendo Comercial Mexicana® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Bosque de Arrayan Lt. 1 Mz 5, Col. Bosque Esmeralda, Atizapán de Zaragoza, Estado de México.
Superficie de terreno:	36,102 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	54,411 m ²
Niveles:	3 y 4 niveles de estacionamiento en sótano.
Fecha de inicio de operaciones:	2009
Terreno para expansión:	0 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE CITY CENTER BOSQUE ESMERALDA

Nombre:	City Center Bosque Esmeralda
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	29,520 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	29,520 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	489,937 personas
Afluencia anual:	3,396,403 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, escaleras eléctricas, elevadores, sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$43,147,941	\$43,182,541	\$40,174,574
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$6,326,368	\$9,029,648	\$9,402,959
TOTAL INGRESOS:	\$49,474,309	\$52,212,189	\$49,577,533

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$40,004,146	\$36,238,010	\$24,597,784
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$4,777,718	\$9,218,425	\$7,211,255
TOTAL INGRESOS:	\$44,781,865	\$45,456,435	\$31,809,039

Plaza Cedros

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 19,300 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Plaza Cedros inició operaciones en 2013, y cuenta con 2 (dos) Tiendas Ancla, que incluyen, Soriana® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida Eje Norte Sur No 2, Col. CIVAC, Jiutepec, Morelos
Superficie de terreno:	43,830 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	26,227 m ²
Niveles:	2 y 1 sótano para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2013
Terreno para expansión:	0 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE PLAZA CEDROS

Nombre:	Plaza Cedros Civac
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	19,300 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	19,300 m ²
Fecha de apertura:	2014
Población (área de afluencia):	562,121 personas
Afluencia anual:	1,543,804 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, elevadores.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por renta de locales:	\$17,877,844	\$19,774,211	\$20,361,145
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$2,787,404	\$2,720,310	\$2,564,289
TOTAL INGRESOS:	\$20,665,248	\$22,494,520	\$22,925,434

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por renta de locales:	\$24,925,580	\$25,535,732	\$10,687,158
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$3,140,846	\$4,098,073	\$2,574,964
TOTAL INGRESOS:	\$28,066,426	\$29,633,805	\$13,262,122

Cruz del Sur

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 12,282 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Cruz del Sur inició operaciones en 2004, y cuenta con 2 (dos) Tiendas Ancla, que incluyen, Chedraui® y Cinépolis®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida Forjadores de Puebla No 1009, Cautlacingo, Puebla
Superficie de terreno:	56,508 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	35,973 m ²
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2004
Terreno para expansión:	0 m ² de área rentable

DESCRIPCIÓN DE LAS MISIONES

Nombre:	Cruz del Sur
Número de Tiendas Ancla:	2
Superficie rentable total administrada:	29,716 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	12,282 m ²
Fecha de apertura:	2004
Población (área de afluencia):	1,540,000 personas
Afluencia anual:	298,750 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de energía eléctrica y combustión contra incendios, escaleras eléctricas, elevadores y aire acondicionado.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por Renta de locales:	\$44,831,452	\$45,646,582	\$45,467,416
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$6,899,334	\$7,051,522	\$6,975,950
TOTAL INGRESOS:	\$51,730,786	\$52,698,104	\$52,443,367

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por Renta de locales:	\$42,630,114	\$41,415,080	\$10,536,779
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$6,753,486	\$668,933	\$1,681,089
TOTAL INGRESOS:	\$49,383,600	\$42,084,013	\$12,217,868

Centros Comerciales “Comunitarios”

Urban Center Jurica

Este centro comercial, al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 10,812 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con sótano de estacionamiento. Inició operaciones en 2010 y cuenta con 3 (tres) Tiendas Ancla, Office Max®, Cinemex® y City Express®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Avenida 5 de febrero No. 9200 Colonia Jurica, Zona Industrial Benito Juárez, C.P. 76100, Querétaro, Querétaro
Superficie de terreno:	7,196 m ² (1)
Superficie de construcción:	33,412 m ²
Niveles:	2 y 1 sótano para estacionamiento.
Fecha de inicio de operaciones:	2010
Terreno para expansión:	Derecho de tanto sobre terreno contiguo para incrementar superficie del centro comercial.

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURICA

Nombre:	Urban Center Jurica
Número de Tiendas Ancla:	3
Superficie rentable total administrada:	12,409 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	10,812 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de influencia):	800,000
Afluencia anual:	2,395,880 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, sistema de detección de incendios, elevadores, escaleras eléctricas y sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por Renta de locales:	\$18,910,456	\$23,244,025	\$24,892,764
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$3,805,158	\$6,306,441	\$7,085,954
TOTAL INGRESOS:	\$22,715,614	\$29,550,466	\$31,978,718

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por Renta de locales:	\$26,954,330	\$20,570,078	\$19,260,696
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$4,801,062	\$7,690,395	\$6,376,754
TOTAL INGRESOS:	\$31,755,391	\$28,260,473	\$25,637,450

Urban Center Juriquilla

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 9,490 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con de estacionamiento. Inició operaciones en 2013 y cuenta con 1 Tienda Ancla, Fresko®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Boulevard Ecuestre, Fraccionamiento Residencial Caletto, etapa Uno, Municipio de Querétaro, CP 76230. México.
Superficie de terreno:	10,129 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	20,435 m ²
Niveles:	2 y 1 sótano para estacionamiento
Fecha de inicio de operaciones:	Marzo de 2013
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER JURIUQUILLA

Nombre:	Urban Center Juriquilla
Número de Tiendas Ancla (con contrato):	1
Superficie rentable total administrada:	9,490 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	9,490 m ²
Fecha de apertura:	Marzo de 2013
Población (área de influencia):	800,000
Afluencia:	2,509,688
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, elevadores, sistema de riego y escaleras eléctricas.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por Renta de locales:	\$19,232,950	\$22,769,312	\$23,887,701
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$3,036,000	\$3,971,455	\$5,096,356
TOTAL INGRESOS:	\$22,268,950	\$26,740,767	\$28,984,056
	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por Renta de locales:	\$23,560,579	\$20,531,375	\$20,272,169
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$2,555,444	\$3,922,918	\$4,893,349
TOTAL INGRESOS:	\$26,116,023	\$24,454,293	\$25,165,518

Urban Center Xalapa

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 8,352 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop y cuenta con estacionamiento. Inició operaciones en 2011 y cuenta con 1 (una) Tienda Ancla, Office Max®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Av. Lázaro Cárdenas 223, Esq. Calle Delfino Valenzuela Colonia Rafael Lucio, Xalapa, Veracruz
Superficie de terreno:	13,591 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	10,335 m ²
Niveles:	2
Fecha de inicio de operaciones:	2011
Terreno para expansión:	N/A

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER XALAPA

Nombre:	Urban Center Xalapa
Número de Tiendas Ancla:	1
Superficie rentable total administrada:	8,352 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	8,352 m ²
Fecha de apertura:	2011
Población (área de afluencia):	150,000
Afluencia anual:	1,762,348 personas
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios, sistema contra incendios, elevadores, sistema de riego.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por Renta de locales:	\$15,454,652	\$15,499,321	\$15,691,225
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$2,790,221	\$3,352,316	\$3,617,119
TOTAL INGRESOS:	\$18,244,873	\$18,851,638	\$19,308,344

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por Renta de locales:	\$17,142,218	\$15,683,846	\$15,127,928
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$2,243,353	\$3,858,685	\$4,325,811
TOTAL INGRESOS:	\$19,385,571	\$19,542,531	\$19,453,739

Nima Shops

Este centro comercial al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 3,837 m² de superficie rentable propiedad de FibraShop con espacios públicos designados para estacionamiento de la plaza. Nima Shops inició operaciones en 2010, y por el tamaño de la plaza, esta no cuenta con Tiendas Ancla, sin embargo cuenta con arrendatarios de alta calidad como Starbucks Coffee® y Sonora Grill Prime®.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

Domicilio:	Paseo de la Marina 121, Fracc. Marina Vallarta, Puerto Vallarta, Jalisco
Superficie de terreno:	945 m ²
Superficie de construcción áreas techadas:	3,992 m ²
Niveles:	1
Fecha de inicio de operaciones:	2010
Terreno para expansión:	0

DESCRIPCIÓN DE URBAN CENTER NIMA SHOPS

Nombre:	Urban Center Nima Shops
Número de Tiendas Ancla:	N/A
Superficie rentable total administrada:	3,837 m ²
Superficie rentable propiedad de FibraShop:	3,837 m ²
Fecha de apertura:	2010
Población (área de afluencia):	380,000
Afluencia anual:	N/A
Instalaciones especiales:	Circuito cerrado de televisión (vigilancia), planta de combustión contra incendios.

CIFRAS SELECTAS DE DESEMPEÑO DE MERCADO

	Información 2020	Información 2019	Información 2018
Ingresos por Renta de locales:	\$12,520,754	\$15,419,891	\$14,942,282
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$1,626,252	\$1,770,182	\$1,667,958
TOTAL INGRESOS:	\$14,147,006	\$17,190,072	\$16,610,240

	Información 2017	Información 2016	Información 2015
Ingresos por Renta de locales:	\$14,333,588	\$12,581,744	\$11,260,992
Ingresos por otras rentas, mantenimiento y estacionamiento:	\$1,749,410	\$2,082,759	\$2,375,371
TOTAL INGRESOS:	\$16,082,998	\$14,664,503	\$13,636,363

ii) Adquisiciones Inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El 22 de julio de 2016, se anunció la coinversión en dos Centros Comerciales por un importe aproximado de 1, 781,000 miles de pesos. El primer centro comercial en el que realizaremos la coinversión es “La Perla”, el cual se vislumbra como uno de los proyectos inmobiliarios más importantes del país. Se encuentra ubicado en el área metropolitana de Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México y una de las más importantes de América Latina. La segunda coinversión es “Sentura Tlalnepantla”, la cual se encuentra localizada sobre Periférico Norte esquina con Mario Colín, una de las avenidas más importantes del área metropolitana de la Ciudad de México, en una zona densamente poblada y con un alto poder adquisitivo.

“Sentura Tlalnepantla”

Es un proyecto de usos múltiples que incluye dos edificios de oficinas y un hotel. El centro comercial inició operaciones en octubre de 2018, al 31 de diciembre de 2020 cuenta con 54 Contratos de Arrendamiento y un ABR de 32,067 m². Sentura Tlalnepantla cuenta con 1 Tiendas Ancla y 4 Tiendas Sub Ancla.

“La Perla”

Este centro comercial está en proceso de comercialización y construcción, se desarrollará en un terreno de 380,000 m². Se prevé que para 2021 el complejo de oficinas esté concluido así como el centro comercial. La plaza se encuentra ubicada en el Municipio de Zapopan, dentro del área metropolitana de la ciudad de Guadalajara (estado de Jalisco).

Al cierre de diciembre de 2020 tenía un avance respecto de la estructura del 100%, un avance general de la obra del 84.6%, y se continúan en proceso las instalaciones, muros divisorios e infraestructura para la adaptación de locales.

FibraShop tiene al cierre de 2020, 35.60% del NOI que genere esta propiedad y se reconocerá en el Fideicomiso a través del método de participación.

El pasado 22 de marzo de 2021, 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 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 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 un 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, esos recursos que de manera inicial serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. Se tendrán 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 (cifras no auditadas), 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%.

iii) Evolución de los activos del Fideicomiso

Inmueble	ABR Propiedad de FibraShop (m ²)	ABR Coinversion (m ²)	Expansión en proceso (m ²)	ABR propiedad de locatarios	ABR Total administrado	Porcentaje de ocupación*	Ingresos Operación 2020 (Ps)**
Plaza Cibeles	76,134	0	0	0	76,134	97%	188,636,434
Plaza La Luciérnaga	19,937	0	0	9,000	28,937	98%	41,618,991
Plaza Puerto Paraíso	29,007	0	0	10,879	39,886	89%	139,330,664
Kukulcán Plaza	24,382	0	0	8,104	32,486	79%	54,856,031
Urban Center Jurica	10,812	0	0	1,597	12,409	84%	22,715,614
Urban Center Juriquilla	9,490	0	0	0	9,490	87%	22,268,950
Urban Center Xalapa	8,352	0	0	0	8,352	85%	18,244,873
Plaza Puerta Texcoco	63,725	0	0	0	63,725	94%	115,583,841
Urban Center Nima Shops	3,837	0	0	0	3,837	87%	14,147,006
Los Atrios	50,457	0	0	0	50,457	99%	78,795,487
Galerías Tapachula	33,872	0	0	0	33,872	95%	65,827,240
Galerías Mall Sonora	59,570	0	0	0	59,570	96%	140,323,291
Las Misiones	35,053	0	0	28,933	63,986	93%	116,509,608
City Center Bosque Esmeralda	29,520	0	0	0	29,520	84%	49,474,309
Plaza Cedros	19,300	0	0	0	19,300	88%	20,665,248
Cruz del Sur	12,282	0	0	17,434	29,716	91%	51,730,786
Puerta La Victoria	57,702	0	0	0	57,702	95%	166,157,969
Total Portafolio sin Coinversiones	543,432	0	0	75,947	619,379	92.57%	1,306,886,342
Sentura Tlalnepantla		32,058			32,058	90%	56,343,858
Total Portafolio con Co-inversiones	543,432	32,058	0	75,947	651,437	92.57%	1,363,230,200

*Porcentaje de ocupación de ABR propiedad de FibraShop

**Corresponden a ingresos derivados de rentas, mantenimiento, estacionamiento, cifras en pesos.

***Al cierre del ejercicio de 2020 se consolidaron los últimos 3 meses de dicha coinversión.

En el cuadro anterior se presenta lo que es propiedad de FibraShop y ha sido adquirido y pagado.

En la resolución del Comité Técnico de FibraShop celebrada el pasado 06 de diciembre de 2018, se aprobó llevar a cabo el pago parcial de la porción determinable de la contraprestación correspondiente a la aportación de las unidades condominales del centro comercial denominado “Puerto Paraíso”, en una cantidad de 144,555.92 miles de pesos por una superficie de 4,363,89 m2.

En el caso de Kukulcán como se mencionó anteriormente, se pagaron los metros que se tenían pendientes de liquidar y la plaza es 100% propiedad de FibraShop. Los metros cuadrados pendientes de adquirir han sufrido modificaciones en su extensión derivado de que en las remodelaciones y reconfiguraciones de las plazas se decidió reducir el GLA para generar espacios de áreas comunes haciendo más atractivos los centros comerciales.

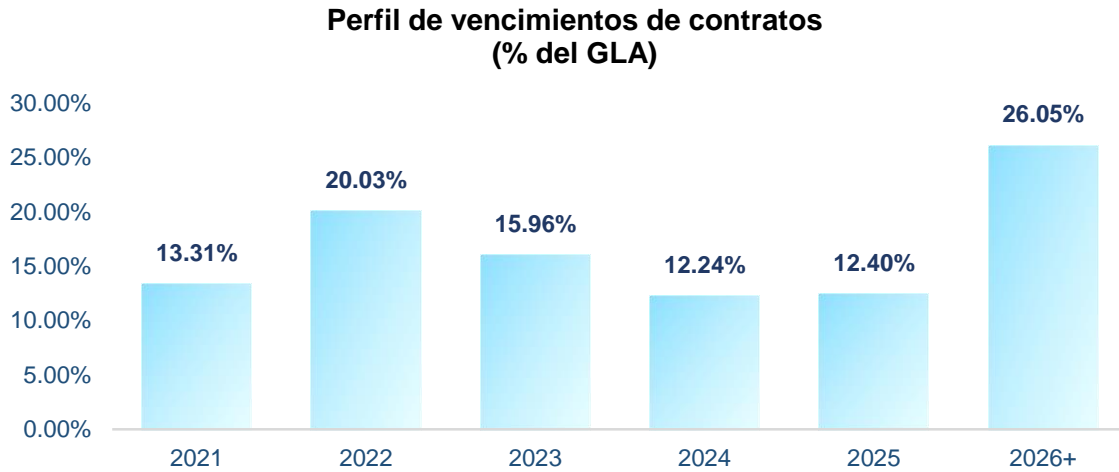
A continuación presentamos el portafolio completo el cual presenta una ocupación promedio ponderada del 92.57%:

Plaza	% de Ocupación				
	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Plaza Cibeles	100	100	98	98	97
La Luciémaga	100	100	100	99	98
Puerto Paraíso	94	94	93	92	89
Kukulcan Plaza	85	85	83	82	79
UC Jurica	92	92	90	89	84
UC Juriquilla	91	91	90	90	87
UC Xalapa	88	88	87	87	85
Puerta Texcoco	99	98	96	95	94
UC Nima Shops	96	96	92	90	87
Plaza Los Atrios	99	99	99	99	99
Galerías Tapachula	97	97	97	96	95
Galerías Mall Sonora	99	98	97	96	96
Las Misiones	95	95	94	94	93
City Center Bosque Esmeralda	87	87	86	85	84
Plaza Cedros	91	91	90	90	88
Cruz del Sur	97	97	96	94	91
Puerta La Victoria	96	96	96	96	95
Co-inversiones					
Sentura Tlalnepantla	96	96	95	95	90
Total	95.99	95.76	95.03	94.16	92.57

*En este inmueble Fibra Shop tiene una participación del 35%, la cual es controlada por el Fideicomiso y se consolida en los estados financieros.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

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



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 26.05% 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.

Perfil de vencimientos de contratos (% del GLA) por inmueble:

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

*35% de Participación.

iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
ACTIVOS			
Activos Circulantes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	115,643	101,417	288,613
Cuentas por Cobrar	352,669	104,412	143,103
Partes Relacionadas	-	-	2,355
Impuestos por Recuperar	347,145	66,228	65,791
Pagos Anticipados	39,354	17,422	14,833
Activos disponibles para la venta	-	-	110,000
Tota de Activos Circulantes	854,811	289,479	624,695
Activo No Circulantes			
Inversiones en asociadas	1,959,877	2,466,458	1,866,310
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	10,749	19,306
Propiedad de Inversión	16,933,469	17,757,109	16,596,431
Swaps de tasa de interés	-	-	43,216
Terrenos, mobiliario y Equipo	175,053	171,244	163,699
Depósitos en Garantía	7,363	7,286	7,611
TOTAL DE ACTIVOS	19,930,573	20,702,325	19,321,268

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
PASIVOS			
<i>Pasivos Circulantes</i>			
Proveedores	8,758	1,013	2,343
Acreedores	183,545	333,307	183,193
Pasivos Acumulados	180,999	161,412	137,376
Partes Relacionadas	13,448	16,229	15,134
Provisiones	7,120	6,874	920
Deuda a corto plazo	-	2,755,637	1,889,690
Swaps de tasa de interés	-	4,254	-
Anticipos de Clientes	14,747	26,131	30,423
Total de Pasivos Circulantes	408,617	3,304,857	2,259,079
<i>Pasivo No Circulantes</i>			
Instrumentos Financieros Derivados	-	-	336,019
Swaps de tasa de interés	58,555	11,915	-
Deuda a Largo Plazo y crédito bancario	8,517,628	5,357,212	5,968,247
Depósitos en garantía arrendatarios	101,423	128,457	129,585
Beneficios a los empleados	16,513	10,593	7,452
Impuesto a la utilidad diferidos	20,383	23,759	18,105
TOTAL DE PASIVOS	9,123,119	8,836,793	8,718,487
<i>PATRIMONIO</i>			
Contribuciones netas	5,438,840	5,638,963	6,511,401
Resultados Acumulados	4,801,553	6,243,031	4,046,696
Otros Resultados Integrales	(61,944)	(16,462)	44,684
TOTAL DE PATRIMONIO - PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	10,178,449	11,865,532	10,602,781
Participación no controladora	629,005	-	-
TOTAL PATRIMONIO	10,807,454	11,865,532	10,602,781
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,930,573	20,702,325	19,321,268

A continuación se presentan los principales indicadores de desempeño:

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854			
Información Financiera Seleccionada			
	2020	2019	2018
NOI	1,259,680	1,079,930	1,001,450
Margen NOI	76.87%	72.76%	72.71%
EBITDA	1,237,650	1,054,319	965,783
Margen EBITDA	75.52%	71.03%	70.12%
Margen Ajustado Neto	33.09%	32.99%	34.01%
Utilidad Neta ajustada por CBFi	0.5199	0.9522	0.9268
Dividendo neto por CBFi(Precio de cierre)	7.35%	10.08%	11.37%
Dividendo neto por CBFi(Precio Promedio del periodo)	7.17%	10.67%	10.47%

*Determinado como la utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio.

**Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de CBFIs al cierre del ejercicio.

- v) Cumplimiento con el plan de negocios, calendario de inversiones y desinversiones

Inversiones

Fibra Shop tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla por Inmueble, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

Durante abril y mayo de 2019, FibraShop otorgó un financiamiento temporal a Motfour por 225,000 miles de pesos, los cuales fueron utilizados para financiar la construcción del centro comercial mientras el proyecto recibe la primera disposición del crédito bancario (en proceso de firma). Por este préstamo FibraShop cobró una tasa de interés igual que la del crédito bancario, es decir, TIIE más 270 puntos base.

FibraShop y su socio Motfour consiguieron un crédito por un monto de hasta 2,050,000 miles de pesos para el financiamiento de la construcción del centro comercial. Desde el inicio se tenía establecido que el proyecto se apalancaría para financiar parte de la construcción, subordinando los flujos de las rentas del 75% de participación que corresponde a Motfour. FibraShop y Motfour lograron mejorar las condiciones establecidas en el crédito bajo la condición de apalancar el 100% del proyecto y subordinando el flujo

de rentas total incluyendo la participación de FibraShop. Bajo este nuevo acuerdo FibraShop y Motfour firmaron un addendum al contrato de participación sujeto a la condición suspensiva de la firma del crédito bancario mencionado anteriormente, en este addendum se establecen los términos y condiciones bajo los cuales FibraShop incrementara su participación en el proyecto en 10.6% a cambio de subordinar sus flujos pero sin fondear recursos adicionales.

FibraShop tiene 35.60% del NOI que genere esta propiedad. Durante el último trimestre del 2019 se liquidó la inversión pendiente por un monto de 84.86 millones de pesos.

El 17 de marzo de 2021 FibraShop anunció el incremento de su participación en el proyecto denominado Distrito la Perla, ubicado en la ciudad de Zapopan, Jalisco.

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 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 proyecto con una aportación de 1,248,000 miles de pesos. El acuerdo tiene varias etapas donde se compromete a realizar una primera aportación adicional de 207,000 miles de pesos (de los cuales ya ha invertido 24,000 miles de pesos) por los cuales FibraShop vía dilución adquiere un 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, esos recursos que de manera inicial serán considerados como una deuda a cargo del proyecto. Se tendrán 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 580,000 y 650,000 miles 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%.

Desinversiones

El 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que cerró la transacción de la venta de Urban Center Condesa. El precio de venta fue de aproximadamente 5% arriba del valor registrado en libros y un 23% arriba del precio inicial de aportación. El CAP implícito en la transacción fue cercano al 7%.

Lo anterior es evidencia que el valor del portafolio registrado en libros se encuentra alineado con los precios actuales de mercado. La venta de esta propiedad, da comienzo con la estrategia de reciclar los activos que se encuentran en su máximo potencial, al haber llegado a una estabilización al 100% y registrarse una compresión importante del CAP. Los recursos obtenidos por esta transacción serán invertidos en proyectos que generen mayores rendimientos y mejorar la estructura del balance.

vi) Informe de deudores relevantes

A la fecha de este informe ningún inmueble presenta retraso o incumplimiento que se encuentren en proceso judicial, administrativo o arbitral, que representen el 3% o más de los ingresos trimestrales del fideicomiso.

d) Contratos y acuerdos relevantes

(i) Contratos

Fideicomiso

Resumen y Descripción

La Fibra se constituyó como un fideicomiso irrevocable de administración de conformidad con la Legislación Aplicable, cuyo fin principal consiste en adquirir, poseer, construir, arrendar y operar un amplio rango de centros comerciales en México. La fecha de constitución de la Fibra fue el 21 de junio de 2013. El Fideicomiso tiene las características aplicables una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. El domicilio social se encuentra ubicado en la Ciudad de México. Se ha presentado una copia del Contrato de Fideicomiso ante la CNBV y la BMV, respectivamente, misma que se encuentra disponible para su revisión en la BMV y con los Intermediarios Colocadores. La Fibra será administrada por el Administrador y contará con la asesoría externa del Asesor.

El Contrato de Fideicomiso establece como fin principal la adquisición o construcción de Inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los Bienes Inmuebles.

Los ingresos de la Fibra provienen principalmente del arrendamiento de sus Bienes Inmuebles. El impacto potencial a dichos ingresos depende de la ocupación de la superficie rentable y las causas son varias, entre las que se incluyen, situación económica y nuevos competidores. Con el fin de calificar y mantener el carácter de una FIBRA, el Fideicomiso deberá cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos: (i) mantenerse organizada como un fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y con una institución de crédito

autorizada para operar como fiduciaria; (ii) al menos el 70% (setenta por ciento) de los activos del Fideicomiso deben estar invertidos en Inmuebles y el remanente, si existiere, deberá invertirse en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de sociedades de inversión en instrumentos de deuda; (iii) los Bienes Inmuebles, ya sea en proceso de construcción o adquiridos, deben ser destinados al arrendamiento y no podrán ser vendidos por el Periodo Mínimo de Inversión; y (iv) anualmente (a más tardar el 15 de marzo) se deberá distribuir a los Tenedores al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

De conformidad con el Fideicomiso, el Fiduciario tendrá diversas facultades indelegables, dentro de las que se incluyen, sin limitar, las siguientes: (i) fijar y, en su caso, modificar las políticas conforme a las cuales invertirá el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y a su patrimonio, previa opinión del Comité de Auditoría; (iii) fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos; y (v) aprobar las políticas bajo las cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo.

El Emisor tiene a su cargo diversas obligaciones conforme al Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar: (i) proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesaria a fin de que éste lleve a cabo la auditoría anual; (ii) permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común, al Administrador y al Asesor (en éstos dos últimos casos, limitado a la documentación e información conforme a sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el Fideicomiso; (iii) verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios celebrado; y (iv) responder civilmente por daños y perjuicios que cause por incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el Fideicomiso, siempre y cuando dicho incumplimiento sea derivado de dolo, negligencia o mala fe.

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o el Administrador. En caso de dicha remoción y a fin de sustituir al Fiduciario se deberá cumplir con todo lo previsto en el Fideicomiso.

Contrato de Asesoría y Planeación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los Bienes Inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de Inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico, actividad que incluirá, sin limitar (i) la identificación de activos targets, negociación, auditorías, documentación y cierre; (ii) la definición de los proyectos, incluyendo su

ubicación, proyecto arquitectónico, plan maestro de desarrollo, características, especificaciones y tipo de producto inmobiliario que se construirá, será o está siendo desarrollado; (iii) la planeación financiera de los proyectos, incluyendo la asesoría sobre la elaboración de estados financieros pro-forma, presupuestos de flujo de la inversión y la determinación del monto de los créditos y financiamientos (de deuda y capital) que se requieran o sean convenientes y recomendar las bases en que deban ser contratados; (iv) la planeación comercial de los proyectos, incluyendo todas las actividades relacionadas con la venta, renta, publicidad, mercadotecnia y cualquier otra relacionada a transmitir la propiedad o el uso del o los proyectos (la “Comercialización”), así como la recomendación y asesoría en la definición de políticas de precios, descuentos, plazos y condiciones de venta, renta y financiamiento de los Proyectos a los clientes, para ser aprobados por el Comité Técnico; y la asesoría y recomendación sobre la contratación de comisionistas o mediadores que realicen la Comercialización; (v) la planeación de la estructura legal y fiscal de los proyectos, incluyendo la recomendación y asesoría en la definición de políticas de contratación con clientes y proveedores; y (vi) la recomendación y asesoría sobre la creación y nombramiento de comités de apoyo que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los Proyectos.

(b) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación, de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos.

(c) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las Personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso.

(d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento.

(e) Recomendar y asesorar al Comité Técnico y al Administrador en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario.

(f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios para que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario.

(h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de (i) estudios de factibilidad; (ii) auditorías; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto.

(i) Asesorar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer y recomendar al Comité Técnico la enajenación de los Bienes Inmuebles que

convenga a los fines del Fideicomiso, y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

(j) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento.

(k) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados los Bienes Inmuebles.

(l) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso.

(m) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los Proyectos, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento, bajo los términos de este Contrato.

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, el cual deberá ser revisado y aprobado por el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso.

El Asesor tendrá derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%.

Con la transacción realizada en Marzo de 2018, el efecto neto resulta en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el 40% de dicha comisión, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

Dicha contraprestación será pagada por el Fiduciario al Asesor por trimestres vencidos, dentro de los 30 (treinta) días de calendario siguientes a la terminación del trimestre correspondiente, con base en, la información contenida en el reporte trimestral que el Fiduciario envíe a la BMV por el trimestre anterior. En caso de que una vez concluido un ejercicio y presentados los estados financieros dictaminados del Fideicomiso se determine que el monto pagado, durante uno o más de los trimestres del mismo, fue mayor o menor al monto debido con base en la información dictaminada del ejercicio anterior, entonces el Fiduciario pagará las sumas adicionales que correspondan conjuntamente con el pago de la contraprestación correspondiente al último trimestre de dicho ejercicio, o deducirá de dicho pago o del siguiente las cantidades pagadas en exceso respecto de los trimestres anteriores.

Asimismo, la Fibra reembolsará cualesquiera gastos relacionados con la adquisición de Inmuebles en los que incurra el Asesor. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los 30 Días Hábiles siguientes a que el Asesor haya concluido la transacción correspondiente.

El Asesor podrá ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de

los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario, mediante un aviso de destitución dado al Asesor por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Asesor señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un asesor sustituto. El posible asesor sustituto deberá ser una sociedad con amplia experiencia en la planeación estratégica, asesoría, identificación y planeación de cualesquiera proyectos de la industria inmobiliaria en México, comprobable a satisfacción del Fiduciario.

La vigencia del Contrato de Asesoría y Planeación será de 15 (quince) años forzosos para las partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Asesor y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

Cualquier modificación a los términos del Contrato de Asesoría y Planeación deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores.

Contrato de Administración y Representación

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Bienes Inmuebles, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar (i) elaboración de los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico conjuntamente con los presupuestos respectivos; (ii) conforme a los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los Arrendatarios el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios de insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

(e) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

(f) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(g) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

El Administrador percibirá como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá, iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un administrador sustituto.

La vigencia del Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos para las Partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

(ii) Derechos de Preferencia y de Reversión

Derecho de Preferencia y Exclusividad.

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los integrantes del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por el Comité Técnico a los integrantes del Grupo de Control y al Fiduciario, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 11% (once por ciento) de los CBFIs en circulación.

Los integrantes del Grupo de Control contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábilés siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

No Competencia y Derecho de Primera Oferta.

A partir de la fecha de registro en la BMV de los CBFIs materia de la Oferta, y mientras el Fideicomiso de Control sea propietario de al menos el 11% (once por ciento) del total de CBFIs en circulación, (i) ninguno de los miembros del Grupo de Control podrá, directamente y/o a través de cualquiera de sus afiliadas, realizar diversas conductas o actos, en el entendido de que el Comité Técnico podrá, previa opinión favorable del Comité de Auditoría, con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, autorizar excepciones distintas y adicionales a las que se describen en las Excepciones descritas a continuación; y (ii) todos y cada uno de ellos otorgarán al Fiduciario un derecho de primera opción conforme a lo que más adelante se señala.

Nuevos Desarrollos Elegibles

En caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tuviere interés en desarrollar o participar en un Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario respecto del cual exista la duda de si el mismo calificaría como Desarrollo Elegible (incluyendo invitaciones a concursos para construir, operar o adquirir negocios inmobiliarios), desarrollado desde sus etapas iniciales por adjudicación en un concurso o

de cualquier otra forma, o adquirido en cualquier etapa, incluyendo funcionamiento, directamente o con un tercero, entonces, dicho miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control tendrá la obligación de notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de las características de construcción, financiamiento, desarrollo y operación del mismo, así como el plan de negocios de dicho Desarrollo Elegible, si lo hubiere. Lo anterior, a efecto de otorgar al Fiduciario un derecho de primera opción para considerarlo y, en su caso, desarrollarlo o adquirirlo, y para que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación mencionada anteriormente, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible propuesto. En la sesión correspondiente del Comité Técnico votarán únicamente los Miembros Independientes, previa expedición de la opinión favorable del Comité de Prácticas.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo mencionado que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar toda la información relativa al mismo que tenga en su poder al Asesor y adoptar las medidas necesarias a efecto de que el Asesor entre en contacto con el propietario, promotor, intermediario o cualquier otra Persona encargada de la venta, asociación, aportación o realización del Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario, de modo que dichas partes puedan entablar negociaciones para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario propuesto (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevarlo a cabo, en el entendido de que podrá llevarlo a cabo (y) directamente o en asociación con uno o más terceros, pero no podrá asociarse para ello, bajo cualquier esquema, incluyendo asociaciones, sociedades, alianzas, coinversiones, *joint ventures*, asociaciones en participación, fideicomisos u otros, con una o más FIBRAS, que tengan valores listados en la BMV, o sus respectivos administradores, asesores o grupos de control; y (z) salvo que dicho Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario hubiera sido considerado por el Comité de Prácticas y el Comité Técnico (con los requisitos de quórum y voto antes mencionados) como un desarrollo competidor de las propiedades que forman parte del patrimonio del Fideicomiso.

Enajenación de Desarrollos Elegibles

En relación con aquellos Desarrollos Elegibles (o desarrollos inmobiliarios respecto de los cuales exista la duda de si calificarían como Desarrollos Elegibles) de cualquier miembro del Grupo de Control que estén en operación a la fecha de firma del Fideicomiso de Control, cada miembro del Grupo de Control ha otorgado u otorgará al Fiduciario un derecho de primera opción para adquirir el Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate.

Por lo anterior, en caso de que cualquier miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control (i) tenga la voluntad de enajenar la propiedad o los derechos correspondientes relativos al Desarrollo Elegible o negocio inmobiliario de que se trate; o (ii) reciba una oferta de cualquier tercero para adquirir dichos derechos, en ambos casos total o parcialmente, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá notificar por escrito al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, dicho interés, ofrecimiento o propuesta con indicación de los términos y condiciones de la enajenación propuesta, incluyendo, sin limitación, la identidad del potencial adquirente, el precio propuesto y la forma de pago del mismo, a efecto de que el Comité Técnico determine, durante un plazo de 30 (treinta) Días contados a partir de la fecha en que reciba la notificación señalada en el párrafo anterior, con la previa opinión favorable del Comité de Prácticas, mediante el voto de la mayoría de los miembros, incluyendo la mayoría de los Miembros Independientes, si es del interés del Fideicomiso adquirir el Desarrollo Elegible propuesto (o la parte del mismo que corresponda). En la sesión correspondiente del Comité Técnico deberán abstenerse de votar el miembro o miembros designados por o relacionados con el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control interesados.

- (i) Si el Comité Técnico determina dentro del plazo correspondiente que es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta, entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate deberá entregar al Asesor toda la información relativa al Desarrollo Elegible, e iniciar negociaciones de buena fe con el Asesor para establecer los términos y condiciones conforme a los cuales el Fiduciario llevaría a cabo la adquisición del citado Desarrollo Elegible.
- (ii) Por otro lado, si el Comité Técnico determina dentro del plazo establecido que no es del interés del Fideicomiso llevar a cabo la adquisición propuesta (o en caso de que dentro del plazo citado el Comité Técnico no se pronuncie al respecto), entonces, el miembro del Grupo de Control o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate estará en libertad de llevar a cabo la enajenación propuesta, siempre y cuando (y) la misma se perfeccione dentro de los 120 (ciento veinte) Días siguientes a la fecha en la que el Comité Técnico hubiera determinado que no era del interés del Fideicomiso llevarla a cabo o a la fecha en que hubiera expirado el plazo para ello; y (z) la adquisición por el tercero correspondiente se realice en los mismos términos propuestos al Comité Técnico, incluyendo, sin limitación, precio y forma de pago del mismo.

Excepciones

Las restricciones y limitaciones descritas anteriormente no serán aplicables a:

- (i) La participación en desarrollos o activos inmobiliarios en los que el área destinada a comercio sea menor al 20% (veinte por ciento) del área rentable total, y en los que no existan planes o no fuere físicamente posible separar dicha superficie destinada a comercio, salvo que el Comité de Prácticas y el Comité Técnico determinen expresamente que el desarrollo o activo inmobiliario en cuestión es o puede constituir un desarrollo competidor de los Bienes Inmuebles que formen parte del patrimonio del Fideicomiso;

- (ii) La participación como arquitecto, diseñador o prestador de servicios de arquitectura y diseño en Desarrollos Elegibles, siempre y cuando dicha participación o prestación de servicios no otorgue la facultad de designar consejeros, miembros de comités, funcionarios, o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión, o que la contraprestación por dicha participación o prestación de servicios consista en una participación económica en dicho Desarrollo Elegible;
- (iii) Cualquier adquisición o compra de acciones, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados de participación inmobiliaria u otros valores similares emitidos por cualquier Persona que lleve a cabo uno o más Desarrollos Elegibles, siempre que éstos sean ofrecidos y/o colocados entre el público en general en un mercado de valores reconocido y que, en total, conjuntamente con cualquier otro interés adquirido por o del cual sean titulares el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control correspondiente (conjuntamente con sus respectivas Afiliadas), represente menos del 5% (cinco por ciento) del capital social total o del patrimonio (tratándose de fideicomisos) de la Persona de que se trate;
- (iv) Cualquier adquisición de instrumentos de deuda emitidos por cualquier Persona que se dedique a Desarrollos Elegibles, siempre que dichos instrumentos de deuda sean ofrecidos al público en general; o
- (v) Cualquier otra prevista en el Fideicomiso de Control.

En cualquiera de los supuestos (ii), (iii) y (iv) anteriores, siempre que el miembro o grupo de miembros del Grupo de Control de que se trate no tenga la facultad de designar a consejeros, miembros de comités, funcionarios o de cualquier otra forma tomen decisiones o tengan la facultad de determinar las políticas de la Persona en cuestión.

Las obligaciones a cargo de cada uno de los miembros del Grupo de Control mencionadas estarán vigentes durante un plazo igual a la vigencia del Fideicomiso de Control, en el entendido de que si algún miembro del Grupo de Control dejare de tener el carácter de fideicomitente/fideicomisario del Fideicomiso de Control en cualquier momento durante la vigencia del Fideicomiso de Control, entonces las obligaciones de dicho miembro del Grupo de Control conforme al inciso (b) anterior terminarán en la fecha que sea 2 (dos) años de calendario contados a partir de la fecha en que deje de tener dicho carácter.

Derecho de Reversión.

Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble Aportado de que se trate.

Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles Aportados, se procederá de la siguiente forma:

- (i) Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble Aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la

reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.

- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

(iii) Seguros

Consideramos que todas las Propiedades de nuestra Cartera y cualquier adquisición que hemos realizado, están debidamente aseguradas, de conformidad con los estándares de la industria mexicana. De acuerdo a un análisis realizado por un tercero independiente, se llevó a cabo una revisión detallada de la cobertura de seguros en cada una de nuestras Propiedades, tomando en cuenta el nivel de riesgo de cada activo (incluyendo de manera enunciativa mas no limitativa incendio, sismo, huracán, inundación, responsabilidad civil y pérdida de ingresos durante las reparaciones por daños), y con base en dicho análisis consideramos que las Propiedades que comprenden nuestra Cartera están adecuadamente aseguradas.

e) Administradores

Fibra Shop Administración, S.C., es el administrador del Fideicomiso. Esta sociedad será controlada en un 90% por la Fibra. El Administrador presta a la Fibra los Servicios de Administración y Representación, incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles y los Contratos de Arrendamiento. Asimismo, prestará servicios relacionados con, entre otros, la (i) facturación y cobranza de las Rentas y cuotas de mantenimiento; y (ii) negociación y firma de los Contratos de Arrendamiento y sus renovaciones y/o prórrogas, de conformidad con las políticas, términos y condiciones que para tal efecto autorice el Comité Técnico.

El Administrador cuenta con 38 empleados al 31 de diciembre de 2020. El equipo directivo del Administrador que se describe a continuación está compuesto por personas con alta experiencia en la industria inmobiliaria y financiera en México:

Nombre	Edad	Cargo	Tiempo en el cargo
Salvador Cayón Ceballos	50	Director General	21-junio-2013
Gabriel Ramírez Fernández	50	Director de Finanzas	21-junio-2013
Juan José del Río Rodarte	42	Director Expansión	21-junio-2013
Edgar Rodríguez Aguilera	56	Director de Operaciones	15-noviembre-2015

Salvador Cayón Ceballos. Es Contador Público por el Tecnológico de Monterrey (Campus ciudad de México) y cuenta con diversos diplomados en negocios, familia y administración. El contador Cayón cuenta con más de 15 (quince) años en el sector inmobiliario, principalmente en el área comercial y 3 (tres) años en el sector de vivienda. Su experiencia incluye el desarrollo, construcción, comercialización y venta de los proyectos que desarrolla. Ha participado en el consejo de administración de la empresa perteneciente a la familia Cayón Harinera de Irapuato y Molino Cayón, Industria de Harina de Trigo, y derivados.

Gabriel Ramírez Fernández. Estudió Actuaría en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una maestría en Finanzas en la misma institución. El Act. Ramírez cuenta con más de 20 años en el sistema financiero mexicano dentro del sector público y privado. Dentro de su experiencia, el Act. Ramírez ocupó el cargo de Director General del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Instituto Fonacot) entidad del Gobierno Federal dedicada a otorgar crédito al consumo, transformando dicho instituto en una entidad que operara bajo estándares bancarios. Asimismo, ocupó el cargo de Vicepresidente Financiero de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR) en dónde estuvo encargado de la regulación y supervisión de las Afores (destacando los cambios al régimen de inversión de las Afores para que estas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en dónde contribuyo al diseño e implementación de regulación prudencial para las entidades financieras (reglas de capital, reservas preventivas administración de riesgos, entre otras).

Juan José Del Río Rodarte. Estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Estado de México). El Arquitecto Del Río cuenta con 10 años de experiencia en el área de desarrollo de inmuebles comerciales. Además de haber realizado en forma independiente proyectos inmobiliarios de casa habitación, dentro de su experiencia laboral anterior, ocupó el cargo de Gerente de Área de Expansión en Liverpool, del año 2007 a 2012, desarrollando las actividades de líder de proyectos para expansión y apertura de nuevas tiendas.

Edgar Rodríguez Aguilera. El Ing. Edgar Rodríguez Aguilera es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey de la carrera de Ingeniería en Sistemas Computacionales y también de la Maestría en Administración. En los últimos años se desempeñó como Director Administrativo (1995-1997) en Grupo Frisa, y desde 1997 hasta el 2015 como Director de Operaciones, responsable de la operación de cuarenta y tres centros comerciales. Ha impartido cursos a nivel Licenciatura y Diplomados en las áreas de Finanzas, Administración y Computación en el Tecnológico de Monterrey además de participar activamente en el ICSC (International Council of Shopping Center) en la elaboración de programas de capacitación y como expositor.

Para mayor información respecto a las funciones del Administrador, favor ver la sección “2. El Fideicomiso – d) Contratos y acuerdos relevantes” del presente informe.

Miembros del Comité Técnico

FibraShop cuenta con un Comité Técnico, el cual se encuentra integrado por 7 miembros (3 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembros Patrimoniales Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	21-jun-13
Rafael Marcos Dayan	Vocal	21-jun-13
Cristina Rocha Cito	Vocal	26-abr-17
Mauricio Martin del Campo	Vocal	30-abr-18
Linda Marcos Dayan	Vocal	30-abr-18
Ramón Shabot Marcos	Vocal	26-abr-19

Miembros Independientes Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	21-jun-13
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	23-abr-17
Maria Teresa Fernández Labardini	Independiente	30-abr-18
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	30-abr-18

A continuación se presenta la biografía de los miembros independiente del Comité Técnico de FibraShop.

Francisco Javier Soní Ocampo. Es Contador Público Certificado por la Universidad Iberoamericana (IBERO). Cursó el Programa para Desarrollo de Ejecutivos de la Universidad de Dartmouth. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue socio director de PricewaterhouseCoopers – México (PwC) desde julio de 2004, hasta junio de 2012 en que llegó a la edad estatutaria de retiro después de 41 años en la Firma. Estuvo a cargo del Departamento de Auditoría en Informática hasta junio de 1997 y del Departamento de Auditoría y Asesoría de Negocios hasta junio de 2004. Fue parte del Consejo Estratégico de la Red global de PwC y del Equipo de Liderazgo de la Región América. Al retirarse de PwC fue nombrado Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Cumplimiento y de Bienes Raíces de Walmart de México y Centroamérica por un período de 18 meses que terminó en enero de 2014. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue miembro del Consejo Directivo de la American Chamber of Commerce de México hasta abril de 2014, formando parte del Comité Ejecutivo como Vicepresidente de Finanzas y Tesorero. Asimismo, fue tesorero de la Asociación de Cámaras Americanas de Comercio de Latinoamérica (AACCLA) y miembro del Comité de Finanzas de la Cámara Británica de Comercio. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y del Colegio de Contadores Públicos de México. Fue miembro de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos de México. También es miembro del Instituto Mexicano de

Ejecutivos de Finanzas, habiendo formado parte de su Consejo Nacional Directivo. Actualmente es consejero propietario y Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., y Farmacias del Ahorro, y Consejero y Miembro del Comité de Auditoría de Aléatica, Industrias SHCH y otras.

Enrique Ramírez Magaña. Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Monterrey. De 1990 a 1996 fue fundador y Director de la cadena de videos denominada Multivideo, integrada por 45 Sucursales en toda la República Mexicana, con más de 1,000 empleados. De 1994 a 1996 fue Fundador y Director General de la empresa Cinexpress, tiendas de video con servicio a domicilio establecidas en el área metropolitana, con más de 600 empleados. Fue Director General Administrativo y de Planeación Estratégica de Cinépolis, compañía cinematográfica más grande de América Latina y la cuarta a nivel mundial. Desde septiembre de 1998 es el presidente del patronato del Banco de Alimentos de Morelia, asociación con el objetivo principal de erradicar y ayudar a comunidades que viven en extrema pobreza de la ciudad de Morelia y zonas circunvecinas, apoyando a más de 4,500 familias mensualmente. Actualmente es Presidente de Grupo Tres Marías desde el 2002.

María Teresa Fernández Labardini. Es Abogado por la Escuela Libre de Derecho con un posgrado en Asuntos Jurídicos Internacionales en la misma institución. Su experiencia en el sector público comienza a partir de 1989 en el Banco de México, ocupando diversos cargos en el área legal; de 2001 a 2006 se desempeñó en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y ocupó el cargo de Vicepresidente de Normatividad. De 2006 a 2011 fue Secretario Ejecutivo-Director General del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. En el sector privado actualmente es Socia Local del despacho de abogados White & Case, S.C., al cual ingresó en marzo de 2011. En virtud de los diversos cargos públicos ocupados, participó en distintos órganos colegiados de dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como en grupos de trabajo integrados por las autoridades financieras y los diferentes gremios del sector financiero. Asimismo por el desempeño de las funciones, participó en diversas comparecencias ante las Cámaras del H. Congreso de la Unión y con las autoridades financieras, así como para la exposición de Iniciativas de Ley del Poder Ejecutivo y en general para la formación de leyes. Durante su gestión profesional, ha intervenido en la asesoría y/o resolución de diversos asuntos involucrados con las materias de derecho constitucional, mercantil, corporativo/financiero y procesal, principalmente relacionados con el sector financiero, tales como, reestructuras y negociación de créditos, compra venta de entidades, empresas y bienes, actos corporativos y regulatorios llevados a cabo por órganos sociales o la administración de sociedades privadas, así como de entidades públicas, incluyendo entidades financieras, sociedades emisoras, Bolsas de Valores, y sociedades en general, Asimismo ha dado asesoría para juicios en distintas materias, mercantil, concursal, amparos contra leyes, controversias constitucionales, y recursos contra actos administrativos.

De febrero 2017 a marzo 2019, por designación del Ejecutivo Federal con la ratificación del Senado de la República, participó como consejera independiente en el Consejo de Administración de Pemex, y participó en el Comité de Auditoría (presidiéndolo por un año) y en el Comité de Adquisiciones, presidiéndolo durante su cargo.

Jorge Quinzaños Suárez. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Cuenta con un posgrado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano (IPADE). Ha desempeñado diversos cargos en su trayectoria

profesional como Director en Seguros América (1990-1992), Director General Adjunto en Casa de Bolsa Inverlat (1985-1990), Director en Fomento de Valores (1980-1985). A partir del 1992 es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Inverterra.

Designación de Miembros del Comité Técnico

De conformidad con el Fideicomiso, los miembros del Comité Técnico serán nombrados o ratificados de la siguiente forma:

- (i) Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico). Los miembros propietarios y suplentes que hayan sido designados en Asamblea de Tenedores conforme a lo previsto en este inciso (i), deberán permanecer en funciones cuando menos 1 (un) año.
- (ii) Los integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control, tendrán el derecho de designar al resto de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, de manera tal que tendrán el derecho de designar al menos a la mitad más uno del total de los miembros del Comité Técnico en la propia Asamblea de Tenedores.
- (iii) Lo anterior en el entendido de que en ningún caso los Miembros Independientes podrán representar menos del 35% (treinta y cinco por ciento) de los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes. Dichos Miembros Independientes serán designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos y cuya independencia será calificada por mayoría de votos presentes en la Asamblea de Tenedores en la cual sean designados o ratificados.

Los Miembros Independientes del Comité Técnico deberán ser designados por su experiencia, capacidad y prestigio profesional, y será necesario que sean capaces de realizar sus funciones libres de cualquier conflicto de interés sin consideración de sus intereses personales, patrimoniales o económicos. Será necesaria que la independencia de estos miembros sea determinada por la mayoría de votos de los Tenedores en Asamblea de Tenedores en la cual hayan sido nombrados o ratificados. La determinación de si un miembro del Comité Técnico es independiente tomará en cuenta, entre otras cosas, su relación con los integrantes del Grupo de Control y Personas Relacionadas de los mismos. Sin detrimento de lo anterior, una persona no puede ser un Miembro Independiente si es o son:

- (i) Directivos o empleados relevantes de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado

- dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
- (ii) Cualquier persona física que tenga influencia significativa o poder de mando en los integrantes del Grupo de Control o en alguna de las personas morales el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control;
 - (iii) Accionistas que sean parte del grupo de Personas que mantengan el control de los integrantes del Grupo de Control;
 - (iv) Clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de los integrantes del Grupo de Control; un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante cuando las ventas de los integrantes del Grupo de Control o de las Personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) representen más del 10% (diez por ciento) de las ventas totales del cliente, prestador de servicios o proveedor, durante los 12 (doce) meses anteriores a la fecha de nombramiento; asimismo, un deudor o acreedor es importante, cuando el importe del crédito es mayor al 15% (quince por ciento) de los activos de los integrantes del Grupo de Control o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control (según sea el caso) o de su contraparte;
 - (v) Directivos o empleados relevantes de cualquier Arrendatario que represente el 10% (diez por ciento) o más de los ingresos por Rentas de Bienes Inmuebles o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezca dicho Arrendatario, así como sus comisarios en su caso; dicha limitación sólo será aplicable respecto de las personas físicas que hubieran ocupado dichos cargos durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
 - (vi) Personas que hubieren desempeñado las funciones de auditor externo del Fideicomiso o del Administrador o de alguna de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que pertenezcan los integrantes del Grupo de Control durante los 12 (doce) meses inmediatos anteriores a la fecha del nombramiento (conforme a los términos previstos por el artículo 24 de la LMV); y
 - (vii) Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado o por afinidad hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina o el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (i) a (vi) anteriores.

Destitución de los miembros del Comité Técnico

Los Tenedores podrán en cualquier momento revocar la designación o sustituir a los miembros que hayan designado, mediante notificación al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador conforme a los términos previstos en el Fideicomiso. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, nombrados por integrantes del Grupo de Control a través del Fideicomiso de Control, sólo podrán ser destituidos por los correspondientes integrantes del Grupo de Control, a través del Fideicomiso de Control. Los miembros propietarios del Comité Técnico y sus respectivos suplentes, designados por los otros Tenedores sólo podrán ser destituidos de su encargo

por los Tenedores que los hubieren designado y en su caso, por los demás Tenedores en Asamblea de Tenedores, cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico, en cuyo caso las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico resultará en la remoción automática con efectos inmediatos, debiendo efectuarse una nueva designación dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes, de lo contrario se considerará que los Tenedores respectivos han renunciado a su derecho a designar al miembro del Comité respectivo hasta que dicha designación sea realizada.

Los miembros propietarios sólo podrán ser sustituidos ante su ausencia temporal por el suplente que le corresponda al miembro propietario en cuestión.

Remuneración

La designación de los miembros del Comité Técnico es honorífica y no da derecho a recibir una contraprestación de cualquier naturaleza por el desempeño del cargo, salvo (i) en el caso de los Miembros Independientes; y (ii) que la Asamblea de Tenedores acuerde otra cosa respecto de los demás miembros del Comité Técnico. La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá establecer una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie. Cualesquiera remuneraciones que en su caso se llegaran a acordar conforme a lo anteriormente previsto, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Deberes de Diligencia, de Lealtad, y de Responsabilidad de los Miembros del Comité Técnico de la Fibra

El Fideicomiso exige los deberes de diligencia, de lealtad y de responsabilidad a los miembros del Comité Técnico considerados en la LMV y a sus estipulaciones aplicables a los miembros de Sociedades Anónimas Bursátiles, ya que no existe un reglamento específico aplicable a los miembros del Comité Técnico de una FIBRA.

De acuerdo con la LMV, el deber de diligencia consiste en actuar de buena fe y conforme a los intereses de la Fibra. Para dicho fin se requiere que los miembros del Comité Técnico obtengan la información necesaria del Administrador, de los Auditores Externos o de cualquier otra persona con el fin de estar preparados para actuar conforme a dichos intereses. El deber de diligencia se cumple principalmente asistiendo a las sesiones del comité y divulgando la información importante obtenida por el número correspondiente de miembros del Comité Técnico en dichas sesiones. En caso de no actuar con el cuidado debido, los miembros del Comité Técnico, serán solidariamente responsables por daños y pérdidas causados a la Fibra o a sus subsidiarias.

El deber de lealtad consiste principalmente en mantener la confidencialidad de la información recibida en relación con el desempeño de las obligaciones y en abstenerse de discutir o votar sobre asuntos en los cuales un miembro del Comité Técnico tenga un conflicto de interés. Asimismo, el deber de lealtad es violado si un Tenedor o un grupo de

Tenedores se ve favorecido, sin la aprobación expresa del Comité Técnico o en caso de que un director tome ventaja de una oportunidad corporativa. El deber de lealtad también es violado en caso de (i) que no se divulgue al Comité de Auditoría y a los auditores externos cualquier irregularidad que un miembro del Comité Técnico pueda encontrar en el desempeño de sus obligaciones y (ii) en caso de que se divulgue información que sea falsa o engañosa o se omita el registro de cualquier transacción en nuestros registros que pudiera afectar nuestros estados financieros. La violación del deber de lealtad resultaría en la responsabilidad solidaria de los miembros del Comité Técnico, por los daños y perjuicios causados a nosotros y/o a nuestras subsidiarias; esta responsabilidad también se originaría si los daños y las pérdidas fueran causadas como resultado de beneficios obtenidos por el miembro, los miembros o terceros, como resultado de acciones de dichos miembros del Comité Técnico.

Las acciones de responsabilidad por daños y perjuicios que resulten de la violación del deber de cuidado o del deber de lealtad únicamente podrán ser ejercidas en beneficio de la Fibra y podrán ser entabladas por la Fibra o por los Tenedores que representen el 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En caso de ser aplicable, las acciones penales únicamente podrán ser entabladas por la SHCP, previa opinión de la CNBV.

Las responsabilidades especificadas anteriormente, (incluyendo en su caso la responsabilidad penal) no serán aplicables si el miembro, actuando de buena fe, (i) cumplió con la Legislación Aplicable o con el Fideicomiso, (ii) tomó la decisión con base en información proporcionada por el personal del Administrador, por terceros independientes o por el Auditor Externo del Fideicomiso, cuya capacidad y credibilidad no están en duda, y (iii) si eligió la alternativa más adecuada a su leal saber y entender, o si los efectos patrimoniales negativos de dicha decisión no hayan sido previsibles, con base en la información disponible al momento de la decisión.

Sesiones del Comité Técnico

El Comité Técnico deberá reunirse de manera regular de conformidad con el calendario que sea aprobado en la primera sesión de cada año, misma que deberá llevarse a cabo dentro de los primeros 4 meses del año, y de manera especial cuando sea necesario para el cumplimiento adecuado de sus funciones, con motivo de una notificación de uno de sus miembros propietarios a los demás miembros propietarios del Comité Técnico. Dicha notificación no será necesaria cuando todos los miembros propietarios del Comité Técnico se encuentren presentes.

Para que las sesiones del Comité Técnico se consideren válidamente instaladas, la mayoría de sus miembros propietarios o sus suplentes respectivos deberán estar presentes y sus resoluciones deberán ser adoptadas por una mayoría de votos de los miembros presentes, salvo los casos previstos en el Fideicomiso en los cuales será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes. Cada miembro asistente tendrá derecho a un voto.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse por teléfono, centros de conferencia o por cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real, la cual podrá ser grabada. En dicho caso, el secretario confirmará por escrito la asistencia

de los miembros, ya sea propietarios o suplentes, para propósitos de que exista quórum suficiente.

El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión; en el entendido que éstas deberán ser confirmadas por escrito por todos los miembros propietarios o sus respectivos suplentes.

Facultades del Comité Técnico

El Comité Técnico del Fideicomiso tendrá las facultades indelegables que se establecen en el Fideicomiso, entre las que se incluyen, sin limitar las siguientes:

(a) Exclusivamente para efectos de la primera Emisión que se realice y los actos previos a la misma, el Comité Técnico Inicial, deberá acordar los términos y condiciones de la primera Emisión de CBFIs y su Colocación e instruir al Fiduciario todos los actos necesarios y/o convenientes al efecto, incluyendo la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión, los Contratos de Arrendamiento, el Contrato de Asesoría y Planeación, el Contrato de Administración y Representación, y cualesquiera otros actos, convenios y contratos.

(b) En un plazo no mayor a 15 (quince) Días Hábiles contados a partir de la firma del Fideicomiso, designar al Asesor Contable y Fiscal, así como girar la respectiva instrucción al Fiduciario para la contratación del mismo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(c) Fijar y en su caso modificar las políticas conforme a las cuales se invertirá el Patrimonio del Fideicomiso. Cuando se trate de modificaciones a los Criterios de Elegibilidad, se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. Asimismo conocer, analizar y en su caso aprobar las posibles inversiones y adquisiciones por recomendación del Asesor que pudieran no cumplir o no cumplan con los Criterios de Elegibilidad, para lo cual adicionalmente se deberá contar con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes.

(d) Aprobar, con la previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, miembro del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

(e) Designar y en caso de mediar una Conducta de Destitución, remover al Asesor y/o al Administrador, y en su caso, acordar las modificaciones y/o adiciones del Contrato de Administración y Representación, debiendo contar al efecto con la opinión previa del Comité de Prácticas.

(f) Definir las políticas contables aplicables al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso, previa opinión del Comité de Auditoría.

(g) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Administrador y demás personas contratadas por el Fiduciario.

(h) Aprobar previa opinión del Comité de Prácticas, la contratación de seguros de responsabilidad para miembros del Comité Técnico y directores relevantes del Administrador.

(i) Aprobar previa opinión del Comité de Auditoría los estados financieros del Fideicomiso para su sometimiento a la Asamblea de Tenedores.

(j) En su caso, aprobar a solicitud del Administrador la modificación de los Criterios de Elegibilidad, en el entendido que para dicha modificación será necesario contar adicionalmente con el voto favorable de la totalidad de sus Miembros Independientes.

(k) Fijar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a las cuales se contraten financiamientos.

(l) Aprobar las políticas bajo la cuales deberán efectuarse las Distribuciones de Efectivo, así como aprobar cualquier Distribución de Efectivo. Cuando la Distribución de Efectivo sea mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

(m) Instruir al Fiduciario para que éste lleve a cabo la compra y cancelación de CBFIs, en su caso previa solicitud del Administrador.

(n) Instruir al Fiduciario la revelación de Eventos Relevantes de que tenga conocimiento, entre los cuales se incluyen todos aquellos acuerdos del mismo cuyo sentido sea contrario a la opinión emitida por el Comité de Prácticas o el Comité de Auditoría, o aquél o aquellos que ejerzan dichas funciones. Asimismo deberá instruir al Fiduciario solicitar al Asesor y, en su caso, al Administrador, la revelación de Eventos Relevantes de que tengan conocimiento estos últimos.

(o) Instruir al Fiduciario la celebración de los Convenios de Aportación y Adhesión de conformidad con el Fideicomiso y la adquisición cualesquiera Bienes Inmuebles.

(p) Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de la o las partes sociales del Administrador.

(q) Nombrar y remover por recomendación del Comité de Auditoría, al Auditor Externo, instruyendo al efecto al Fiduciario para que realice la contratación o terminación del contrato respectivo con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

(r) Establecer el Comité de Auditoría y el Comité de Prácticas a efecto de que los mismos lo auxilien en el desempeño de sus funciones, debiendo integrarlos, a cada uno de ellos, con 3 (tres) de los Miembros Independientes.

(s) Establecer el Comité de Nominaciones.

(t) Resolver los términos de la Emisión y Colocación de CBFIs, cuya Emisión haya sido previamente aprobada por la Asamblea de Tenedores.

4.3.2 Comité de Prácticas

El comité de prácticas se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El Comité Técnico designará al presidente del Comité de Prácticas. El Comité de Prácticas tendrá, entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar las siguientes:

(a) Dar su opinión al Comité Técnico respecto de transacciones con Personas Relacionadas e integrantes del Grupo de Control.

(b) Dar su opinión al Comité Técnico respecto del valor de las transacciones realizadas en ejercicio de las facultades del Comité Técnico.

(c) Presentar al Comité Técnico su opinión con respecto los estudios de mercado relativos al sector al que pertenecen los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, efectuando las recomendaciones que considere pertinentes.

(d) Recomendar al Comité Técnico solicite al Asesor, al Administrador, al Representante Común y/o al Fiduciario los informes que considere necesarios a efectos de cumplir con sus funciones.

(e) Asesorar al Comité Técnico respecto del ejercicio de facultades atribuidas al mismo por el Fideicomiso.

(f) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

4.3.3 Comité de Auditoría

El comité de auditoría se integrará con los 3 (tres) Miembros Independientes que determine el Comité Técnico y adoptará sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros. El

Comité Técnico designará al presidente del Comité de Auditoría. El Comité de Auditoría tendrá, adicionalmente a las facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, incluyendo sin limitar, las facultades y atribuciones:

(a) Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, deberá requerir la presencia del citado auditor cuando lo estime conveniente, sin perjuicio de que deberá reunirse con este último por lo menos 1 (una) vez al año.

(b) Discutir los estados financieros relativos al Fideicomiso y al Patrimonio del Fideicomiso con las personas encargadas de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.

(c) Informar al Comité Técnico la situación que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, del Patrimonio del Fideicomiso, del Administrador y de las personas morales que éstos controlen, incluyendo las irregularidades que, en su caso, detecte.

(d) Solicitar la opinión del Asesor y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones.

(e) Requerir al Administrador y al Fiduciario y demás Personas que tengan a su cargo funciones relacionadas con la administración, operación y control en los mismos, reportes relativos a la elaboración de la información financiera y de cualquier otro tipo que estime necesaria para el ejercicio de sus funciones.

(f) Investigar los posibles incumplimientos de los que tenga conocimiento, a las operaciones, lineamientos y políticas de operación, sistema de control interno y auditoría interna y registro contable del Administrador, del Asesor, y/o del Fiduciario, para lo cual deberá realizar un examen de la documentación, registros y demás evidencias comprobatorias, en el grado y extensión que sean necesarios para efectuar dicha vigilancia.

(g) Recibir observaciones formuladas por los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico y, en general, de cualquier tercero, respecto de los asuntos a que se refiere el inciso anterior, así como realizar las acciones que a su juicio resulten procedentes en relación con tales observaciones.

(h) Llevar a cabo reuniones periódicas con los directivos relevantes del Administrador, del Asesor, del Representante Común y del Fiduciario.

(i) Informar al Comité Técnico de las irregularidades importantes detectadas con motivo del ejercicio de sus funciones y, en su caso, de las acciones correctivas adoptadas o proponer las que deban aplicarse.

4.3.4 Comité de Nominaciones

El Comité de Nominaciones se integrará inicialmente por 3 (tres) Miembros Independientes del Comité Técnico. En adelante, la Asamblea de Tenedores será responsable de la designación de 2 (dos) miembros adicionales del Comité Técnico para que éste pueda estar integrado hasta por 5 (cinco) miembros, de los cuales la mayoría deberán ser en todo momento Miembros Independientes del Comité Técnico. El Comité Técnico designará al presidente y al secretario del Comité de Nominaciones.

Los miembros del Comité de Nominaciones durarán en sus cargos 1 (un) año o hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos, pudiendo ser reelegidos.

El Comité de Nominaciones se reunirá en cualquier momento, pero deberá ser previamente convocado personalmente, por correo electrónico o por cualquier otro medio que acuerden sus miembros, por el presidente o el secretario del Comité Técnico o cualesquiera 2 (dos) de sus miembros.

Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes. La Asamblea de Tenedores, a su discreción, podrá aceptar o no las recomendaciones del Comité de Nominaciones. Será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores resolver cualquier desacuerdo relacionado con las recomendaciones del Comité de Nominaciones.

El Comité de Nominaciones tendrá entre otras facultades y atribuciones que en su caso determine el Comité Técnico, las siguientes:

(a) Efectuar la búsqueda, análisis y evaluación de candidatos para su elección o designación como Miembros Independientes del Comité Técnico.

(b) Proponer a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y en base a los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes.

(c) Controlar y revisar todo asunto relacionado con la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico o que implique potenciales conflictos de intereses.

(d) Proponer a la Asamblea de Tenedores o al Comité Técnico, según sea el caso, las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como las remuneraciones que, en su caso, deban ser pagadas a los demás miembros del Comité Técnico.

(e) Previa opinión del Comité de Auditoría presentar a consideración de la Asamblea de Tenedores, la remoción de miembros del Comité Técnico.

(f) Resolver acerca de la designación y destitución de los funcionarios de primero y segundo nivel del Administrador.

El Comité de Nominaciones sustentará sus nominaciones acreditando, a satisfacción de la Asamblea de Tenedores, la independencia, experiencia, capacidad y prestigio profesional de los candidatos, considerando además que por sus características puedan desempeñar sus funciones libres de conflictos de interés y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos que entren en conflicto con los intereses del Fideicomiso.

Otros Convenios

Resumen del Fideicomiso y Descripción

Fines del Fideicomiso

Conforme a lo establecido en el artículo 187 de la LISR, antes artículo 223 de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior.

La Fibra tiene como objetivo principal proporcionar retornos atractivos con riesgo ajustado a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de sus Bienes Inmuebles. Dicho objetivo se logrará creando, de manera selectiva, una cartera diversificada de Bienes Inmuebles estratégicamente ubicados y que se destinarán predominantemente al arrendamiento, aunque no exclusivamente, en el sector de centros comerciales primordialmente con al menos una Tienda Ancla, así como diversos locales destinados al comercio detallista de artículos y accesorios amparados bajo marcas altamente reconocidas y bien posicionadas, con amplio prestigio (entre otras características) y que atraerán principalmente a la población perteneciente al nivel socioeconómico C+ y superiores y que se confía generen ingresos.

Órganos de Gobierno de la Fibra

La Fibra ha establecido órganos de gobierno bien fortalecidos, a efecto de mantener un mayor equilibrio en la toma de decisiones en los casos en que se pudiera presentar un conflicto de interés, incluyendo sin limitar, modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, designación y remoción de funcionarios del Administrador, adquisición de Inmuebles propiedad de Partes Relacionadas, modificación a los Criterios de Elegibilidad, éstos deberán ser acordados por el voto calificado de los Miembros Independientes del Comité Técnico, excepto por las modificaciones al Contrato de Asesoría y Planeación, en cuyo caso de requerirá la aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Tenedores

Conforme a lo previsto en el Fideicomiso, los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en dicho Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme al Fideicomiso; (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles; y (iii) los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el Fideicomiso.

Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario, tendrá, entre otras, las siguientes obligaciones:

- (a) Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;
- (b) Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoria anual;
- (c) Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;
- (d) De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima del Fideicomiso;
- (e) Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme al Fideicomiso;
- (f) Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;
- (g) Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en el Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable;
- (h) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras; y
- (i) Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios

que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo.

Remoción y Sustitución

El Fiduciario podrá ser removido por acuerdo del Comité Técnico a solicitud del Representante Común, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores y/o del Administrador. Lo anterior, en el entendido que mientras el nuevo fiduciario no haya entrado en funciones y no se haya cubierto cualquier cantidad pendiente de pago a favor del Fiduciario, el Fiduciario continuará en el desempeño de su encargo.

Límite de Obligaciones del Fiduciario

El Fiduciario no tendrá más obligaciones que las establecidas expresamente en este Fideicomiso. En caso de que el Fiduciario reciba cualquier aviso, demanda o cualquier otra reclamación en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, notificará dicha situación inmediatamente al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común, a efecto de que éstos puedan llevar al cabo cualquier acción necesaria para la defensa del Patrimonio del Fideicomiso mediante las instrucciones al Fiduciario que correspondan, momento a partir del cual cesará cualquier responsabilidad del Fiduciario respecto de dicho aviso, demanda judicial o reclamación. No obstante lo anterior, el Fiduciario estará obligado a coadyuvar en la defensa del Patrimonio del Fideicomiso en caso de que así se requiera.

Principales Cláusulas del Fideicomiso

...

Segunda. Constitución del Fideicomiso.

2.01 Celebración del Fideicomiso. Las Partes celebran en este acto el presente Fideicomiso el cual estará sujeto a los términos y condiciones establecidas en el presente Contrato.

...

Cuarta. Tratamiento del Fideicomiso. *Las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso contiene ciertas estipulaciones que le son aplicables exclusivamente a las FIBRAS, por lo cual, las Partes acuerdan que el presente Fideicomiso se le dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR y se actualicen los supuestos para ello.*

Quinta. Patrimonio del Fideicomiso. Constituyen o constituirán el Patrimonio del Fideicomiso (el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (i) La Aportación Inicial.
- (ii) Los Bienes Inmuebles Aportados.
- (iii) Los recursos derivados de los Derechos de Arrendamiento.
- (iv) Los Recursos Derivados de la Emisión.
- (v) Las cantidades derivadas del cobro de las Rentas.
- (vi) Los Bienes Inmuebles y los Derechos de Arrendamiento que se adquieran con los Recursos Derivados de la Emisión o con cualquier otro recurso lícito, incluyendo aquéllos que sean aportados por sus respectivos titulares al Patrimonio del Fideicomiso con posterioridad a la primera Emisión y por cuya aportación reciban efectivo, CBFIs u otros bienes o derechos.
- (vii) Las Inversiones Permitidas y, en su caso, el producto de las mismas.
- (viii) Cualesquiera rendimientos financieros que se obtengan como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas.
- (ix) Los derechos y/o las cantidades que deriven del ejercicio de cualquier derecho correspondiente al Fideicomiso.
- (x) Los derechos corporativos y patrimoniales que deriven de una o más partes sociales de las cuales sea beneficiario respecto del Administrador.
- (xi) Cualquier otro bien o activo que llegue a formar parte del Patrimonio del Fideicomiso, por cualquier motivo o bajo cualquier circunstancia lícita.
- (xii) Todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los accesorios, frutos, productos y/o rendimientos de o relacionados con los bienes descritos en los incisos anteriores.

En este acto las Partes acuerdan que lo establecido en la presente Cláusula Quinta hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso a la constitución del Fideicomiso y al momento de su firma, por lo que cada una de las Partes conserva una copia del mismo que reciben a su entera conformidad. Asimismo, reconocen que dicho inventario se irá modificando de tiempo en tiempo conforme se hagan aportaciones futuras al Patrimonio del Fideicomiso, así como con los rendimientos financieros que generen como resultado de la inversión de los recursos líquidos existentes en las Cuentas de conformidad con los términos del presente Contrato, y con los pagos o retiros que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

Sexta. Fines del Fideicomiso. Conforme a lo establecido en el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR, el principal fin del Fideicomiso es la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del

derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como a otorgar financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para los fines anteriores. Asimismo, podrá efectuar todas las demás actividades que conforme a las disposiciones aplicables a los fideicomisos a los que se refieren los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR, les sea permitido realizar a estos fideicomisos.

El Fiduciario, para efectos de cumplir con el fin principal del Fideicomiso, realizará, entre otras, las siguientes actividades: (i) adquirir, mantener en su propiedad y disponer de los bienes y derechos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso; (ii) distribuir y administrar en las Cuentas, los recursos que se obtengan de la Emisión de los CBFIs; (iii) efectuar Inversiones Permitidas para efectos de que el Fideicomiso pueda recibir flujos de efectivo provenientes de los Bienes Inmuebles; (iv) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador, y en su caso, el Comité Técnico consideren necesarias, recomendables, convenientes o incidentales a lo anterior; y (v) realizar cualquier acto legal o actividades consistentes con lo anterior. Para dichos propósitos, las facultades del Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso incluirán, sin limitación alguna, las siguientes:

- (a) Recibir y mantener la titularidad de la Aportación Inicial y los demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, con el fin de realizar la Emisión de CBFIs y su Colocación entre el público inversionista, por lo que deberá efectuar todas y cada una de las gestiones necesarias ante la CNBV, la BMV, el Indeval o cualquier otra entidad gubernamental, órgano autorregulado, bolsa de valores o sistema de cotización correspondiente, para obtener y llevar a cabo la inscripción de los CBFIs en el RNV y su listado en el listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, así como cualquier otro registro que sea necesario o conveniente, su posterior Emisión, oferta pública y Colocación;
- (b) Realizar ofertas públicas de CBFIs que conforme a las autorizaciones que expida la CNBV, incluyendo ofertas públicas globales; emitir CBFIs y realizar pagos conforme al presente Fideicomiso o cualesquier otros contratos o instrumentos de los que sea parte, de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso;
- (c) Emitir CBFIs para ser entregados a los Fideicomitentes Adherentes que suscriban Convenios de Aportación y Adhesión, como contraprestación por la Aportación Inicial de Bienes Inmuebles o por Aportaciones Futuras de Bienes Inmuebles, en éste último caso previa resolución de la Asamblea de Tenedores, en el entendido de que los CBFIs que emita para este fin en particular no necesariamente serán colocados mediante oferta pública;
- (d) En atención a lo señalado en los incisos (a), (b) y (c) anteriores y en términos de la LMV y demás disposiciones aplicables, realizar los trámites y procedimientos, y suscribir los documentos necesarios o convenientes para llevar a cabo el registro de los CBFIs en el RNV y su listado de valores autorizados para cotizar de la BMV, y el depósito de cada Título en Indeval, así como cualesquiera otros actos, trámites y documentos relativos a la porción o tramo internacional de cualquier oferta global

que el Fiduciario realice. Asimismo, llevará un registro de los tenedores, mismos que deberá actualizar previamente a la celebración de las Asambleas de Tenedores y en cualquier momento en que el Comité Técnico se lo requiera, conforme a lo previsto en el artículo 290 (doscientos noventa) de la LMV;

(e) Emitir CBFIs a ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, en el entendido de que (i) si dichos CBFIs se emiten simultáneamente con los CBFIs a ser emitidos para ser colocados en la oferta pública inicial que realice el Fiduciario, para efectos de su emisión será necesaria la instrucción del Comité Técnico Inicial (sin perjuicio de que el plan o planes que en el futuro se implementen en relación con dichos CBFIs requerirán forzosamente de la aprobación de la Asamblea de Tenedores); y (ii) si se emiten con posterioridad a la oferta pública inicial, será necesario que la Asamblea de Tenedores apruebe su emisión;

(f) Llevar a cabo cada Emisión de los CBFIs de acuerdo a las instrucciones del Comité Técnico, en los términos y con las características que se establezcan por dicho Comité Técnico;

(g) Suscribir, previa instrucción del Comité Técnico, los Documentos de Emisión así como todos los actos, convenios y contratos necesarios o convenientes para cada Emisión y Colocación de los CBFIs;

(h) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Convenios de Aportación y Adhesión, adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles Aportados y de cualesquiera otros Bienes Inmuebles y Derechos de Arrendamiento con los Recursos Derivados de la Emisión, con cualesquiera otros recursos o mediante la entrega a sus propietarios de CBFIs;

(i) Celebrar, previa instrucción del Comité Técnico, los Contratos de Colocación con los Intermediarios Colocadores y cualesquiera otras Personas, según sea necesario, en relación con los CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso de tiempo en tiempo o en relación con cualquier otro Valor que sea emitido por el Fiduciario conforme a lo establecido en el presente Fideicomiso, y cumplir con las obligaciones al amparo de dichos Contratos de Colocación, incluyendo el pago de indemnizaciones conforme a los mismos hasta donde baste y alcance el Patrimonio del Fideicomiso;

(j) Previa instrucción del Comité Técnico, llevar a cabo ofertas globales, es decir, ofertas públicas en México respecto de las cuales exista, simultáneamente, una oferta a inversionistas en el extranjero, sujeto al cumplimiento de las disposiciones legales aplicables;

(k) Recibir los Recursos Derivados de la Emisión, a afecto de invertirlos en la adquisición y/o construcción de Bienes Inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Bienes Inmuebles, así como en el otorgamiento de financiamientos con garantía hipotecaria de los Bienes Inmuebles arrendados para cumplir con los fines anteriores;

- (l) *Abrir a nombre del Fiduciario, así como administrar, operar y mantener con la institución financiera que determine el Comité Técnico, previa instrucción por escrito dirigida al Fiduciario, las Cuentas de conformidad con lo establecido en el presente Fideicomiso. Asimismo, realizar los traspasos y registros necesarios para el manejo de los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- (m) *Llevar a cabo todos los actos y celebrar o suscribir los contratos y documentos necesarios o convenientes para retirar y depositar cualquier cantidad en las Cuentas;*
- (n) *Invertir las cantidades disponibles en las Cuentas en Inversiones Permitidas, según sea el caso, y celebrar los contratos correspondientes con instituciones financieras para dichos fines;*
- (o) *Constituir, mantener y aplicar los recursos de las Cuentas conforme al presente Fideicomiso;*
- (p) *Adquirir, mantener, transmitir, administrar y ser propietario, directa o indirectamente, de Inversiones en Bienes Inmuebles y otros bienes y derechos del Fideicomiso, y celebrar y suscribir la documentación necesaria para dicho fin conforme los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- (q) *Efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo a través de Indeval de conformidad con el presente Fideicomiso y dar a conocer cada distribución a través del EMISNET con por lo menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se lleve a cabo dicha distribución;*
- (r) *Cobrar, recibir las Rentas y emitir las facturas correspondientes a dichas Rentas (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), así como cualquier otra cantidad en relación con las Inversiones Permitidas y cualquier otro bien o derecho que sea parte del Patrimonio del Fideicomiso;*
- (s) *Llevar a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes a fin de conservar y en su caso oponer a terceros la titularidad sobre el Patrimonio del Fideicomiso, realizando todos los actos necesarios para su defensa de conformidad con los términos del presente Fideicomiso y la Legislación Aplicable;*
- (t) *Celebrar los Contratos de Arrendamiento (directamente o por conducto del Administrador en su carácter de comisionista y agente del Fiduciario conforme al Contrato de Administración y Representación), el Contrato de Administración y Representación y el Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo cualquier otro contrato necesario o conveniente para realización de los fines del presente Fideicomiso, así como sus respectivos convenios modificatorios de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico;*
- (u) *Realizar la administración, ejecución y cobranza derivada de los Contratos de Arrendamiento que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, por conducto del Administrador, en términos del Contrato de Administración y Representación;*

- (v) *Celebrar, previa instrucción del Administrador y/o del Asesor y/o del Comité Técnico, según sea el caso, los contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, y celebrar cualquier tipo de instrumento o acuerdos relacionados, incluyendo la celebración de acuerdos de indemnización y cualquier modificación, prórroga o renovación;*
- (w) *Celebrar y cumplir con sus obligaciones bajo cualquier contrato celebrado conforme al presente Fideicomiso;*
- (x) *Conforme a las instrucciones del Comité Técnico, contratar y remover al Auditor Externo y al Asesor Contable y Fiscal, en los términos previstos en el presente Fideicomiso;*
- (y) *Prevía instrucción del Administrador y/o del Comité Técnico, según sea el caso, contratar y remover a consultores, depositarios, abogados, contadores, expertos y otros agentes para los propósitos y fines del presente Fideicomiso;*
- (z) *Pagar con los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso directamente, en la medida que éste resulte suficiente, todas las obligaciones de las que es responsable de conformidad con la Legislación Aplicable, los contratos que celebre y las disposiciones del presente Fideicomiso, de los Documentos de Emisión y de cualquier otro convenio o documento, incluyendo sin limitación alguna, Distribuciones de Efectivo, el pago de los Gastos de Emisión y cualesquiera otros gastos, según le instruya el Comité Técnico;*
- (aa) *Preparar y proveer toda la información relacionada con el Fideicomiso que deba ser entregada de conformidad con este Fideicomiso, la LMV, la Circular Única de Emisoras, el Reglamento Interior de la BMV y la Legislación Aplicable, así como toda la información que sea requerida de conformidad con otras disposiciones de este Fideicomiso y otros contratos en los que el Fideicomiso sea parte, en todo caso el Fiduciario podrá contratar al Asesor Contable y Fiscal a fin de que lleve a cabo la contabilidad correspondiente;*
- (bb) *Preparar y presentar, de conformidad con la información que le sea proporcionada por el Administrador y el Asesor Contable y Fiscal, todas las declaraciones fiscales del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable, así como llevar a cabo todos los actos jurídicos y materiales, tales como retenciones, expedición de constancias y registros, necesarios para cumplir con todas las obligaciones a su cargo derivadas de las disposiciones fiscales en vigor durante la vigencia del Fideicomiso, en el entendido que para el cumplimiento de este inciso, el Fiduciario estará facultado para contratar al Asesor Contable y Fiscal a efecto de que le asesore en las actividades a realizar;*
- (cc) *En caso de ser necesario, someter a la autoridad fiscal cualquier clase de consulta fiscal y/o confirmaciones de criterio, en los términos de los artículos 34 (treinta y cuatro) y 36 (treinta y seis) del CFF, necesarios para llevar cabo los fines del Fideicomiso;*
- (dd) *Preparar y presentar cualesquier otros reportes y/o escritos requeridos por, o solicitudes de autorización de parte de cualquier autoridad gubernamental;*

(ee) *Participar como socio mayoritario en el Administrador y conforme a las instrucciones del Comité Técnico, ejercer en beneficio de este Fideicomiso, todos los derechos económicos y corporativos derivados de la o las partes sociales de las cuales sea titular o propietario, directa o indirectamente; incluyendo sin limitar, la facultad de designar, remover e instruir libremente al órgano de administración del Administrador y a sus representantes y apoderados;*

(ff) *Otorgar poderes generales y especiales según sean requeridos mediante instrucciones del Comité Técnico para el desarrollo de los fines del Fideicomiso de conformidad con este Fideicomiso y cualquier otro contrato celebrado por el Fiduciario en ejecución de este Fideicomiso; en el entendido que (i) el Fiduciario no otorgará poderes para abrir, administrar, operar y cancelar cuentas bancarias; (ii) el Fiduciario no otorgará poderes generales para actos de dominio, ya que dicha facultad siempre será ejercida directamente por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios conforme a las instrucciones del Comité Técnico, mismas que siempre deberán ser ratificadas por la o las personas designadas para tal efecto por el propio Comité Técnico; y (iii) cualquier y todos los apoderados nombrados por el Fiduciario deberán cumplir con las obligaciones de los poderes y de los contratos, establecidas de conformidad con la Cláusula Trigésima Tercera del presente Fideicomiso, en relación con sus actos realizados (incluyendo cualquier requerimiento de informar al Fiduciario de actos realizados por los apoderados);*

(gg) *Para el caso de que existan tenedores residentes en los Estados Unidos de América como resultado de una Colocación que hubiere efectuado mediante oferta global con sujeción a lo previsto en las leyes aplicables de dicho país, proporcionar a dichos Tenedores que su caso así lo soliciten expresamente al Comité Técnico, la información que determine este último a efecto que los mismos puedan cumplir con las disposiciones fiscales aplicables a los mismos. Para efectos de este inciso, el Fiduciario tendrá la facultad en todo momento de contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso a un experto en el mercado donde se realizó la colocación para que este último lleve a cabo todos los procesos necesarios de mantenimiento de la emisión en dicho país, así como, divulgación de información conforme a las disposiciones legales aplicables;*

(hh) *Realizar previa instrucción del Comité Técnico o en su caso por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, todos los trámites necesarios, los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América;*

(ii) *Celebrar y suscribir todo tipo de contratos, acuerdos, instrumentos o documentos de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, incluidos títulos de crédito y documentos de garantía, así como realizar todos los actos necesarios*

o convenientes con el fin de cumplir con los fines del Fideicomiso de conformidad con lo establecido en este Fideicomiso y en los contratos celebrados por el Fiduciario, el Contrato de Colocación, los contratos que se requieren para abrir cuentas bancarias, cuentas de inversión y contratos de intermediación bursátil, los contratos que se requieran para el uso de nombres comerciales, marcas y de propiedad intelectual y contratos o documentos relacionados con la realización, adquisición y disposición de Inversiones en Bienes Inmuebles, cobranza de los ingresos derivados de los contratos de arrendamiento y cualquier modificación a dichos contratos o documentos, y hacer que se cumplan los derechos y acciones disponibles para el Fideicomiso;

(jj) Solicitar y celebrar cualquier clase de financiamiento, ya sea con instituciones financieras nacionales o extranjeras de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, con el fin de adquirir y/o construir Bienes Inmuebles y, en su caso, adquirir Derechos de Arrendamiento, otorgando al efecto garantías reales con la totalidad o parte el Patrimonio del Fideicomiso, sin perjuicio de que dichos financiamientos puedan tener además garantías reales o personales de cualquier tercero;

(kk) Realizar la emisión y colocación de Valores diferentes a los CBFIs, incluyendo títulos de deuda de acuerdo con las instrucciones del Comité Técnico, mediante oferta pública y/o privada y realizar todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión y Colocación de dichos Valores previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables.

(ll) En caso del ejercicio del Derecho de Reversión por parte de algún Fideicomitente Adherente, recibir el precio de reversión, conforme a los términos y condiciones que determine el Comité Técnico;

(mmm) Efectuar la compra de CBFIs de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, exclusivamente para su posterior cancelación;

(nn) En caso que el Fideicomiso se extinga, llevar a cabo el proceso de liquidación que se establece en el presente Fideicomiso y la celebración del respectivo convenio de extinción total del Fideicomiso;

(oo) Proporcionar acceso al Representante Común o a quien el mismo designe, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso, en un margen no mayor a 10 (diez) Días Hábiles posteriores a la fecha de recepción de la solicitud por escrito respectiva del acceso a la información;

(pp) Proporcionar acceso al Asesor y al Administrador o a quien ellos mismos designen, dentro del ámbito de sus funciones, a toda la información que tenga disponible derivada o relacionada con el presente Fideicomiso;

(qq) En su caso, conforme lo establecido en el párrafo segundo de esta Cláusula Sexta, previa instrucción del Comité Técnico, realizará todos los actos necesarios y/o convenientes, incluidos los actos jurídicos, convenios y contratos que al efecto se requiera para llevar a cabo las actividades referidas; y

(rr) *En general, cumplir oportuna y diligentemente con todas las obligaciones a su cargo, de conformidad con este Fideicomiso y con las demás disposiciones legales aplicables.*

Séptima. Emisión de los CBFIs.

7.01 Emisión de los CBFIS. *El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad con los artículos 63 (sesenta y tres), 64 (sesenta y cuatro) y demás aplicables de la LMV, en los términos y condiciones establecidos en este Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, incluyendo, CBFIs que se emitan para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior. Para tales efectos el Fiduciario deberá obtener la inscripción de dichos CBFIs en el RNV (incluyendo, en su caso, mediante trámite de actualización de inscripción), completar su listado en la BMV, obtener en la medida en que sea aplicable la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos y en su caso, obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran.*

7.02 Tenedores de los CBFIs. *Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, estarán sujetos a lo previsto en este Fideicomiso y en los CBFIs correspondientes y aceptan de manera expresa que: (i) no tienen ni tendrán derecho preferente, para la adquisición de los CBFIs que emita el Fiduciario en el futuro conforme a este Fideicomiso; y (ii) el Fiduciario es el único propietario de los Bienes Inmuebles y los CBFIs únicamente otorgan el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso al producto de la venta de los Bienes Inmuebles, de conformidad con lo previsto por el presente Fideicomiso. Los Tenedores, en virtud de la adquisición de los CBFIs, manifiestan y ratifican su voluntad y conformidad para que el Fiduciario cumpla por su cuenta con las obligaciones señaladas en la LIETU y determine el ingreso gravable del IETU conforme a lo previsto por la fracción V de la Regla 1.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2013.*

Los Fideicomitentes Adherentes mediante la aportación de cualesquiera Bienes Inmuebles, incluyendo los Bienes Inmuebles Aportados reconocen los efectos fiscales que se generan a su cargo en relación al ISR Diferido o IETU Diferido con motivo de la posible ganancia generada por la aportación de Bienes Inmuebles al Fideicomiso, y cuya exigibilidad se actualizará (i) al momento de la venta de uno o varios CBFIs recibidos como contraprestación por dicha aportación; o (ii) en el momento en que el Fideicomiso enajene el Bien Inmueble aportado por el Fideicomitente Adherente de que se trate.

...

Novena. Asamblea de Tenedores.

9.01 Asamblea de Tenedores. *La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de los Tenedores y será el órgano máximo de decisión con respecto al Fideicomiso.*

9.02 Facultades. *La Asamblea de Tenedores tendrá todas las facultades conforme a lo previsto en la Legislación Aplicable, así como las que se le atribuyan en el presente Contrato, mismas que sin limitar, incluyen las siguientes:*

- (i) *Aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación, así como la emisión de CBFIs para los fines previstos en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior.*
- (ii) *Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, conforme a lo previsto en este Contrato.*
- (iii) *Cualesquier Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar en Asamblea de Tenedores a un miembro propietario y su respectivo suplente en el Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico).*
- (iv) *La Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, acordará una remuneración para los Miembros Independientes por el ejercicio de su encargo, conforme a las prácticas bursátiles internacionales, ya sea en efectivo o en especie. De igual manera, la Asamblea de Tenedores, previa propuesta del Comité de Nominaciones, podrá acordar una remuneración para los demás miembros del Comité Técnico por el ejercicio de su encargo, ya sea en efectivo o en especie.*
- (v) *Remover o sustituir al Representante Común.*
- (vi) *Designar a los miembros del Comité de Nominaciones.*
- (vii) *Aprobar, con el voto favorable de los Tenedores que representen en todo caso por lo menos el 51% de los CBFIs en circulación cualquier modificación al Contrato de Asesoría y Planeación, incluyendo la aprobación de comisiones pagaderas al Asesor que no se prevean en el formato de Contrato de Asesoría y Planeación que se adjunta al presente Contrato como Anexo "C".*
- (viii) *La Asamblea de Tenedores podrá destituir al Administrador y/o al Asesor cuando así lo determine con el voto favorable de los Tenedores que representen al menos el 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación.*
- (ix) *Instruir todos los actos necesarios y/o convenientes a efecto de que el Fideicomiso no sea considerado como passive foreign investment company (PFIC) para efectos de impuestos federales de los Estados Unidos de América y de conformidad con la ley fiscal de los Estados Unidos de América; así como cualesquiera otros necesarios y/o convenientes de conformidad con la ley fiscal aplicable de los Estados Unidos de América.*
- (x) *Autorizar la adopción e implementación de planes de compensación para empleados y funcionarios del Asesor y/o del Administrador basados en o que involucren CBFIs (ya sea a través de asignaciones gratuitas, asignaciones a un determinado precio u opciones de compra o suscripción).*
- (xi) *Respecto a Emisiones de CBFIs cuyo objeto sea ser destinados a planes de compensación de funcionarios del Administrador y/o el Asesor, aprobar la Emisión correspondiente.*

- (xiii) *Aprobar cualquier modificación al esquema de compensación y comisión del Administrador prevista en el formato de Contrato de Administración y Representación que se adjunta al presente Contrato como Anexo "B".*

9.03 Funcionamiento. Los Tenedores podrán reunirse en Asamblea de Tenedores conforme a lo siguiente:

(a) *Las Asambleas de Tenedores se registrarán por las disposiciones de la LGTOC aplicables en lo conducente, incluyendo en materia de quórum de instalación y de votación, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 (sesenta y ocho) de la LMV, siendo válidas sus resoluciones respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.*

(b) *Los Tenedores se reunirán cada vez que sean convocados por el Representante Común. Asimismo, dicho Representante Común deberá convocar a la Asamblea de Tenedores por lo menos una vez cada año para, entre otros, aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio anterior y para elegir a los miembros del Comité Técnico, a propuesta del Comité de Nominaciones, a más tardar en el mes de marzo de cada año.*

(c) *Los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen un 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, podrán solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos del orden del día que en la asamblea deberán tratarse, así como el lugar y hora en que deberá celebrarse dicha asamblea. El Representante Común deberá emitir la convocatoria para que la asamblea se reúna dentro del término de 15 (quince) Días contados a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores, deberá emitir la convocatoria.*

(d) *Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho en Asamblea de Tenedores a que se aplace por una sola vez, por 3 (tres) Días y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados.*

(e) *Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores se publicarán por lo menos 1 (una) vez en alguno de los periódicos de amplia circulación en el domicilio social del Fiduciario, con un mínimo de 10 (diez) Días de anticipación a la fecha en que la asamblea deba reunirse. En la convocatoria respectiva se incluirán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la asamblea, así como se hará la precisión sobre el lugar y fecha en el que la Asamblea de Tenedores se llevará a cabo.*

(f) *Para que se considere válidamente instalada una asamblea en virtud de primera convocatoria, se requerirá que estén representados los Tenedores que representen la mayoría de los CBFIs en circulación, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo los casos previstos por este Fideicomiso.*

En caso de que una Asamblea de Tenedores se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria, se considerará instalada legalmente, cualquiera que sea el número

de Tenedores que estén en ella representados, y sus resoluciones serán válidas cuando sean adoptadas por la mayoría de los Tenedores presentes, salvo en los casos previstos por este Fideicomiso.

(g) Para que se considere válidamente instalada una Asamblea de Tenedores, en la que se pretenda (i) acordar la revocación de la designación del Representante Común; (ii) designar a un nuevo representante común; o (iii) cuando se trate de consentir u otorgar prórrogas o esperas al Fiduciario, se requerirá que estén debidamente representados por lo menos los Tenedores que representen el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Asimismo, se requerirá del voto de los Tenedores que representen la mitad más uno de los CBFIs en circulación para aprobar resoluciones relativas a estos asuntos.

(h) Excepto por (y) los casos referidos en la Cláusula 32.01 del presente Fideicomiso; y la terminación del Contrato de Asesoría y Planeación y del Contrato de Administración y Representación, sin que medie una Conducta de Destitución, para los cuales se requiere del voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; y (z) la terminación anticipada del Fideicomiso, la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso, el desliste de los CBFIs y la cancelación de la inscripción en el RNV, para lo cual será necesario también el voto favorable de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación; todas las resoluciones de las Asambleas de Tenedores deberán ser adoptadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en el Asamblea de Tenedores.

(i) Salvo por los casos previstos en los incisos (g) y (h) anteriores y en la Cláusula 10.06 del presente Contrato, supuestos en los cuales se considerará a la Asamblea de Tenedores como Asamblea Extraordinaria, todas las demás tendrán el carácter de Asambleas Ordinarias por lo que las resoluciones de las mismas, para ser válidas, deberán ser adoptadas por mayoría de los votos presentes.

(j) Para asistir a una asamblea, los Tenedores depositarán las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de Tenedores que para tal efecto expida la casa de bolsa correspondiente, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean titulares, con el Representante Común en el lugar que indique éste último a más tardar el Día Hábil previo a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por un apoderado, acreditado con carta poder, firmada ante dos testigos.

(k) De cada Asamblea de Tenedores se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes en la asamblea y por los escrutadores. Las actas así como las constancias de depósito, registros contables y demás información en relación con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, de tiempo en tiempo, ser consultadas por los Tenedores, a costa suya, los cuales tendrán derecho a solicitarle por escrito al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos. El Fiduciario, previa solicitud por escrito, tendrá derecho a recibir por parte del Representante Común una copia de los certificados de depósito emitidos por Indeval, la lista de Tenedores emitida para dichos efectos por las casas de bolsa correspondientes, de ser el caso, respecto de los CBFIs de los cuales dichos Tenedores sean poseedores, y una copia de todas las actas levantadas respecto de todas y cada una de las Asambleas de Tenedores. Asimismo, el Representante Común tendrá la obligación de entregarle una copia de dicha documentación al

Administrador.

(l) Para efectos de calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación. Los Tenedores tendrán derecho a un voto por cada CBFI del que sean titulares.

(m) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común.

(n) No obstante lo estipulado anteriormente, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs tendrán la misma validez que si hubieren sido adoptadas reunidos en asamblea; siempre que se confirmen por escrito.

(o) Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores.

(p) La información y documentos relacionados con el orden del día de la Asamblea de Tenedores deberá estar disponible en las oficinas del Representante Común para revisión de los Tenedores con por lo menos 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha de la celebración de dicha asamblea.

(q) Salvo por lo dispuesto en el inciso (a) de la Cláusula 10.03, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse para aprobar cualquier Emisión de CBFIs y su Colocación mediante oferta pública en México (o mediante ofertas globales), así como Emisiones de CBFIs para los fines señalados en el inciso (c) de la Cláusula Sexta anterior, en el entendido de que la Asamblea de Tenedores podrá delegar al Comité Técnico facultades para determinar las características específicas de dichas Emisiones.

(r) De conformidad con lo previsto en el inciso (x) de la Cláusula 10.03 de este Contrato, la Asamblea de Tenedores podrá facultar al Comité Técnico para que resuelva sobre los términos de Emisión y Colocación de CBFIs, en el entendido de que dichas resoluciones del Comité Técnico deberán adoptarse con el voto favorable de los Miembros Independientes.”

9.04 Convenios para el Ejercicio de Voto. Los Tenedores podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores. La celebración de dichos convenios y sus características deberán de ser notificados al Representante Común y al Fiduciario por los Tenedores dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el Fiduciario al público inversionista a través del EMISNET que mantiene la BMV y STIV-2 que mantiene la CNBV, o los medios que éstas determinen, así como para que se difunda su existencia en el reporte anual del Fideicomiso. En dichos convenios se podrá estipular la renuncia por parte de los Tenedores a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en los términos señalados en la Cláusula Décima del presente Fideicomiso. Lo anterior sin perjuicio de la autorización requerida en términos de la Cláusula Trigésima Primera del presente Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del presente Fideicomiso, los Tenedores podrán renunciar a no ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico a que se hace referencia en el párrafo anterior.

...

Décima Quinta. Distribuciones.

15.01 Distribuciones. Los Tenedores de los CBFIs tendrán derecho a recibir las Distribuciones conforme a lo previsto por el presente Fideicomiso, por lo que una vez que se apruebe la Distribución correspondiente por parte del Comité Técnico, éste deberá instruir por escrito al Fiduciario la entrega de las Distribuciones a los Tenedores. Será necesario que el Comité Técnico, cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico para acordar que las Distribuciones sean mayores al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio que corresponda.

15.02 Entrega de Distribuciones de Efectivo. Las entregas de las Distribuciones de Efectivo se realizarán a prorrata entre todos los Tenedores en proporción a la tenencia de los CBFIs de cada Tenedor.

15.03 Periodicidad. Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán de manera trimestral durante el primer ejercicio fiscal, siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Para los ejercicios posteriores, la política de distribución será determinada por el Comité Técnico.

Lo anterior, en el entendido de que las Distribuciones de Efectivo se realizarán cuando menos 1 (una) vez al año, a más tardar el 15 de marzo, y que al menos será el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso por el ejercicio inmediato anterior. En caso de que el Comité Técnico pueda acordar un monto de Distribución mayor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de sus Miembros Independientes.

15.04 Las Distribuciones de Efectivo se efectuarán siempre y cuando existan recursos líquidos en la Cuenta de Distribuciones y siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- (i) Que el Comité Técnico apruebe los estados financieros del Fideicomiso, con base en los cuales se pretenda efectuar la entrega de Distribuciones de Efectivo;
- (ii) Que el Comité Técnico apruebe el monto de la Distribución de Efectivo, previa opinión del Comité de Auditoría; y
- (iii) Que el Administrador, con base en la resolución del Comité Técnico, realice la instrucción respectiva al Fiduciario para la entrega de Distribuciones de Efectivo a los Tenedores, con base en el monto total aprobado por el Comité Técnico y el número de CBFIs en circulación.

...

Décima Séptima. Obligaciones del Fiduciario. Sin perjuicio de las obligaciones del Fiduciario consignadas en este Fideicomiso, el Fiduciario tendrá durante la vigencia del presente Fideicomiso, las siguientes obligaciones:

(a) *Cumplir en tiempo y forma con las obligaciones establecidas a su cargo en el presente Fideicomiso y en los Documentos de Emisión;*

(b) *Proporcionar al Auditor Externo todas las facilidades e información necesarias a fin de que lleve a cabo la auditoría anual;*

(c) *Realizar todos los actos para o tendientes a mantener la exigibilidad y validez de este Fideicomiso;*

(d) *Abstenerse de realizar actividades o actos que sean incongruentes o contrarios a lo estipulado en este Fideicomiso y llevar a cabo todas las actividades y actos previstos expresamente en este Fideicomiso, para que las Partes puedan ejercer completa, eficaz y oportunamente sus derechos;*

(e) *Cumplir con todas las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y normas aplicables, emitidas por cualquier autoridad gubernamental;*

(f) *De conformidad con la información que le sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones a su cargo en términos de la LIETU, así como con las obligaciones que se le imponen en los términos de la LISR y de conformidad con la Cláusula Vigésima Séptima de este Fideicomiso;*

(g) *Realizar todos los actos necesarios para o tendientes a conservar los derechos de que sea titular, conforme a este Fideicomiso;*

(h) *Crear y mantener de manera independiente las Cuentas, sin que las cantidades transferidas o registradas en los mismos se confundan en cualquier forma;*

(i) *Consultar con el Comité Técnico, en caso de que deba tomarse alguna decisión respecto a asuntos no previstos en este Fideicomiso, para lo cual, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, para que acuerde lo relativo a la decisión en cuestión dentro de un plazo razonable. El Comité Técnico podrá decidir la necesidad de convocar a una Asamblea de Tenedores para que esta decida el asunto de que se trate, para lo cual, el Comité Técnico notificará la solicitud correspondiente al Representante Común con la finalidad de que éste último convoque la celebración de la Asamblea de Tenedores; en cuyo caso el Representante Común se abstendrá de retrasar en forma no razonable la convocatoria y celebración de dicha Asamblea de Tenedores. El Comité Técnico deberá resolver los asuntos cuya urgencia no permita la realización de la convocatoria y celebración de la Asamblea de Tenedores, debiendo auxiliarse al respecto en la opinión que al efecto formule el Comité de Prácticas y/o el Comité de Auditoría, dependiendo la materia de que se trate. Lo anterior, en el entendido que cualesquiera de resoluciones del Comité Técnico, deberán ser ratificadas por la Asamblea de Tenedores;*

(j) *Entregar vía correo electrónico al Fideicomitente Inicial, al Representante Común, al Auditor Externo, al Administrador, al Comité Técnico, al Comité de Prácticas y al Comité de Auditoría, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes, el estado de cuenta fiduciario que muestre el valor del Patrimonio del Fideicomiso al mes calendario*

inmediato anterior. En virtud que las Cuentas se mantienen en una institución financiera diversa a The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple, el Fideicomitente Inicial, los Fideicomitentes Adherentes, los Fideicomisarios en Primer Lugar, Fideicomisarios en Segundo Lugar, el Administrador y el Comité Técnico aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluya la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas, mismos que contienen el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas, sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario.

El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Personas antes mencionadas no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éstos, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales. El Administrador, con el apoyo del Asesor Contable y Fiscal llevarán a cabo la contabilidad del Fideicomiso, misma que deberá ser entregada cuando menos 3 (tres) Días Hábiles anteriores a la fecha límite de acuerdo a los plazos establecidos para entrega a la BMV y CNBV con base a la Legislación Aplicable, misma que será publicada por el Fiduciario a más tardar en la fecha límite establecida en la Legislación Aplicable.

El Fiduciario previa asesoría del Asesor Contable y Fiscal, deberá entregar la información razonable que le sea solicitada por el Comité Técnico con base en las solicitudes de Tenedores, para efectos de que estos últimos puedan cumplir con sus respectivas obligaciones fiscales cuando los mismos sean residentes extranjeros.

(k) Proporcionar al público en general a través del STIV-2 que mantiene la CNBV y el EMISNET que mantiene la BMV, la información a que se refiere el artículo 33 (treinta y tres) de la Circular Única de Emisoras;

(l) Permitir el acceso al Comité Técnico, al Representante Común y al Administrador y al Asesor (en estos dos últimos casos, limitado la documentación e información conforme sus funciones), a todos los documentos e información en su poder derivados o relacionados con el presente Fideicomiso que pueda entregarse conforme a la Legislación Aplicable;

(m) Responder civilmente por daños y perjuicios que cause por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo, asumidas en el presente Fideicomiso siempre y cuando este incumplimiento sea derivado del dolo, negligencia o mala fe;

(n) Verificar el cumplimiento del Auditor Externo con sus obligaciones establecidas en el contrato de prestación de servicios u otro instrumento celebrado;

(o) Proporcionar a la BMV, en lo conducente, por medio de la persona que éste designe por escrito, la información a que se refiere la disposición 4.033.00 y la Sección Segunda del Capítulo Quinto del Título Cuarto del Reglamento Interior de la BMV que le corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como su conformidad para que, en caso de incumplimiento, le sean aplicables las medidas disciplinarias y correctivas a

través de los órganos y procedimientos disciplinarios que se establecen en el Título Décimo Primero del Reglamento Interior de la BMV. El Comité Técnico deberá vigilar y procurar que el Fiduciario cumpla con la obligación establecida en este inciso y proporcione a la BMV en lo conducente la información referida;

(p) *Publicar avisos de entrega de Distribuciones de Efectivo o Reembolsos de Capital a los Tenedores e informar al Indeval, a la CNBV y a la BMV, a través de los medios que estas últimas determinen incluyendo el STIV-2 y EMISNET, con por los menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación, respecto de cualquier Distribución de Efectivo o Reembolso de Capital que deba hacerse a los Tenedores; para lo cual el Comité Técnico le notificará con cuando menos 10 (diez) Días Hábiles de anticipación el monto y la fecha de la Distribución de Efectivo;*

(q) *El Fiduciario en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto u honorario o cantidad alguna con cargo a su patrimonio, a fin de cumplir con las funciones que le corresponden conforme a la ley, a este Fideicomiso y a los respectivos CBFIs. En el supuesto de surgir cualquier conflicto originado por autoridades, por el Representante Común, los Intermediarios Colocadores o por terceros que impidan el pago de las Distribuciones de Efectivo, el Fiduciario hará esto del conocimiento de la Asamblea de Tenedores, y de conformidad con las resolución que ésta adopte, el Fiduciario podrá otorgar los poderes suficientes a favor de la Persona o las Personas que para dichos efectos sea instruido pudiendo solicitar a los propios Tenedores, la aportación de los recursos pertinentes para cubrir los honorarios de dichos apoderados; y*

(r) *Proporcionar al Representante Común toda la información que razonablemente éste le solicite por escrito en un plazo que no excederá de 5 (cinco) Días Hábiles contados a partir de la fecha de solicitud y que fuere necesaria para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.*

...

Vigésima Tercera. Derecho de Reversión.

23.01 Derecho de Reversión. *Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate sólo podrán ejercer el Derecho de Reversión, en la medida en que aún lo conserven, conforme al presente Fideicomiso en caso de que el Fiduciario haya sido instruido a llevar a cabo la enajenación del Bien Inmueble aportado de que se trate.*

23.02 Mecanismo para ejercer del Derecho de Reversión. *Para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre los Bienes Inmuebles aportados a que se refiere la Cláusula 23.01 anterior, se procederá de la siguiente forma:*

- (i) *Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble aportado de que se trate conforme a este Fideicomiso, el Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas quien deberá emitir una opinión de razonabilidad considerando la valuación, a su vez, de un experto independiente. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados al Fiduciario por escrito, y al o a los Fideicomitentes Adherentes respectivos.*

- (ii) Los Fideicomitentes Adherentes de que se traten contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso (i) anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente Cláusula y, en su caso, debiendo exhibir el precio de la reversión a más tardar en la fecha en la que se firme la escritura pública en la que se haga constar la reversión de la propiedad del Bien Inmueble de que se trate, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por el Comité Técnico.

En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que el Fiduciario procederá conforme le instruya el Comité Técnico.

Vigésima Séptima. Obligaciones Fiscales.

27.01 Obligaciones. Los impuestos, derechos y demás contribuciones en materia fiscal, presentes o aquellos que se llegasen a determinar como consecuencia de la emisión de nuevas disposiciones legales, que se causen con motivo de la celebración, vigencia y cumplimiento del objeto del presente Fideicomiso y que pudieran imponer las leyes o autoridades fiscales, deberán estar a cargo de la Parte que, conforme a la Legislación Aplicable, genere o cause tales impuestos, derechos y/o contribuciones en materia fiscal mencionadas. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario y los Tenedores habrán de atender lo dispuesto por esta Cláusula.

27.02 Régimen Fiscal aplicable en materia de ISR, IETU e IVA. Al tratarse de un fideicomiso inmobiliario dedicado a la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento y la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, el régimen fiscal que resultará aplicable a este tipo de fideicomisos es el contenido en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor y/o aquellas disposiciones legales que las sustituyan. De lo anterior, las Partes estarán sujetas a lo que a continuación se refiere:

(a) El régimen fiscal descrito en el artículo 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR resulta aplicable al Fideicomiso, toda vez que cumple con los requisitos previstos por el artículo 223 (doscientos veintitrés) de la LISR. De esta forma, en todo momento, el Fiduciario a través del Asesor Contable y Fiscal, tendrá la obligación de vigilar el cabal cumplimiento por parte del Fideicomiso de los requisitos establecidos en dicho artículo.

(b) Será responsabilidad del Fiduciario determinar el Resultado Fiscal, así como la Utilidad Fiscal o, en su caso, Pérdida Fiscal por CBFIs.

(c) Los Tenedores de los CBFIs deberán acumular el Resultado Fiscal que les distribuya el Fiduciario o el Custodio correspondiente, y podrán acreditar el ISR que les sea retenido.

(d) Cada Custodio deberá retener a los Tenedores el ISR sobre el monto de cada Distribución de Efectivo que se les realice, salvo en el hecho de que los Tenedores se encuentren exentos del pago de dicho impuesto o, bien, se trate de Fondos de Pensiones y Jubilaciones Extranjeros.

(e) *El Fiduciario deberá proporcionar al Indeval la información a que se refiere la actual Regla I.4.4.1. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya.*

(f) *El Fideicomitente, el Fideicomitente Adherente, los Tenedores y los Fideicomisarios en Segundo Lugar, en los términos de la Regla I.4.4.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente para 2013 o aquella disposición legal que, en su caso, la sustituya, optan porque el Fiduciario determine el ingreso gravable del ejercicio de que se trate en los términos de la fracción V de dicha regla. En este sentido, en su caso, el Fiduciario asume la responsabilidad solidaria con los Tenedores hasta por el monto del IETU omitido con motivo de la información que el Fiduciario provea, así como las multas correspondientes, respondiendo únicamente hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago en relación con el impuesto aquí referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con aquellos recursos en efectivo que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.*

(g) *Los Tenedores de los CBFIs en ningún caso estarán en posibilidad de acreditar el crédito fiscal a que se refiere el artículo 11 de la LIETU y la cantidad que se pudiera determinar en los términos del penúltimo párrafo del artículo 8 de dicha ley, o aquellas disposiciones legales que, en su caso, los sustituyan, que pudieran derivarse de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

(h) *Los Tenedores no podrán considerar como impuesto acreditable el IVA que sea acreditado por el Fideicomiso, ni el que le haya sido trasladado al Fideicomiso. De igual forma, los Tenedores se encontrarán imposibilitados para compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor generados por las operaciones del Fideicomiso por concepto de IVA, de conformidad con lo establecido por la Regla II.2.2.5. de la Resolución Miscelánea fiscal vigente para 2013. El Fiduciario con la asistencia del Asesor Contable y Fiscal, deberá presentar las solicitudes de devolución correspondientes en materia de IVA.*

(i) *Para efectos de la LIVA, el Fiduciario deberá expedir por cuenta de los Tenedores los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado dicho impuesto. De lo anterior, el Fiduciario asumirá responsabilidad solidaria por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso.*

(j) *Los Tenedores establecen que, con excepción de lo estipulado en este Fideicomiso; los CBFIs no les otorgan derecho alguno sobre los Bienes Inmuebles que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso.*

27.03 Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI). *Respecto de los Bienes Inmuebles Aportados, así como cualesquiera Bienes Inmuebles que sean aportados en un futuro al Patrimonio del Fideicomiso y sobre los cuales los Fideicomitentes Adherentes mantengan el Derecho de Reversión, el Fiduciario se encontrará obligado a determinar el cálculo y entero de dicho impuesto conforme a la Legislación Aplicable, o su equivalente, en las entidades federativas y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los supuestos y momentos previstos en la legislación de las entidades federativas y/o municipios de que se trate. En el caso de que el Fiduciario sea requerido formalmente por las autoridades competentes para efectos de realizar cualquier pago relacionado con el*

impuesto referido, el Fiduciario podrá realizar el pago que se le requiera con los recursos que se mantengan en el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad alguna.

27.04 Contratación de Asesor Contable y Fiscal. Como se ha señalado, las disposiciones fiscales que rigen el presente Fideicomiso son las establecidas en los artículos 223 (doscientos veintitrés) y 224 (doscientos veinticuatro) de la LISR en vigor, así como en la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de la entidad federativa aplicable a la ubicación de los Bienes Inmuebles. A este respecto, se autoriza al Fiduciario la contratación de un Asesor Contable y Fiscal, por conducto del cual, el Fiduciario dará cabal cumplimiento de las obligaciones descritas en la Cláusula 27.02 y en la Cláusula 27.03 de este Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Asesor Contable y Fiscal serán pagados por el Fiduciario conforme la instrucción por escrito que al efecto reciba del Comité Técnico.

27.05 Exclusión de Responsabilidad de Pago por el Fiduciario. El Fiduciario se encontrará exento de la obligación de pagar por cuenta propia el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, por lo que cualquier coste en este sentido será única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

27.06 Indemnización al Fiduciario. Las Partes del presente Fideicomiso se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiera derivarse del posible incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente y por motivo del cual pudiera derivarse el incumplimiento de las obligaciones fiscales.

Estatutos sociales y otros convenios

El 15 de febrero de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer cuarto del 2017, la cual ascendió a un total de 145,840 miles de pesos, misma que fue pagada el 5 de marzo del 2018. De dicho monto, 120,280 miles de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.2388 pesos por CBFi) y 25,560 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.0507 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2895 pesos por CBFi.

El 19 de abril de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al primer trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 135,584 miles de pesos, misma que fue pagada el 7 de mayo del 2018. De dicho monto, 9,729 millones de pesos corresponden al resultado fiscal del trimestre (0.0194 pesos por CBFi) y 125,855 miles de pesos de la distribución corresponden a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (0.2512 pesos por CBFi). Lo anterior, equivale a 0.2706 pesos por CBFi. Lo anterior, equivale a 0.2706 pesos por CBFi.

El 19 de julio de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al segundo trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 131,542 miles de pesos, misma que fue pagada el 6 de agosto del 2018. El monto total de la distribución corresponde a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero. Lo anterior, equivale a 0.2648 pesos por CBFi.

El 18 de octubre de 2018, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2018, la cual ascendió a un total de 131,356 miles de pesos, misma que fue pagada el 5 noviembre de 2018. El monto total de la distribución corresponde a la depreciación del periodo y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero. Lo anterior, equivale a 0.2612 pesos por CBFi.

El 14 de febrero de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2018, la cual fue pagada el 4 marzo de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFi
Resultado Fiscal	34,426	0.0684
Reembolso de capital	90,262	0.1796
Utilidad del periodo	124,688	0.2480
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(9,055)	(0.0180)
Distribución 4T 2018	115,633	0.2300

El 26 de abril de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al primer trimestre de 2019, la cual fue pagada el 13 mayo de 2019 y se determinó de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	125,887	0.2504
Utilidad del periodo	125,887	0.2504
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(10,322)	(0.0205)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0249)
Distribución 1T 2019	103,065	0.2050

El 18 de julio de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2019, la cual fue pagada el 5 de agosto de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	131,623	0.2618
Utilidad del periodo	131,623	0.2618
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(10,322)	(0.0205)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0249)
Distribución 2T 2019	108,801	0.2164

El 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2019, la cual fue pagada el 11 de noviembre de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	140,421	0.3156
Utilidad del periodo	140,421	0.3156
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(27,798)	(0.0625)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0281)
Distribución 3T 2019	100,123	0.2250

El 13 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2019, la cual fue pagada el 2 de marzo de 2020 y se determina de la siguiente manera:

	Importe miles de pesos	Importe por CBFÍ
Resultado Fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	150,588	0.3384
Utilidad del periodo	150,588	0.3384
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(37,965)	(0.0853)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0281)
Distribución 4T 2019	100,123	0.2250

En la sesión ordinaria realizada el 23 de abril de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al primer trimestre de 2020 de 0.1124 centavos, lo cual representa una distribución de 50, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 27 de mayo de 2020 y la forma de pago fue mediante la entrega de CBFIs.

En la sesión ordinaria realizada el 23 de julio de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2020 de 0.1327 centavos, lo cual representa una distribución de 60, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 18 de agosto del 2020 y la forma de pago fue mediante la entrega de CBFIs por un valor hasta de 30,000 miles de pesos y 30,000 miles en efectivo.

En la sesión ordinaria realizada el 15 de octubre de 2020, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2020 de 0.1530 centavos, lo cual representa una distribución de 70, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 03 de noviembre el 2020 y la forma de pago fue en efectivo.

En la sesión ordinaria realizada el 11 de febrero de 2021, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2020 de 0.1639 centavos, lo cual representa una distribución de 75, 000 miles de pesos. La distribución fue pagada el 11 de marzo de 2021 y la forma de pago fue efectivo.

Cabe mencionar, que FibraShop nunca ha distribuido la utilidad derivada de la revaluación de activos ni el efecto de valuación de derivados (dado que son partidas que no representan flujo de efectivo).

Cabe mencionar, que FibraShop nunca ha distribuido la utilidad derivada de la revaluación de activos ni el efecto de valuación de derivados (dado que son partidas que no representan flujo de efectivo).

[Sección de página intencionalmente en blanco]

Asambleas Generales de Tenedores

Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 24 de abril de 2020 acudiendo el 75.50% (setenta y cinco punto cincuenta por ciento) de los certificados bursátiles fiduciarios en circulación.

ORDEN DEL DÍA

- I. **Aprobación de los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del año 2019.**

RESOLUCIÓN

“ÚNICA. Se resuelve aprobar los estados financieros del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal del año 2019, copia de los cuales se adjuntan al expediente de la presente acta como **“Anexo 3”**.

- II. **Informe anual del Fideicomiso, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2019.**

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

“ÚNICA. Se resuelve tomar nota del Informe anual del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal del año 2019, copia del cual se adjunta al expediente de la presente acta como **“Anexo 4”**.

- III. **Elección y ratificación, según corresponda de Salvador Cayón Ceballos, Cristina Rocha Cito, Mauricio Martín Campos, Rafael Marcos Dayan, Linda Marcos Dayan, y Ramón Shabot Marcos como miembros propietarios del comité Técnico, y Carlos Alberto Casas Razo, Salvador Rocha Cito, Luis Fernando Briones Guzmán, Eduardo Alejandro Martínez Escoto, Francisco Humberto Peralta Bengochea, y Rodrigo Granados Ortigoza como sus respectivos miembros propietarios suplentes, y elección de Francisco Javier Soni Ocampo, Enrique Ramírez Magaña, María Teresa Fernández Labardini, y Jorge Quinzaños Suárez como miembros Independientes propietarios, y de Romeo Vizzani Fuentes, Alberto Herrejón Abud, Carlos Enrique Mainero Ruiz y Bosco Quinzaños Oria, como sus respectivos miembros independientes suplentes del Comité Técnico.**

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

“PRIMERA. Se toma nota de la ratificación o designación, según corresponda, de los Miembros del Comité Técnico por parte del Fideicomiso de Control, en ejercicio del derecho que le otorga la Cláusula 10.01(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso, por lo que dicho Comité quedará integrado a partir de la presente fecha de la siguiente manera:

Miembros Patrimoniales del Comité Técnico del Fideicomiso

Miembros Propietarios	Cargo	Miembros Suplentes
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	Carlos Alberto Casas Razo
Cristina Rocha Cito	Vocal	Salvador Rocha Cito
Mauricio Martín Campos	Vocal	Luis Fernando Briones Guzmán
Rafael Marcos Dayan	Vocal	Eduardo Alejandro Martínez Escoto
Linda Marcos Dayan	Vocal	Francisco Humberto Peralta Bengoechea
Ramón Shabot Marcos	Vocal	Rodrigo Granados Ortigoza

Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso

Miembro Propietario	Cargo	Miembro Suplente
Francisco Javier Soni Ocampo	Independiente	Romeo Vizanni Fuentes
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	Alberto Herrejón Abud
María Teresa Fernández Labardini	Independiente	Carlos Enrique Mainero Ruíz
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	Bosco Quinzaños Oria

“SEGUNDA. La Asamblea aprueba pronunciarse a favor de la calificación de la independencia de cada uno de los miembros independientes, propietarios y suplentes del Comité Técnico de FibraShop.”

“TERCERA. Se ratifica la remoción del señor Carlos William Torpey Crespo como secretario propietario no miembro del Comité Técnico de Fibra Shop y de la señora Georgina García Piña Oranday como secretario suplente no miembro del Comité Técnico de Fibra Shop, según se resolvió por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 20 de junio de 2019.”

“CUARTA. Se resuelve ratificar la designación de la señorita Mirshna Yochabel Páez Villarreal como secretario propietario no miembro del Comité Técnico de Fibra Shop, según se resolvió por el Comité Técnico en su sesión celebrada el 20 de junio de 2019.”

IV. Propuesta, discusión y en su caso, aprobación y/o ratificación de los emolumentos a ser pagados como contraprestación a los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso.

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

“UNICA. Se aprueba que los emolumentos a ser pagados como contraprestación a los miembros independientes del Comité Técnico a partir de la presente fecha sea por un monto de \$23,100.00 (Veintitrés mil cien pesos 00/100 M.N.) mensuales”.

V. Elección y ratificación según corresponda de Maria Teresa Fernández Labardini, Francisco Javier Soní Ocampo y Enrique Ramírez Magaña como miembros propietarios del Comité de Nominaciones, y Carlos Enrique Malnero Rulz, Romeo Vizzani Fuentes y Alberto Herrejón Abud como sus respectivos miembros propietarios suplentes.

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

“UNICA. Se aprueba que el Comité de Nominaciones quede integrado a partir de la presente fecha de la siguiente manera:

Miembro Propietario	Cargo	Miembro Suplente
María Teresa Fernández Labardini	Presidente	Carlos Enrique Mainero Ruíz
Francisco Javier Soní Ocampo	Vocal	Romeo Vizzani Fuentes
Enrique Ramírez Magaña	Vocal	Alberto Herrejón Abud

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para Incluir una nueva Cláusula Octava Bis al Contrato de Fideicomiso, para prever un mecanismo para la designación del Representante Común de los tenedores de los CBFIs, en caso de sustitución, renuncia, imposibilidad y/o ausencia.

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó las siguientes:

RESOLUCIÓN

"**PRIMERA.** Se resuelve adicionar la Cláusula Octava Bis al Contrato de Fideicomiso de Fibra Shop.

"**SEGUNDA.** Se resuelve instruir al Fideicomitente, Fiduciario y Representante Común a que firmen la presente acta como **Anexo "6"**.

- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para revocar la designación de Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca Múltiple, como Representante Común de los Tenedores y en su caso, aprobación para la designación de Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero como Representante Común de los Tenedores.**

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

"**PRIMERA.** Se resuelve revocar la designación de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como Representante Común de los Tenedores y, con efectos a partir de esta fecha, designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para que asuma el cargo de Representante Común en sustitución de Deutsche Bank; haciéndose constar que, para efectos de lo dispuesto en la Cláusula 8.02 del Contrato de Fideicomiso, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero ha aceptado asumir el cargo de Representante Común de los Tenedores y tomar posesión de dicho cargo.

"**SEGUNDA.** Se resuelve instruir a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero a firmar un Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso, precisamente en los términos del documento que se acompaña a la presente acta como **Anexo "6"**, a efectos de reconocer la sustitución del Representante Común e incluir las adiciones y modificaciones aprobadas por esta Asamblea"

"**TERCERA.** Se resuelve instruir al Fiduciario, a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero para llevar a cabo los actos y trámites y suscribir todos los documentos que resulten convenientes y/o necesarios para que la sustitución del Representante Común Sustituido por el Representante Común Sustituto se perfeccione, surta plenos efectos y sea oponible a cualquier tercero y a las autoridades correspondientes, incluyendo, sin limitar, el trámite de actualización o toma de nota, según corresponda, respecto de la inscripción de los CBFIs ante el Registro Nacional de Valores y el canje del Título respectivo a Indeval."

- VIII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para en caso de aprobarse la designación la designación del nuevo Representante Común en la Cláusula 1.01 del Contrato de Fideicomiso, para la incorporación de las obligaciones previstas en el artículo 68 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, y la Cláusula 26.01 (Notificaciones) del Contrato de Fideicomiso.**

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó las siguientes:

RESOLUCIONES

“PRIMERA. Se resuelve modificar la Cláusula 1.01 del Contrato de Fideicomiso de Fibra Shop, exclusivamente por lo que corresponde al término definido de "Representante Común".

“SEGUNDA. Se resuelve modificar la Cláusula 26.01 del Contrato de Fideicomiso de Fibra Shop, exclusivamente por lo que respecta a la información de notificaciones del Fideicomitente Inicial, del Fiduciario y del Representante Común, así como incluir un inciso (i) a dicha Cláusula.

“TERCERA. Se resuelve que CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso, solicite a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la actualización de la inscripción de los CBFIs con clave de pizarra “FSHOP 13”, con el objeto de reflejar en el Título correspondiente las modificaciones aprobadas conforme a la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, aquellas relacionadas con las funciones y designación del Representante Común, así como el canje del Título correspondiente ante S. D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S. A. de C. V.”

IX. Designación de delegados especiales

La Asamblea, mediante el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación, adoptó la siguiente:

RESOLUCIÓN

“ÚNICA. Se designa como delegados especiales de esta Asamblea, para que actúen conjunta o separadamente, a Salvador Cayón Ceballos, Gabriel Ramírez Fernández, Mirshna Yochabel Páez Villarreal y Gonzalo Adolfo del Río Benítez, para que conjunta o separadamente y de manera indistinta, lleven a cabo todos los actos que sean convenientes o necesarios para dar cumplimiento y formalizar las resoluciones tomadas. Incluyendo sin limitar, el comparecer ante el Notario Público de su elección para protocolizar la presente acta en todo o en parte, así como para llevar a cabo cualesquier gestiones, trámites y demás actos relacionados con las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B., de C.V .el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores. S.A. de C.V., o cualquier otra autoridad competente.”

[Sección de página intencionalmente en blanco]

f) Comisiones, Costos y gastos del administrador y del asesor

El Administrador percibe como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fidecomiso realizó los siguientes pagos al Administrador.

Gastos :*	2020	2019
Gastos Por Servicios	113,993	184,131

El Asesor tiene derecho a cobrar en cada año de calendario, como contraprestación anual por los Servicios de Asesoría y Planeación, la cantidad que resulte de aplicar al NOI un porcentaje del 7.5%.

Con la transacción realizada en Marzo de 2018, el efecto neto resulta en un beneficio económico para FibraShop de aproximadamente el 40% de dicha comisión, cuyo porcentaje neto equivaldría a alrededor del 4.5% del NOI.

Con la finalidad de ir mostrando el retorno sobre dicha inversión para FibraShop, que se traduce en un ahorro del gasto, a continuación se presenta el ahorro al 31 de Diciembre de 2020, 2019 y 2018.

	NOI 1T 2020	NOI 2T 2020	NOI 3T 2020	NOI 4T 2020	NOI Acumulado 2020	NOI Acumulado 2019	NOI Acumulado 2018	Total
Monto	284,480	228,480	242,500	254,620	1,010,080	1,153,840	1,059,590	3,223,510
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	21,340	17,140	18,190	19,100	75,770	86,540	79,470	241,780
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	12,800	10,280	10,910	11,460	45,450	51,920	47,680	145,050
Ahorro neto de la comisión	8,530	6,850	7,280	7,640	30,300	34,620	31,790	96,710
Monto pagado por el 40% del asesor					215,000	215,000	215,000	215,000
Retorno anualizado***					14.09%	16.10%	14.79%	44.98%

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

***Retorno anualizado se calcula dividiendo el ahorro neto de la comisión entre el monto pagado por el asesor.

g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

Podrían surgir conflictos de interés con el Asesor y el Administrador. Específicamente, ciertos miembros no independientes del Comité Técnico del Fideicomiso son funcionarios del Administrador y del Asesor, y tienen intereses en dichas sociedades. Los contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, pudieran no ser tan favorables para la Fibra como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos del Asesor y el Administrador tienen capacidad de decisión en y son directivos de los centros comerciales. Grupo Cayón, Grupo Central de Arquitectura y Grupo Frel realizan actividades que compiten con las actividades del Fideicomiso y en el futuro lo podrían seguir haciendo siempre y cuando se cumpla con el procedimiento para tales efectos que se establece en el Fideicomiso.

De conformidad con el Fideicomiso, el Comité Técnico debe aprobar, previa opinión del Comité de Prácticas, las políticas de operación con Personas Relacionadas, así como autorizar las operaciones con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, Personas integrantes del Grupo de Control, el Asesor y el Administrador, a quienes se encomiende dichas funciones, o bien, que representen un conflicto de interés, para lo cual adicionalmente en todos los casos se deberá contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes y deberá abstenerse de votar el miembro del Comité Técnico con quien la Persona Relacionada de que se trate esté vinculada. El Comité Técnico, en su caso, definirá aquellas operaciones que no requieran de su autorización, debiendo designar a la persona que deba celebrar dichas operaciones.

Asimismo, conforme al Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión respectivos, se establece que para resolver los potenciales conflictos de interés que puedan generarse cuando una oportunidad de inversión sea adecuada tanto para el Fideicomiso como para los integrantes del Grupo de Control, siempre y cuando el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 11% (once por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación: (i) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan para adquirir o desarrollar Bienes Inmuebles que sustancialmente cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida; y (ii) los integrantes del Grupo de Control tendrán la obligación de notificar al Comité Técnico, con copia al Comité de Prácticas, cualquier intención que tengan de enajenar cualquier Bien Inmueble, del que actualmente, en lo individual o en conjunto, sean titulares de manera directa o indirecta, de más del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos de propiedad de dicho Bien Inmueble y siempre que cumpla sustancialmente con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. Esta notificación deberá efectuarse, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los Bienes Inmuebles en los términos indicados por el miembro del Grupo de Control de que se trate, o en su caso declina la inversión. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del miembro del Grupo de Control dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición,

quedando el miembro del Grupo de Control en libertad de adquirir el Bien Inmueble respectivo y en su caso, en libertad de enajenar el Bien Inmueble correspondiente.

De conformidad con el Fideicomiso y los Convenios de Aportación y Adhesión, los miembros del Grupo de Control tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por el Fiduciario; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles Aportados, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión.

De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Tenedores que participen del Fideicomiso de Control, tendrán, a través del mismo, la facultad de designar a la mayoría de los miembros del comité técnico de dicho fideicomiso y, mientras el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad del 11% (once por ciento) o más de los CBFIs en circulación, el mismo tendrá la facultad de controlar la mayoría de las decisiones del Comité Técnico de la Fibra, incluyendo la posibilidad de acordar emitir nuevos CBFIs cuando el valor de la emisión sea inferior al 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso.

La Fibra no puede asegurar que su política de resolución de conflictos de intereses podrá eliminar por completo la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosa dicha política, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores.

h) Auditores externos

El Auditor Externo es KPMG Cárdenas Dosal, S.C. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar a los Auditores Externos en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Legislación Aplicable y el Fideicomiso. El Auditor Externo podrá ser removido en caso de que el Comité Técnico por recomendación del Comité de Auditoría, acuerde sustituirlo.

En los últimos tres ejercicios no se ha recibido una opinión adversa o denegación de opinión acerca de los estados financieros de la emisora, y las contraprestaciones pagadas al auditor representan el 1.11 % del total de los gastos operativos de FibraShop.

i) Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores

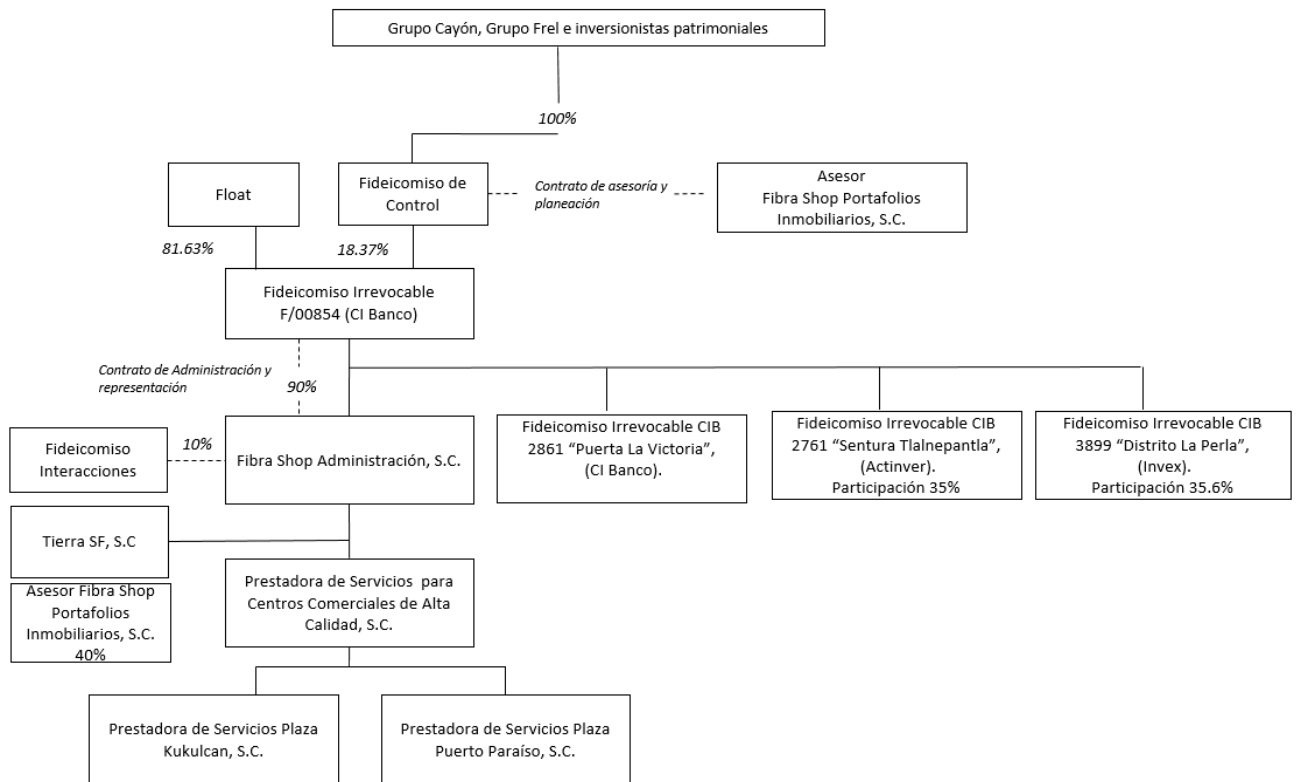
No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

j) Mercado de capitales

i) Estructura del Fideicomiso y principales tenedores

Nuestra Estructura

El siguiente diagrama muestra nuestra estructura al 31 de diciembre de 2020:



A continuación se presentan los directivos actuales del Fideicomiso así como a los miembros del comité técnico:

Directivos

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Director General	21-jun-13
Gabriel Ramírez Fernández	Director de Finanzas	21-jun-13
Juan José del Río Rodarte	Director Expansión	21-jun-13
Edgar Rodríguez Aguilera	Director de Operaciones	15-nov-15

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	21-jun-13
Rafael Marcos Dayan	Vocal	21-jun-13
Cristina Rocha Cito	Vocal	26-abr-17
Mauricio Martín del Campo	Vocal	30-abr-18
Linda Marcos Dayan	Vocal	30-abr-18
Ramón Shabot Marcos	Vocal	26-abr-19

Miembros Independientes Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	21-jun-13
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	23-abr-17
Maria Teresa Fernández Labardini	Independiente	30-abr-18
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	30-abr-18

Los miembros del Comité Técnico fueron designados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 24 de Abril de 2020.

Para mayor información respecto al perfil, formación académica y experiencia de la dirección y de los miembros del comité técnico, favor de ver la sección “2) Fideicomiso – e) Administradores”.

Al cierre de 2020 se cuentan con CBFi's en circulación donde el 81.36% se encuentran de manera flotante en el mercado y el resto pertenece al Grupo de Control. El Grupo de Control está conformado dos Grupos y por inversionistas patrimoniales a los cuales les pertenecen el 18.64% de los 497,801,481 CBFi's en circulación y se mencionan a continuación:

Grupo	Participación sobre el Fideicomiso de Control
Grupo Cayón	42.56%
Grupo Frel	38.64%
Inversionistas patrimoniales	18.80%

ii) *Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores*

A continuación se muestra el comportamiento de los CBFIs en la Bolsa Mexicana de Valores de manera trimestral a la fecha de este reporte

Comportamiento anual de los CBFIs

	2020	2019	2018	2017
Precio del cierre del periodo	7.07	9.24	8.15	10.56
Precio promedio	7.26	7.71	9.88	11.56
Precio mínimo	5.52	6.65	8.09	11.42
Precio máximo	10.17	9.28	11.32	11.70
Volumen operado	58,093,223	48,777,253	58,160,929	146,499,665
Volumen promedio operado	232,373	202,395	233,578	554,923
Monto operado (MXN)	521,737,875	405,723,106	553,485,862	1,812,420,705
Monto promedio operado (MXN)	2,086,951	1,683,498	2,222,835	6,865,230
	2016	2015	2013	2014
Precio del cierre del periodo	12.83	17.39	16.50	19.52
Precio promedio	14.42	17.31	16.27	17.15
Precio mínimo	12.11	15.92	14.50	14.93
Precio máximo	17.20	18.86	17.51	19.52
Volumen operado	155,486,230	166,138,728	90,792,671	138,891,728
Volumen promedio operado	588,963	661,907	825,388	553,353
Monto operado (MXN)	2,460,052,187	2,881,321,424	1,520,243,732	2,425,163,034
Monto promedio operado (MXN)	9,318,379	11,479,368	13,820,398	9,662,004

Comportamiento trimestral de los CBFIs

	4T 2020	3T 2020	2T 2020	1T 2020
Precio del cierre del periodo	7.07	6.42	6.25	8.30
Precio promedio	6.37	5.96	7.03	9.71
Precio mínimo	6.00	5.52	6.25	8.12
Precio máximo	7.07	6.42	8.02	10.17
Volumen operado	1,193,910	10,364,926	4,049,393	42,484,994
Volumen promedio operado	19,257	161,952	65,313	685,242
Monto operado (MXN)	7,667,294	61,073,596	27,477,591	425,519,393
Monto promedio operado (MXN)	123,666	954,275	443,187	6,863,216
	4T 2019	3T 2019	2T 2019	1T 2019
Precio del cierre del periodo	9.24	7.82	7.43	7.09
Precio promedio	8.72	7.54	7.58	7.05
Precio mínimo	7.77	7.06	7.00	6.65
Precio máximo	9.28	8.06	8.35	7.52
Volumen operado	35,535,293	3,077,539	2,176,436	7,987,985
Volumen promedio operado	623,426	48,850	35,104	135,390
Monto operado (MXN)	300,029,400	24,566,706	17,477,036	63,649,964
Monto promedio operado (MXN)	5,263,674	389,948	281,888	1,078,813

Comportamiento de los últimos 6 meses de los CBFIs

	Mar. 2021	Feb. 2021	Ene. 2021
Precio del cierre del periodo	7.20	7.44	7.10
Precio promedio	7.30	7.07	7.26
Precio mínimo	7.19	6.95	6.80
Precio máximo	7.70	7.46	7.80
Volumen operado	375,947	528,111	2,107,079
Volumen promedio operado	17,902	27,795	105,354
Monto operado (MXN)	2,755,823	3,813,142	14,592,312
Monto promedio operado (MXN)	131,230	200,692	729,616
	Dic. 2020	Nov. 2020	Oct. 2020
Precio del cierre del periodo	7.07	6.45	6.12
Precio promedio	6.63	6.29	6.20
Precio mínimo	6.20	6.10	6.00
Precio máximo	7.07	6.47	6.50
Volumen operado	451,828	423,476	318,606
Volumen promedio operado	21,516	22,288	14,482
Monto operado (MXN)	2,988,628	2,671,383	2,007,284
Monto promedio operado (MXN)	142,316	140,599	91,240

iii) Formador de mercado

No contamos con formador de mercado.

3. EL ADMINISTRADOR DE LOS ACTIVOS DEL FIDEICOMISO

a) Historia y desarrollo del administrador u operador de los activos

El Administrador, Fibra Shop Administración S.C. se constituyó mediante escritura pública 95,166 con fecha de 2 de julio de 2013 otorgada ante la fe del licenciado Joaquín Talavera Sánchez, titular de la Notaría número 50 de la Ciudad de México. Al cierre de diciembre de 2020, cuenta con 38 empleados y las oficinas principales se encuentran ubicadas en Juan Salvador Agraz 65, Col. Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, Tel. 5292 1160.

b) Descripción del negocio

i) Actividad principal

Conforme al Contrato de Administración y Representación, el Administrador será responsable, entre otras cosas, de prestar los Servicios de Administración y Representación previstos en el Contrato de Administración y Representación, consistentes, entre otros:

(a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

(b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Bienes Inmuebles, incluyendo, (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan, y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales.

(c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

(d) Llevar a cabo, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener los Bienes Inmuebles en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar (i) elaboración de los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico conjuntamente con los presupuestos respectivos; (ii) conforme a los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los Arrendatarios el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los

servicios de insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y, en su caso, mejorar los sistemas de seguridad de los Bienes Inmuebles; y (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora, conservación y mantenimiento de los Bienes Inmuebles.

(e) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de las Rentas en favor del Fideicomiso y la desocupación de los Bienes Inmuebles de los inquilinos morosos.

(f) Realizar todas las actividades para mantener los Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar, (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas.

(g) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de las Rentas, en apoyo del Fiduciario, y la cobranza y facturación de las cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento directamente; incluyendo sin limitar (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento; (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los Arrendatarios de los Bienes Inmuebles; (iii) el registro, control y reportes de cartera vencida, respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los Arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento; (v) informar al Comité Técnico del Fideicomiso los resultados de cobranza de las Rentas y demás obligaciones de pago contenidas en los Contratos de Arrendamiento, así como la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente; (vi) informar al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento; (vii) recomendar al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo; y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación.

El Administrador percibirá como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos. Dichos gastos serán reembolsados dentro de los primeros 15 días de calendario del mes siguiente.

El Administrador o, en su caso, sus funcionarios podrán ser destituido por (i) la existencia, respecto del mismo, de una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores con el voto afirmativo de los Tenedores que representen más del 89% (ochenta y nueve por ciento) de los CBFIs en circulación. En caso de que se actualice cualesquiera de los supuestos descritos anteriormente, el Fiduciario por instrucciones del Comité Técnico, mediante un aviso de sustitución dado al Administrador por escrito podrá,

iniciar el procedimiento de sustitución del Administrador señalando en dicho aviso la fecha de sustitución en favor de un administrador sustituto.

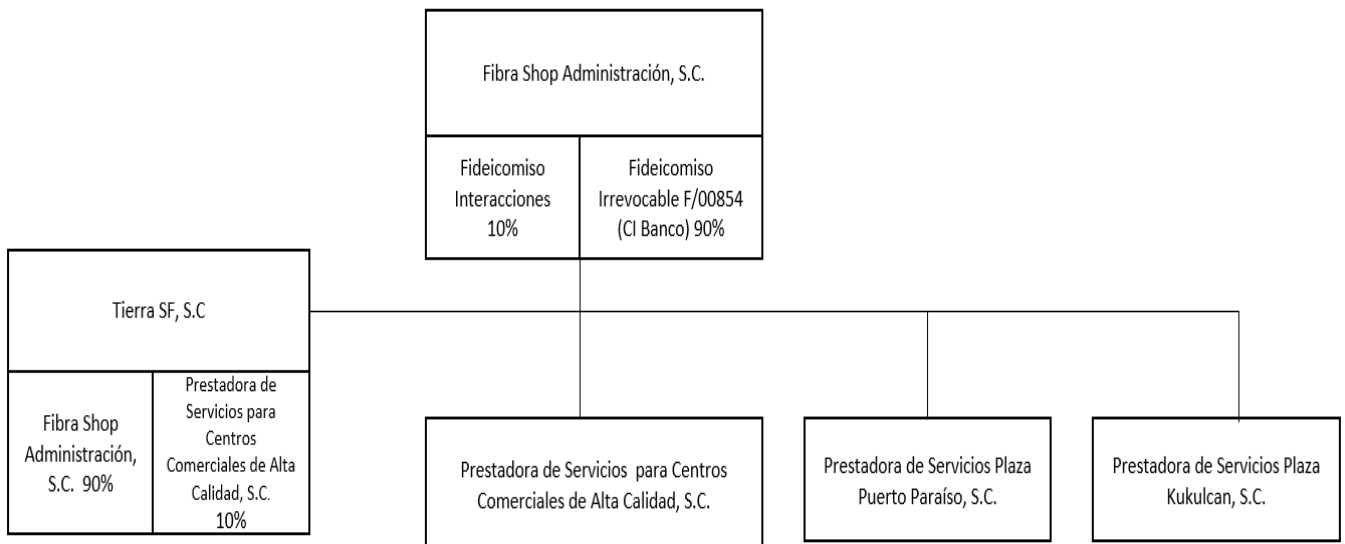
La vigencia del Contrato de Administración y Representación será de 15 (quince) años forzosos para las Partes, contados a partir de su firma, posteriormente será renovado de manera automática de forma anual. Una vez vencido el plazo forzoso, el Administrador y/o el Fiduciario podrán dar por terminado el Contrato previa notificación por escrito a la otra parte hecha con por lo menos 90 (noventa) días de anticipación.

El administrador presta servicios administrativos y de operación a la Fibra y cualquier otro servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones relacionadas con contratos de arrendamiento así como prestar servicios de personal.

ii) Recursos humanos

El Administrador, subsidiaria de la Fibra, es quien contrata directamente a cualesquiera empleados que se requieran. Al cierre del 2020 se cuenta con 38 empleados en su totalidad de confianza. Fibra Shop Administración no tiene empleados sindicalizados.

iii) Estructura Corporativa



iv) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

No existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para nuestro Administrador, hasta donde razonablemente se tiene conocimiento. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

c) Administradores y tenedores de los certificados

El equipo directivo del Administrador que se describe a continuación está compuesto por personas con alta experiencia en la industria inmobiliaria y financiera en México:

Nombre	Edad	Cargo	Tiempo en el cargo
Salvador Cayón Ceballos	50	Director General	21-junio-2013
Gabriel Ramírez Fernández	50	Director de Finanzas	21-junio-2013
Juan José del Río Rodarte	42	Director Expansión	21-junio-2013
Edgar Rodríguez Aguilera	56	Director de Operaciones	15-noviembre-2015

Salvador Cayón Ceballos. Es Contador Público por el Tecnológico de Monterrey (Campus ciudad de México) y cuenta con diversos diplomados en negocios, familia y administración. El contador Cayón cuenta con más de 15 (quince) años en el sector inmobiliario, principalmente en el área comercial y 3 (tres) años en el sector de vivienda. Su experiencia incluye el desarrollo, construcción, comercialización y venta de los proyectos que desarrolla. Ha participado en el consejo de administración de la empresa perteneciente a la familia Cayón Harinera de Irapuato y Molino Cayón, Industria de Harina de Trigo, y derivados.

Gabriel Ramírez Fernández. Estudió Actuaría en el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y una maestría en Finanzas en la misma institución. El Act. Ramírez cuenta con más de 20 años en el sistema financiero mexicano dentro del sector público y privado. Dentro de su experiencia, el Act. Ramírez ocupó el cargo de Director General del Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores (Instituto Fonacot) entidad del Gobierno Federal dedicada a otorgar crédito al consumo, transformando dicho instituto en una entidad que operara bajo estándares bancarios. Asimismo, ocupó el cargo de Vicepresidente Financiero de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (CONSAR) en dónde estuvo encargado de la regulación y supervisión de las Afores (destacando los cambios al régimen de inversión de las Afores para que estas pudieran adquirir instrumentos de renta variable, Fibras, entre otros), y Director de Proyectos Especiales en la CNBV en dónde contribuyó al diseño e implementación de regulación prudencial para las entidades financieras (reglas de capital, reservas preventivas administración de riesgos, entre otras).

Juan José Del Río Rodarte. Estudió arquitectura en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (Campus Estado de México). El Arquitecto Del Río cuenta con 10 años de experiencia en el área de desarrollo de inmuebles comerciales. Además de haber realizado en forma independiente proyectos inmobiliarios de casa habitación, dentro de su experiencia laboral anterior, ocupó el cargo de Gerente de Área de Expansión en Liverpool, del año 2007 a 2012, desarrollando las actividades de líder de proyectos para expansión y apertura de nuevas tiendas.

Edgar Rodríguez Aguilera. El Ing. Edgar Rodríguez Aguilera es egresado del Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey de la carrera de Ingeniería en Sistemas Computacionales y también de la Maestría en Administración. En los últimos años se desempeñó como Director Administrativo (1995-1997) en Grupo Frisa, y desde 1997 hasta el 2015 como Director de Operaciones, responsable de la operación de cuarenta y tres centros comerciales. Ha impartido cursos a nivel Licenciatura y Diplomados en las áreas de Finanzas, Administración y Computación en el Tecnológico de Monterrey además de participar activamente en el ICSC (International Council of Shopping Center) en la elaboración de programas de capacitación y como expositor.

Para mayor información respecto a las funciones del Administrador, favor ver la sección “2. El Fideicomiso – d) Contratos y acuerdos relevantes” del presente informe.

Miembros del Comité Técnico

FibraShop cuenta con un Comité Técnico, el cual se encuentra integrado por 10 miembros (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. A continuación se incluye una tabla que, de conformidad con nuestro Fideicomiso, muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

Miembros Patrimoniales Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Salvador Cayón Ceballos	Presidente	21-jun-13
Rafael Marcos Dayan	Vocal	21-jun-13
Cristina Rocha Cito	Vocal	26-abr-17
Mauricio Martín del Campo	Vocal	30-abr-18
Linda Marcos Dayan	Vocal	30-abr-18
Ramón Shabot Marcos	Vocal	26-abr-19

Miembros Independientes Comité Técnico

Nombre	Cargo	Fecha de ingreso al Fideicomiso
Francisco Javier Soní Ocampo	Independiente	21-jun-13
Enrique Ramírez Magaña	Independiente	23-abr-17
Maria Teresa Fernández Labardini	Independiente	30-abr-18
Jorge Quinzaños Suárez	Independiente	30-abr-18

Los miembros del Comité Técnico fueron designados en la Asamblea General Ordinaria de Tenedores celebrada el 24 de Abril de 2020.

A continuación se presenta la biografía de los miembros independiente del Comité Técnico de FibraShop

Francisco Javier Soní Ocampo. Es Contador Público Certificado por la Universidad Iberoamericana (IBERO). Cursó el Programa para Desarrollo de Ejecutivos de la Universidad de Dartmouth. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue socio director de PricewaterhouseCoopers – México (PwC) desde julio de 2004, hasta junio de 2012 en que llegó a la edad estatutaria de retiro después de 41 años en la Firma. Estuvo a cargo del Departamento de Auditoría en Informática hasta junio de 1997 y del Departamento de Auditoría y Asesoría de Negocios hasta junio de 2004. Fue parte del Consejo Estratégico de la Red global de PwC y del Equipo de Liderazgo de la Región América. Al retirarse de PwC fue nombrado Vicepresidente Ejecutivo y Director General de Cumplimiento y de Bienes Raíces de Walmart de México y Centroamérica por un período de 18 meses que terminó en enero de 2014. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo fue miembro del Consejo Directivo de la American Chamber of Commerce de México hasta abril de 2014, formando parte del Comité Ejecutivo como Vicepresidente de Finanzas y Tesorero. Asimismo, fue tesorero de la Asociación de Cámaras Americanas de Comercio de Latinoamérica (AACCLA) y miembro del Comité de Finanzas de la Cámara Británica de Comercio. El C.P. Francisco Javier Soní Ocampo es miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, y del Colegio de Contadores Públicos de México. Fue miembro de la Junta de Honor del Colegio de Contadores Públicos de México. También es miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, habiendo formado parte de su Consejo Nacional Directivo. Actualmente es consejero propietario y Presidente del Comité de Auditoría de Corporación Actinver, S.A.B. de C.V., y Farmacias del Ahorro, y Consejero y Miembro del Comité de Auditoría de Aléatica, Industrias SHCH y otras.

Enrique Ramírez Magaña. Es Licenciado en Administración de Empresas por el Instituto Tecnológico de Monterrey. De 1990 a 1996 fue fundador y Director de la cadena de videos denominada Multivideo, integrada por 45 Sucursales en toda la República Mexicana, con más de 1,000 empleados. De 1994 a 1996 fue Fundador y Director General de la empresa Cinexpress, tiendas de video con servicio a domicilio establecidas en el área metropolitana, con más de 600 empleados. Fue Director General Administrativo y de Planeación Estratégica de Cinépolis, compañía cinematográfica más grande de América Latina y la cuarta a nivel mundial. Desde septiembre de 1998 es el presidente del patronato del Banco de Alimentos de Morelia, asociación con el objetivo principal de erradicar y ayudar a comunidades que viven en extrema pobreza de la ciudad de Morelia y zonas circunvecinas, apoyando a más de 4,500 familias mensualmente. Actualmente es Presidente de Grupo Tres Marías desde el 2002.

María Teresa Fernández Labardini. Es Abogado por la Escuela Libre de Derecho con un posgrado en Asuntos Jurídicos Internacionales en la misma institución. Su experiencia en el sector público comienza a partir de 1989 en el Banco de México, ocupando diversos cargos en el área legal; de 2001 a 2006 se desempeñó en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y ocupó el cargo de Vicepresidente de Normatividad. De 2006 a 2011 fue Secretario Ejecutivo-Director General del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario. En el sector privado actualmente es Socia Local del despacho de abogados White & Case, S.C., al cual ingresó en marzo de 2011. En virtud de los diversos cargos públicos ocupados, participó en distintos órganos colegiados de dependencias y entidades de la Administración

Pública Federal, así como en grupos de trabajo integrados por las autoridades financieras y los diferentes gremios del sector financiero. Asimismo por el desempeño de las funciones, participó en diversas comparecencias ante las Cámaras del H. Congreso de la Unión y con las autoridades financieras, así como para la exposición de Iniciativas de Ley del Poder Ejecutivo y en general para la formación de leyes. Durante su gestión profesional, ha intervenido en la asesoría y/o resolución de diversos asuntos involucrados con las materias de derecho constitucional, mercantil, corporativo/financiero y procesal, principalmente relacionados con el sector financiero, tales como, reestructuras y negociación de créditos, compra venta de entidades, empresas y bienes, actos corporativos y regulatorios llevados a cabo por órganos sociales o la administración de sociedades privadas, así como de entidades públicas, incluyendo entidades financieras, sociedades emisoras, Bolsas de Valores, y sociedades en general, Asimismo ha dado asesoría para juicios en distintas materias, mercantil, concursal, amparos contra leyes, controversias constitucionales, y recursos contra actos administrativos.

De febrero 2017 a marzo 2019, por designación del Ejecutivo Federal con la ratificación del Senado de la República, participó como consejera independiente en el Consejo de Administración de Pemex, y participó en el Comité de Auditoría (presidiéndolo por un año) y en el Comité de Adquisiciones, presidiéndolo durante su cargo.

Jorge Quinzaños Suárez. Es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac. Cuenta con un posgrado en Alta Dirección de Empresas por el Instituto Panamericano (IPADE). Ha desempeñado diversos cargos en su trayectoria profesional como Director en Seguros América (1990-1992), Director General Adjunto en Casa de Bolsa Inverlat (1985-1990), Director en Fomento de Valores (1980-1985). A partir del 1992 es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Inverterra.

4. INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada del fideicomiso

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
ACTIVOS			
Activos Circulantes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	115,643	101,417	288,613
Cuentas por Cobrar	352,669	104,412	143,103
Partes Relacionadas	-	-	2,355
Impuestos por Recuperar	347,145	66,228	65,791
Pagos Anticipados	39,354	17,422	14,833
Activos disponibles para la venta	-	-	110,000
Tota de Activos Circulantes	854,811	289,479	624,695
Activo No Circulantes			
Inversiones en asociadas	1,959,877	2,466,458	1,866,310
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	10,749	19,306
Propiedad de Inversión	16,933,469	17,757,109	16,596,431
Swaps de tasa de interés	-	-	43,216
Terrenos, mobiliario y Equipo	175,053	171,244	163,699
Depósitos en Garantía	7,363	7,286	7,611
TOTAL DE ACTIVOS	19,930,573	20,702,325	19,321,268

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
 Información financiera relevante
 Estado consolidado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
 Cifras expresadas en miles de pesos

	2020	2019	2018
PASIVOS			
<i>Pasivos Circulantes</i>			
Proveedores	8,758	1,013	2,343
Acreedores	183,545	333,307	183,193
Pasivos Acumulados	180,999	161,412	137,376
Partes Relacionadas	13,448	16,229	15,134
Provisiones	7,120	6,874	920
Deuda a corto plazo	-	2,755,637	1,889,690
Swaps de tasa de interés	-	4,254	-
Anticipos de Clientes	14,747	26,131	30,423
Total de Pasivos Circulantes	408,617	3,304,857	2,259,079
<i>Pasivo No Circulantes</i>			
Instrumentos Financieros Derivados	-	-	336,019
Swaps de tasa de interés	58,555	11,915	-
Deuda a Largo Plazo y crédito bancario	8,517,628	5,357,212	5,968,247
Depósitos en garantía arrendatarios	101,423	128,457	129,585
Beneficios a los empleados	16,513	10,593	7,452
Impuesto a la utilidad diferidos	20,383	23,759	18,105
TOTAL DE PASIVOS	9,123,119	8,836,793	8,718,487
<i>PATRIMONIO</i>			
Contribuciones netas	5,438,840	5,638,963	6,511,401
Resultados Acumulados	4,801,553	6,243,031	4,046,696
Otros Resultados Integrales	(61,944)	(16,462)	44,684
TOTAL DE PATRIMONIO - PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	10,178,449	11,865,532	10,602,781
Participación no controladora	629,005	-	-
TOTAL PATRIMONIO	10,807,454	11,865,532	10,602,781
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,930,573	20,702,325	19,321,268

A continuación se presentan los principales indicadores de desempeño:

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854			
Información Financiera Seleccionada			
	2020	2019	2018
NOI	1,259,680	1,079,930	1,001,450
Margen NOI	76.87%	72.76%	72.71%
EBITDA	1,237,650	1,054,319	965,783
Margen EBITDA	75.52%	71.03%	70.12%
Margen Ajustado Neto	33.09%	32.99%	34.01%
Utilidad Neta ajustada por CBFi	0.5199	0.9522	0.9268
Dividendo neto por CBFi(Precio de cierre)	7.35%	10.08%	11.37%
Dividendo neto por CBFi(Precio Promedio del periodo)	7.17%	10.67%	10.47%

*Determinado como utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias, entre el total de ingresos del ejercicio.

**Utilidad neta consolidada del ejercicio sin considerar partidas no monetarias entre el promedio ponderado de los CBFIs al cierre del ejercicio.

El NOI es calculado como el total de ingresos de las plazas menos gastos operativos y seguros. El EBITDA es calculado como el total de ingresos menos gastos operativos, seguros más depreciación y amortización.

Para mayor información financiera correspondiente al periodo reportado favor de ver la sección “1) Información General – b) Resumen Ejecutivo – Desempeño de los activos del fideicomiso”

b) Informe de créditos relevantes

El 25 de junio de 2015, se realizó la emisión de certificados bursátiles de deuda por un monto de 3,000,000 miles de pesos, a un plazo de 5 años. Esta es la primera emisión de deuda pública realizada por FibraShop, el bono se colocó entre un amplio espectro de inversionistas como son afores, asesores de inversiones, aseguradoras, fondos de inversión, mesas de bancos y bancas privadas. La tasa a la cual se asignó fue TIIE + 0.90, contando con una demanda de 1.45 veces el monto objetivo y 1.21 veces el monto máximo.

Con los recursos obtenidos en la emisión de deuda, se liquidó el pasivo bancario que se mantenía por un monto de 2,200,000 miles de pesos, esta operación representó un ahorro de 110 puntos base en la tasa de financiamiento.

El 29 de junio de 2016, se firmó el contrato de crédito de una línea de crédito revolvente por 3,200,000 miles de pesos a un plazo de tres años. El crédito se firmó con un sindicato de bancos conformado por Actinver, BBVA Bancomer, HSBC, Banco Sabadell y Santander.

En marzo de 2017 dadas las condiciones observadas en el mercado, FibraShop tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP 15.

Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.24%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Así mismo en marzo de 2017, FibraShop anunció que cubrió 1,000,000 miles de pesos del bono a una tasa de 7.46% con las mismas condiciones, sin garantías y sin llamadas al margen. Con lo cual, la tasa promedio a la cual tienen cubiertos 2,000,000 miles de pesos del bono (dos terceras partes del bono FSHOP15), es de 7.3475%

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.46%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

El 21 de julio de 2017, FSHOP cerró el libro de la colocación de certificados bursátiles fiduciarios de deuda por un monto de 3,000,000 miles de pesos en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primero a 5 años FSHOP 17 (en función de la TIIE) y el otro a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Dichos bonos fueron liquidados en el mercado el 25 de julio de 2017.

Las emisiones en su conjunto tuvieron una demanda de aproximadamente 4,700,000 miles de pesos, proveniente de Afores, Bancas Privadas, Fondos de Inversión, manejadores de activos, entre otros.

Los resultados de la emisión fueron los siguientes:

Emisión	Monto (miles de pesos)	Referencia	Sobre Tasa
FSHOP 17	\$1,400,000	TIIE	1.25 puntos porcentuales
FSHOP 17-2	\$1,600,000	M Bono a 10 años	2.30 puntos porcentuales

El monto colocado fue utilizado para refinanciar el monto dispuesto por la línea de crédito revolvente que FibraShop tiene contratada, las adquisiciones y co-inversiones que se han anunciado y para fines corporativos en general.

El 31 de julio de 2017 FibraShop liquidó el saldo insoluto de la línea de crédito sindicada con los recursos obtenidos de la colocación. El monto liquidado ascendía a 1,210,000 miles de pesos.

El 26 de Junio de 2018, debido a las condiciones observadas en el mercado, FibraShop anunció que tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los

mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP15. Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	8.18%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Con esta cobertura FibraShop tiene cubierto en su totalidad el bono FSHOP15 por 3,000 millones de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250%.

El 20 de junio de 2019, firmó una línea de crédito bancaria por hasta 3,000,000 miles de pesos (con garantía hipotecaria) en la que participaron BBVA, HSBC, Banco Sabadell y Nafin. La tasa de interés pactada fue de TIIE + 175 básicos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional.

La línea de crédito es comprometida, se realizó una primera disposición para pagar la línea de crédito anterior que vencía al cierre de junio, la línea anterior tenía un saldo dispuesto de 2,220,000 miles de pesos.

Los recursos del crédito fueron utilizados para refinanciar la anterior línea de crédito revolvente, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020); el resultado del canje se menciona más adelante.

El 27 de junio de 2019, se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) FSHOP19 y un tramo a 6 años en UDIs FSHOP19U. Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52 millones de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190 millones de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136,000 miles de pesos, estos recursos frescos serán destinados directamente al prepagado del saldo dispuesto de la línea de crédito.

En resumen, el siguiente cuadro presenta la colocación total (canje + recursos frescos):

	FSHOP19	FSHOP19U	TOTAL
Canje (OPA)	52	190	242
Recursos Frescos	78	2,058	2,136
Total Colocado	130	2,248	2,378

El día 03 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepago de la línea de crédito por un monto de 2,100,000 miles de pesos.

Como resultado de lo anterior, se sustituyó prácticamente la totalidad de la deuda bancaria por deuda bursátil y se cumple el compromiso con nuestros inversionistas de que la estrategia integral de refinanciamiento no implica un incremento en deuda, es decir, no involucra mayor apalancamiento.

La línea de crédito estaría prácticamente limpia en su totalidad para cubrir los vencimientos del bono FSHOP15 en el 2020. Por lo cual FibraShop no tendrá que realizar operaciones de refinanciamiento ni emisiones de deuda nuevas en el mercado hasta el año 2022.

FibraShop reitera su compromiso de optimizar su estructura de balance buscando las mejores condiciones del mercado, mejorar su perfil de vencimientos de deudas y buscar ofrecer los mejores retornos a sus inversionistas.

El 19 de agosto de 2019, FibraShop tomó la decisión de cubrir el bono emitido en los mercados, con clave de pizarra FSHOP17.

Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (mdp)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	6.97%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,400	Flujos espejo a los cupones de FSHOP17

Eso significa que FibraShop pagará una tasa de 6.97% y recibirá TIIE, sobre un monto nocional de mil cuatrocientos millones de pesos.

El 22 de junio de 2020, Fibra Shop anunció la amortización en su totalidad el principal del bono FSHOP15 por 2,758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

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

El 01 de junio de 2020 Fibra Shop anuncio la decisión de disponer el saldo de 2,900,000 miles de pesos de la línea de crédito comprometida.

Con lo anterior FibraShop contó con la totalidad de los recursos para cubrir el vencimiento del bono FSHOP15 por 2, 758,099 miles de pesos, cuyo vencimiento fue el 22 de junio de 2020 y no tendría otro vencimiento de deuda hasta el año 2022.

El 23 de julio del 2020, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El pasado 10 de noviembre de 2020, se firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura financiera.

Conforme a dicho crédito, FibraShop está sujeta a obligaciones de hacer usuales para este tipo de financiamiento, tales como entrega de información periódica, mantener ciertas razones financieras (tales como razón de cobertura de servicio de deuda, índice de apalancamiento, índice de activos totales no gravados, razón de patrimonio mínimo o índice de deuda garantizada), y mantener ciertos índices de aforo y ocupación en sus Inmuebles, entre otras. Asimismo, sus obligaciones de no hacer incluyen niveles de endeudamiento, consolidaciones, no realizar consolidaciones como fusiones o escisiones, abstenerse de cambios de control, límites en la enajenación de activos, y otros similares y usuales para este tipo de financiamientos.

c) Comentarios y análisis sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación

Al cierre de 2020 FibraShop cuenta con 17 centros comerciales, 1 co-inversión en operación que al cierre del ejercicio de 2020 se consolidó por los últimos 3 meses del ejercicio, y 1 co-inversión en proceso de construcción.

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

En el sector comercial FibraShop se adaptó este gran cambio, se desarrollaron estrategias y acciones para hacerle frente a la situación derivada del COVID-19. El portafolio si bien tuvo afectación, esta fue mejor a la que se hubiese esperado inicialmente, derivado de las estrategias adoptadas y la calidad de los activos.

FibraShop demuestra que ante la prueba que se presentó, los inmuebles, el modelo de negocio, la calidad de los inquilinos, las excelentes ubicaciones, el sólido equipo de trabajo

y un responsable manejo de las finanzas, permitieron pasar la prueba con las menores afectaciones.

La reducción en los ingresos de operación en el periodo 2020-2019 se deben principalmente al efectivo negativo que tuvo la pandemia COVID-19 en la generación de ingresos.

Impacto del Covid-19

Las medidas implementadas por FibraShop, enfocadas en mantener finanzas responsables y disminuir los impactos de la pandemia en la situación financiera durante el ejercicio 2020 se mencionan a continuación:

Compromiso de reducción de gastos operativos. Aplicable a todos los rubros de gastos de los inmuebles y de la oficina central bajo la premisa de no disminuir la calidad en la operación ni comprometer el mantenimiento de los inmuebles. Exhaustivo control presupuestal, negociación con todos los proveedores de bienes y servicios, ahorro en gastos de energía eléctrica, gastos esenciales y mantenimiento de los inmuebles.

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

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

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

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

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

Modificación en la política de pago de dividendos trimestrales.

En abril 2020, FibraShop modificó la política de pago de dividendos trimestrales a los tenedores de certificados, con el objetivo de tener flexibilidad y liquidez en caso de ser necesario.

Se eliminó el piso de 80 centavos por certificado.

Refinanciamiento de pasivos.

En junio 2019 FibraShop concluyó su programa integral de refinanciamiento de pasivos: sustituyó prácticamente la totalidad de la deuda bancaria por deuda bursátil, alargó el

vencimiento de sus deudas, mantuvo mismo nivel de deuda actual, renovó sus líneas de crédito y mejoró los niveles de tasa promedio de la deuda total.

En junio de 2020, venció el principal e intereses del bono FSHOP15 y fue pagada con la línea de crédito recién negociada.

FibraShop decidió no solicitar el diferimiento en el pago de intereses de sus deudas, y ha cumplido cabalmente en tiempo y forma con los compromisos de pago.

Avance en la negociación con locatarios.

FibraShop ha mantenido un dialogo directo y muy cercano con sus locatarios, evaluando cada caso, generando acuerdos para garantizar que sigan operando sus negocios en nuestros inmuebles.

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

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

Los ingresos por rentas y estacionamiento del periodo reportado ascendieron a 1, 145,144 miles de pesos lo cual representa una disminución de 11.98 % respecto al ejercicio de 2019 y un aumento del 10.08% correspondiente al ejercicio 2019 respecto del 2018. Los ingresos totales del periodo reportado ascendieron a 1, 346,081 miles de pesos, lo cual representa una disminución del 9.31% respecto al ejercicio de 2019 y un incremento de 7.25% correspondiente al ejercicio 2019 respecto de 2018.

Los gastos de operación consisten en: gastos por sueldos, salarios y costos relacionados, gastos de mantenimiento y obligaciones laborales. La Fibra cobra a sus Arrendatarios cuotas de mantenimiento y recuperaciones de servicios (limpieza, electricidad, agua helada de los aires condicionados, entre otros), las cuales utiliza para cubrir la mayor parte de sus gastos de operación y mantenimiento.

La reducción en los gastos de operación en el periodo 2020-2019 se deben principalmente al efecto que tuvo la pandemia COVID-19 sobre los ingresos, por lo cual se desarrollaron estrategias y acciones en la reducción de gastos operativos del portafolio

Los gastos de operación del periodo reportado ascendieron a 429,385 miles de pesos, lo cual representa una disminución de 6.86% respecto al ejercicio de 2019 y aumento de 7.42% correspondiente al ejercicio 2019 respecto de 2018. Los gastos de operación se distribuyen de la siguiente manera:

- i. Gastos inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, ascendieron a 368,093 miles de pesos, lo cual representa una disminución de 6.44% respecto al ejercicio de 2019 y un

aumento de 7.62% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio de 2018.

- ii. Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes ascendieron a 15,791 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 1.18% respecto al ejercicio de 2019 y un decremento de 1.90% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio 2018.
- iii. Honorarios del Asesor correspondientes al 4.5% del Ingreso Operativo Neto equivalentes a 45,501 miles de pesos, lo cual representa un decremento de 12.45% respecto al ejercicio de 2019 y un aumento del 8.97% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio 2018.

El NOI del periodo reportado ascendió a 1,259,680 miles de pesos lo cual representa un incremento de 16.64% respecto al ejercicio de 2019 y un incremento de 7.84% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al NOI del ejercicio de 2018. El margen NOI del periodo reportado ascendió a 76.87% lo cual representa un incremento de 411 puntos base respecto al ejercicio anterior y de 5 puntos base correspondiente al ejercicio 2019 respecto al NOI de 2018.

El EBITDA del periodo reportado ascendió a 1,237,650 miles de pesos, lo cual representa un incremento de 17.39% respecto al ejercicio de 2019 y un incremento de 9.17% correspondiente al ejercicio de 2019 respecto al EBITDA del ejercicio de 2018. El margen EBITDA del periodo reportado ascendió a 75.52% lo cual representa un aumento de 449 puntos base respecto al ejercicio anterior, y 91 puntos base correspondientes al ejercicio 2019 respecto al margen EBITDA de 2018.

La utilidad neta por CBFi, ajustada por la revaluación de las propiedades de inversión y otras partidas no monetarias, ascendió a 0.5199 pesos por CBFi, tomando en cuenta el promedio ponderado de CBFi en circulación del periodo (494,402,394 CBFi's), y representa un decremento de 43.22% respecto al ejercicio de 2019, y un incremento del 2.54% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al resultado de 2018. Lo anterior representa una tasa de dividendo de 7.17% sobre el precio promedio del periodo, lo cual representa un decremento de 350 puntos básicos respecto al ejercicio de 2019, y un incremento de 20 puntos básicos correspondiente al ejercicio 2019 respecto al resultado de 2018.

En 2017 FibraShop inició operaciones con su fondo de recompra. Desde entonces se compraron 60,107,150 CBFIs que incluyen 19,769,030 CBFIs, que al 31 de diciembre de 2019 estaban en proceso de cancelación. La CNBV autorizó la actualización de la inscripción de los CBFi's en el RNV para efectos de reflejar la cancelación de ciertos CBFIs, mediante oficio número 153/12450/2019 de fecha 20 de diciembre de 2019.

El trámite de cancelación de los 19,769,030 CBFIs al cierre de 2019 se concluyó el 23 de enero de 2020.

A continuación, se muestran los volúmenes operados históricamente:

Periodo	Volumen	Importe
1T 2017	22,078,997	293,882,521
2T 2017	2,590,368	31,657,168
3T 2017	3,689,576	42,836,065
4T 2017	4,614,092	49,834,770
1T 2018	2,652,806	29,024,946
2T 2018	4,402,414	40,816,634
3T 2018	2,697,792	26,822,887
4T 2018	16,259,270	141,679,555
1T 2019	911,121	7,129,817
2T 2019	210,714	1,664,737
Total	60,107,150	665,349,100

Derivado del finiquito de Plaza Kukulcán se pusieron en circulación 10,500,000 títulos en este periodo, por lo que el finiquito de Plaza Kukulcán al cierre del año fue de 21,000,000 títulos. El 1 de noviembre de 2017 se asignaron 40,383,365 títulos como pago de Puerta La Victoria, de los cuales 31,611,435 títulos fueron pagados el 18 de noviembre de 2017 y cuentan derechos corporativos, los 8,771,930 títulos restantes fueron puestos en circulación en dicha fecha y recibieron derechos corporativos el 18 de agosto de 2018.

A continuación se presenta un cuadro con la conciliación de títulos en circulación y los que recibieron derechos económicos en cada distribución trimestral.

	# de CBFÍ's	Derechos económicos
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2016	484,097,879	SI
(-) CBFIs recomprados	22,078,997	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2017	462,018,882	SI
(-) CBFIs recomprados	2,590,368	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2017	459,428,514	SI
(+) Nuevos CBFIs en circulación, primer pago Kukulcan Plaza (Ago-17)	10,500,000	SI
(-) CBFIs recomprados	3,689,576	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2017	466,238,938	SI
(+) Nuevos CBFIs en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)	31,611,435	SI
(+) Nuevos CBFIs en circulación, compra Puerta la Victoria (Nov-17)	8,771,930	NO
(+) Nuevos CBFIs en circulación, segundo pago y liquidación Kukulcan Plaza (Dic-17)	10,500,000	SI
(-) CBFIs recomprados	4,614,092	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2017	503,736,281	SI
(-) CBFIs recomprados	2,652,806	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2018	501,083,475	SI
(-) CBFIs recomprados	4,402,414	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2018	496,681,061	SI
(-) CBFIs recomprados	2,697,792	NO
* (+) CBFIs Puerta La Victoria, con derechos económicos a partir de Agosto 2018	8,771,930	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2018	502,755,199	SI
**CBFIs recomprados con derechos económicos	16,259,270	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2018	502,755,199	SI
**CBFIs recomprados con derechos económicos	911,121	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2019	502,755,199	SI
**CBFIs recomprados con derechos económicos	210,714	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2019	502,755,199	SI
(-) CBFIs Puerta la Victoria (Nov-17) ***	40,383,365	NO
(-) CBFIs recomprados ****	17,381,105	NO
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2019	444,990,729	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2019	444,990,729	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 1T 2020	444,990,729	SI
(+) Distribuciones pagadas con CBFÍ	7,299,227	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 2T 2020	452,289,956	SI
(+) Distribuciones pagadas con CBFÍ	5,128,160	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 3T 2020	457,418,116	SI
CBFIs con derechos económicos para distribución del 4T 2020	457,418,116	SI

*Los CBFIs que se pusieron en circulación en noviembre de 2017 relacionados a la transacción de Puerta La Victoria tienen derechos económicos a partir de Agosto de 2018.

** Como se había revelado en trimestres anteriores los CBFIs recomprados a partir del 23 de Octubre de 2018 hasta el 10 de Julio de 2019, cuyo monto asciende a 17,381,105 tendrán derechos económicos por lo tanto recibirán distribución.

*** CBFIs Puerta La Victoria. Nota 10 Pasivo por renegociación del inmueble Puerta La Victoria

**** Como mencionó en la nota anterior FibraShop inició el proceso de cancelación de un monto de 19,769,030 CBFIs, los cuales incluyen 17,381,105 que hasta el segundo trimestre del 2019 recibieron distribución trimestral.

Durante el periodo reportado, se puede apreciar también los esfuerzos en aumentar los niveles de ocupación en cada trimestre.

% de Ocupación					
Plaza	4T 2019	1T 2020	2T 2020	3T 2020	4T 2020
Plaza Cibeles	100	100	98	98	97
La Luciémaga	100	100	100	99	98
Puerto Paraíso	94	94	93	92	89
Kukulcan Plaza	85	85	83	82	79
UC Jurica	92	92	90	89	84
UC Juriquilla	91	91	90	90	87
UC Xalapa	88	88	87	87	85
Puerta Texcoco	99	98	96	95	94
UC Nima Shops	96	96	92	90	87
Plaza Los Atrios	99	99	99	99	99
Galerías Tapachula	97	97	97	96	95
Galerías Mall Sonora	99	98	97	96	96
Las Misiones	95	95	94	94	93
City Center Bosque Esmeralda	87	87	86	85	84
Plaza Cedros	91	91	90	90	88
Cruz del Sur	97	97	96	94	91
Puerta La Victoria	96	96	96	96	95
Co-inversiones					
Sentura Tlalnepantla	96	96	95	95	90
Total	95.99	95.76	95.03	94.16	92.57

* 35% de Participación

FibraShop realiza año con año el incremento del precio de las rentas de acuerdo a la inflación de cada local comercial y el impacto de la inflación en los resultados de operación, ya que la inflación acumulada en 2020 fue de 3.15%. También es importante mencionar que los ingresos provenientes de las rentas y mantenimiento de los centros comerciales son en pesos, los ingresos denominados en moneda extranjera son inferiores al 1% de los ingresos totales de FibraShop (la facturación en todos casos se denomina en pesos mexicanos), lo cual el impacto de la volatilidad del tipo de cambio es nula; y de igual manera se prevé que la mayoría de los gastos corporativos sean en pesos.

FibraShop continuará con su estrategia de inversión en propiedades ubicadas estratégicamente, de alta calidad y con locatarios corporativos, buscando mejorar la eficiencia operativa del portafolio en su conjunto.

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

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

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

- Se realizaron recortes al presupuesto de gastos mensuales de todos los inmuebles y del corporativo.
- Se suspenden las inversiones en proyectos estratégicos, tales como instalaciones de paneles solares y expansiones de plazas.
- Se suspenden los proyectos de CAPEX no esenciales.

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

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

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

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

ii) *Situación financiera, liquidez y recursos de capital*

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados a las propiedades de inversión, incluyendo:

- (i) gastos de capital para mejoras de los arrendatarios y comisiones por arrendamientos,
- (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades,
- (iii) gastos generales y de administración, y
- (iv) pago de impuestos.

Adicionalmente, se requieren de fondos para Distribuciones a los Tenedores de CBFIs. La intención de FibraShop es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la Fibra es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital, financiamiento, y refinanciamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de FibraShop para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las Rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestro activo base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAS, desempeño de nuestras operaciones y liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Bienes Inmuebles requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los centros comerciales requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, FibraShop debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso que nuestro el neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la Fibra no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

A continuación se presenta el nivel de endeudamiento al cierre de los últimos 3 ejercicios.

	2020	2019	2018
Activos Totales a Pasivos Totales	45.77%	42.69%	45.12%
Pasivo con costo (1)	8,573,066	8,186,953	7,895,000
Activos Totales a Pasivos con Costo	43.01%	39.55%	40.86%

(1) Total de la deuda bursátil y bancaria al cierre del ejercicio.
*miles de pesos

El 29 de junio de 2016, FibraShop anunció la firma de un contrato de crédito revolvente por 3, 200,000 miles de pesos. El crédito se firmó con un sindicato de bancos conformado por Actinver, BBVA Bancomer, HSBC, SAB Capital y Santander, actuando BBVA Bancomer como agente de garantías. El crédito puede ser utilizado para adquirir inmuebles, y/o derechos sobre arrendamientos y/o derechos inmobiliarios, para refinanciar pasivos y para gastos generales corporativos.

En marzo de 2017 dadas las condiciones observadas en el mercado, FibraShop tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP 15.

Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.24%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Así mismo en marzo de 2017, FibraShop anunció que cubrió 1,000,000 miles de pesos del bono a una tasa de 7.46% con las mismas condiciones, sin garantías y sin llamadas al margen. Con lo cual, la tasa promedio a la cual tienen cubiertos 2,000,000 miles de pesos del bono (dos terceras partes del bono FHOP15), es de 7.3475%

En Julio de 2017 FibraShop colocó bonos en el mercado en dos tramos, en formato de vasos comunicantes. El primer tramo por 1,400,000 miles de pesos a 5 años a tasa revisable FSHOP 17 (en función de la TIIE a 28 días) y el otro tramo por 1,600,000 miles de pesos a tasa fija a 10 años FSHOP 17-2 (tomando como referencia el bono del Gobierno Federal al plazo de 10 años). Las sobretasas son 125 puntos base para el tramo variable y 230 puntos base para el tramo fijo.

El monto colocado fue utilizado para refinanciar el monto dispuesto por la línea de crédito revolvente que FibraShop tiene contratada, las adquisiciones y co-inversiones que se han anunciado y para fines corporativos en general.

El 31 de julio de 2017 FibraShop liquidó el saldo insoluto de la línea de crédito sindicada con los recursos obtenidos de la colocación. El monto liquidado ascendía a 1, 210,000 miles de pesos.

El 26 de Junio de 2018, debido a las condiciones observadas en el mercado, FibraShop anunció que tomó la decisión de cubrir parcialmente el bono que tiene emitido en los mercados, a tasa variable (en función de la TIIE de 28 días) con clave de pizarra FSHOP15. Las características de la cobertura son las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (miles de pesos)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	8.18%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000 miles	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

Con esta cobertura FibraShop tiene cubierto en su totalidad el bono FSHOP15 por 3,000,000 miles de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250%.

El 21 de junio de 2019, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que, como parte del plan de refinanciamiento que estaba llevando a cabo la emisora, el día 20 de junio firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 3,000,000 miles de pesos, con fecha de vencimiento a tres años, y con posibilidad de ampliarla a opción de FibraShop hasta por un año adicional. Los recursos del crédito fueron utilizados para refinanciar la línea de crédito revolvente por 3,200,000 miles de pesos, además de para usos corporativos y gastos y comisiones relacionados con el refinanciamiento. Con ello, FibraShop continúa ejecutando el plan de refinanciamiento que fue presentado a su Asamblea de Tenedores el pasado 26 de abril de 2019.

El 25 de junio de 2019, se cerró la Oferta Pública de Adquisición (OPA) anunciada desde el 29 de mayo y dirigida a los tenedores actuales del bono FSHOP15 (cuyo vencimiento era 2020); el resultado del canje se menciona más adelante.

El 27 de junio de 2019 se colocaron certificados bursátiles de deuda mediante un formato de vasos comunicantes; un tramo a tasa variable a 4 años (en función de la TIIE a 28 días) con clave de pizarra FSHOP19 y un tramo a 6 años a tasa real en UDIs con clave de pizarra FSHOP19U.

Los resultados de estas emisiones se describen a continuación:

- a) Canje de títulos mediante la OPA. Se canjearon 52,000 miles de pesos por el FSHOP19 a una tasa de TIIE + 150 básicos, es decir, 9.99% aproximadamente. Y se canjearon 190,000 miles de pesos a una tasa de Udibono + 235 básicos; es decir, una tasa de 5.80%. FibraShop decidió respetar los derechos de los tenedores que expresaron su intención de canje, por lo cual decidió asignar el 100% de las solicitudes de canje.
- b) Recursos frescos. Debido a que no se canjeó el 100% de los títulos del FSHOP15, el resto de la emisión fue ofrecido a nuevos inversionistas o aquellos que decidieran incrementar su posición en una emisión tradicional. Se colocaron 78,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058,000 miles de pesos en el tramo FSHOP19U,

es decir un total de 2,136,000 miles de pesos, estos recursos frescos fueron destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita anteriormente.

El día 3 de julio de 2019, FibraShop realizó un prepago de la línea de crédito por un monto de 2,100,000 miles de pesos.

El 01 de junio de 2020 dispuso de la línea de crédito sindicado administrado por Banco BBVA 2 900,000 miles de pesos.

El 22 de junio de 2020 amortizó en su totalidad el principal del bono FShop15 2,758,099 miles de pesos con los recursos obtenidos de su línea de crédito sindicada.

El 23 de julio de 2020 firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo con Nacional Financiera, SNC., I.B.D. (“NAFIN”), hasta por un monto de 300,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 200 puntos base a un plazo de tres años.

El 10 de noviembre de 2020, FibraShop firmó una línea de crédito revolvente comprometida para capital de trabajo y propósitos corporativos generales con Scotiabank Inverlat, Sociedad Anónima, IBM (“Scotia”), hasta por un monto de 220,000 miles de pesos con garantía hipotecaria. La tasa de interés pactada es de TIIE + 250 puntos base a un plazo de tres años. Esta línea de crédito comprometida sería utilizada en el caso de algún requerimiento de liquidez extraordinario que pudiera presentarse y congruente con fortalecer la estructura de financiera.

Por lo anterior los pasivos financieros a la fecha del presente reporte con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto Emitido**	Tasa	Garantía	Monto dispuesto **
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400,000.00	TIIE + 1.25%	Quirografaria	1,400,000.00
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600,000.00	9.13%	Quirografaria	1,600,000.00
FSHOP 19	23/06/2023	Pesos	130,0051.60	TIIE + 1.50%	Quirografaria	130,051.60
FSHOP 19U	20/06/2025	UDIs	359,243.00	5.80%	Quirografaria	359,243.00
Bancario sindicado	20/06/2023	Pesos	3,000,000	TIIE + 175	Hipotecaria	2,900,000
Bancario NAFIN	23/07/2023	Pesos	300,000	TIIE + 200	Hipotecaria	40,000
Bancario Scotiabank	10/11/2023	Pesos	220,000	TIIE + 250	Hipotecaria	130,000

**Miles de pesos

Siendo que el pasivo actual de FibraShop no está garantizado deja libre de gravámenes al portafolio de inversión actual de FibraShop, sin embargo se tienen que cumplir con obligaciones de hacer y no hacer para evitar el vencimiento anticipado de bono. En relación a la emisión de deuda FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19, FSHOP19U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants de emisión de bonos (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19, FSHOP19U)	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 60%	43.01%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	15.40%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.96	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	43.01%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	240.68%	✓

Adicional a las obligaciones de hacer y no hacer en relación a la emisión de deuda pública, en cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)⁵, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al 31 de diciembre de 2020 el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.01%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo que asciende a 8,573,066 miles de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 19,930,573 miles de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.53 veces (dicho índice debe ser mayor a 1)

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

IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD		
	$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$	
AL0	Activos Líquidos	115,643
IVAt	IVA por recuperar	788
UOt	Utilidad Operativa Estimada	980,568
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	450,000
It	Amortización Estimadas Intereses	610,605
Pt	Amortización Programadas Capital	
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	2.53

*Los activos líquidos corresponden al efectivo y equivalentes de efectivo.

⁵ 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.

Gastos y fondos de reserva

Se mantendrán cada centro comercial que forma parte del portafolio de inversión en buen estado y condición y de conformidad con las leyes aplicables y regulaciones y de los contratos de franquicia. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones son distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo. Sin embargo, hemos aprobado derechos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada centro comercial que comprenden nuestro portafolio de inversión.

Algunos de los centros comerciales que conforman el portafolio de inversión han sufrido renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un centro comercial, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por FibraShop. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el Oficio SAT a la Fibra le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, se pretenden realizar las Distribuciones trimestralmente a los Tenedores.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los centros comerciales y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los centros comerciales debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros Arrendatarios, los cuales a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros Arrendatarios para pagar las Rentas requeridas.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de FibraShop esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés.

iii) Control interno

FibraShop ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control. Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

d) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

Administración de riesgos financieros

FibraShop se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de precio

Esta nota presenta información sobre la exposición de FibraShop a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de FibraShop para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital de FibraShop.

Marco de administración de riesgos

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de FibraShop. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Fibra, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Fibra, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Comité Técnico de FibraShop supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de FibraShop; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta FibraShop.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el FibraShop si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes de FibraShop.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La exposición de FibraShop al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios de FibraShop se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del FibraShop ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago. La revisión efectuada por el FibraShop incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Los contratos de crédito celebrados con los locatarios prevén salvaguardas para mitigar el riesgo de crédito de FibraShop tales como un pago equivalente hasta 3 meses de renta por concepto de depósito en garantía y de 2 a 3 meses de renta pagada por anticipado, los cuales se flexibilizan en la medida que se trata de corporativos o con quienes se tiene experiencia de operación previa satisfactoria.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

FibraShop limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de uno y tres meses para los clientes individuales y corporativos, respectivamente.

FibraShop no requiere garantía en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El Fideicomiso no tiene deudores comerciales y activos del contrato, razón por la que no se reconoce una provisión para pérdida debido a la garantía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

FibraShop invierte sus recursos de efectivo ya sea en reportos gubernamentales o en sociedades de inversión en instrumentos de deuda especializadas en valores emitidos por el gobierno federal, las cuales en todos los casos cuentan con calificación AAA otorgada por alguna sociedad calificadora de valores. Lo anterior obedece tanto al régimen de inversión establecido para las FIBRAS por la LISR como a una política muy conservadora en el manejo de las disponibilidades de efectivo. Por ello, se considera que el riesgo de crédito de esta partida es mínimo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que FibraShop tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de FibraShop para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de FibraShop.

Normalmente, FibraShop se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales FibraShop tiene contratadas coberturas de seguros. Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso cuenta con una línea de crédito sindicada de hasta por 3,000,000 miles de pesos. Así como un crédito bancario con NAFIN de hasta 300,000 miles de pesos y 220,000 miles de pesos con ScotiaBank.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos de FibraShop o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración de la Fibra con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de los parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

Riesgo de cambiario

FibraShop está expuesta a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizados en moneda extranjera (dólares americanos). El monto de los ingresos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 es inferior al 1% de los ingresos totales de la Fibra (la facturación en todos los casos se denomina en pesos mexicanos), por lo que el riesgo cambiario de los ingresos es bajo, y continuará reduciéndose, ya se cuenta con una política de conversión de todos los contratos a pesos mexicanos.

Por otro lado, FibraShop tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2020, la Fibra no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que las cantidades en moneda extranjera tanto de ingresos como de gastos se consideran poco significativas.

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de la Fibra. El riesgo de tasas de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, la Fibra está expuesta al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés, la Fibra utiliza instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso tiene deuda a largo plazo que genera intereses a tasa de interés variable.

5. INFORMACION FINANCIERA DE LA ADMINISTRACION INTERNA

El objeto principal del Administrador, Fibra Shop Administración S.C., es la presentación de servicios de administración y representación al Fideicomiso. El Administrador percibe como contraprestación por la prestación de servicios de mantenimiento de los Bienes Inmuebles y de cobranza correlativos, las cantidades que de tiempo en tiempo reciba de los Arrendatarios como cuotas de mantenimiento, conforme se establece en el Contrato de Administración y Representación. Asimismo, el Administrador tendrá derecho a que le sean reembolsados todos y cada uno de los gastos comprobables en que incurra como resultado de la prestación de los Servicios de Administración y Representación, más un margen del 3.2% sobre el monto total de dichos gastos.

a) Información financiera seleccionada

Fibra Shop Administración, S.C
Información financiera seleccionada
Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019	2018
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo	18,376	14,139	2,505
Cuentas por Cobrar, Neto	31,449	17,319	33,548
Partes Relacionadas	14,326	14,129	10,368
Otras Cuentas por Cobrar	11,886	20,492	18,035
Pagos Anticipados	1,291	1,541	1,446
Tota de activos circulantes	77,328	67,620	65,902
Activos no circulantes			
Mobiliario y Equipo	3,019	3,214	3,030
Inversiones en acciones	215,126	215,126	215,136
Depósitos en Garantía	6,530	6,458	6,783
Total de activos no circulantes	224,675	224,798	224,949
Total de activos	302,003	292,418	290,851

Fibra Shop Administración, S.C
Información financiera seleccionada
Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019	2018
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Proveedores	3,140	1,004	733
Pasivos Acumulados	46,585	50,030	23,876
Partes Relacionadas	222,715	207,473	245,341
Provisiones	6,123	5,844	0
Anticipos de Clientes	391	470	473
Total de pasivos circulantes	278,954	264,821	270,423
Pasivos no circulantes			
Depósitos en garantía de arrendatarios	511	565	612
Beneficios a los empleados	7,240	4,415	2,440
Impuesto a la utilidad diferidos	17,643	20,573	14,894
Total de pasivos no circulantes	25,394	25,553	17,946
Total de pasivos	304,348	290,374	288,369
Patrimonio			
Patrimonio	10	10	10
Resultados Acumulados	678	3,490	2,778
Otros resultados integrales	(3,033)	(1,456)	(306)
Total de patrimonio	(2,345)	2,044	2,482
Total de pasivo y patrimonio	302,003	292,418	290,851

Fibra Shop Administración, S.C
Información financiera seleccionada
Estado de resultados integrales por los años terminados al 2020, 2019 y 2018
(Cifras en miles de pesos)

	2020	2019	2018
Ingresos por mantenimiento	179,732	177,191	175,780
Ingresos por servicios	113,993	184,131	160,291
Otros ingresos	9,925	9,552	14,772
Total de ingresos	303,650	370,874	350,843
Gastos de operación			
Sueldos, salarios y costos relacionados	53,180	55,373	51,309
Servicios administrativos	104,534	112,107	119,031
Gastos de mantenimiento	119,100	149,469	134,315
Servicios profesionales	766	690	1,552
Seguros	1,884	1,956	1,903
Obligaciones laborales	1248	825	694
Depreciación y amortización	734	750	691
Pérdida por deterioro	4,753	5,117	3284
Otros gastos, netos	21,679	38,502	36,989
Total de gastos de operación	307,878	364,789	349,768
Resultado integral de financiamiento			
Utilidad (pérdida) cambiaria neta	1172	(29)	(29)
Ingreso (gasto) por intereses, neto	(2,686)	335	615
Ingreso (gasto) financiero neto	(1,514)	306	586
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	(5,742)	6,391	1,661
Impuesto a la utilidad			
Diferidos	(2,930)	5,679	6171
Total de impuesto a la utilidad	(2,930)	5,679	6171
Utilidad (pérdida) neta	(2,812)	712	(4,510)
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificaran posteriormente al resultado del periodo			
Utilidad (pérdida) actuarial sobre obligaciones por beneficios a empleados	(1,577)	(1,150)	39
Utilidad (pérdida) integral del periodo	(4,389)	(438)	(4,471)

b) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación

i) Resultados de la operación

Los ingresos por mantenimiento al cierre del ejercicio 2020 ascendieron a 179,732 miles de pesos lo cual representa un incremento de 1.43% respecto al ejercicio 2019, y un incremento de 0.80% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio 2018. Los ingresos por servicios de administración descendieron a 113,993 miles de pesos al cierre de 2020 lo cual representa un decremento de 38.09% respecto al ejercicio previo, y un incremento de 14.87% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio de 2018. Otros ingresos, derivados de cuotas de servicios básicos de locatarios, intereses moratorios y otros, ascendieron a 9,925 miles de pesos al cierre de 2020, lo cual representa un incremento de 3.90% respecto al ejercicio previo, y un decremento de 35.34% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio 2018. Los ingresos totales ascendieron a 303,650 miles de pesos al cierre de 2020, lo cual representa un decremento de 18.13% respecto al ejercicio previo, y un incremento de 5.71% correspondiente al ejercicio de 2019 respecto a los resultados de 2018.

Los gastos de operación y administración descendieron a 307,878 miles de pesos, lo cual representa un decremento de 15.60% respecto al ejercicio anterior, y un incremento de 4.29% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al cierre del ejercicio 2018. El gasto por sueldos y salarios y servicios administrativos descendieron a 157,714 miles de pesos lo cual representa un decremento de 10.72% respecto al cierre del ejercicio anterior y un incremento del 2.10% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio de 2018. Los gastos de mantenimiento descendieron a 119,100 miles de pesos, lo cual representa un decremento de 20.32% respecto al cierre del ejercicio previo, y un incremento de 11.28% correspondiente al ejercicio de 2019 respecto al ejercicio de 2018. Otros gastos que incluyen honorarios profesionales, seguros, sistemas, depreciación, pérdida por deterioro de activos en contratos y otros, ascendieron a 31,064 miles de pesos lo cual representa un incremento de 5.67% respecto al cierre del ejercicio anterior y de 34.56% correspondiente al ejercicio 2019 respecto al ejercicio 2018.

FibraShop realiza año con año el incremento del precio del mantenimiento de acuerdo a la inflación de cada local comercial y el impacto de la inflación en los resultados de operación fue bajo, ya que la inflación acumulada en 2020 fue de 3.15%. También es importante mencionar que los ingresos provenientes de mantenimiento de los centros comerciales son en pesos y no se tienen contratos con locatarios en dólares, lo cual el impacto de la volatilidad del tipo de cambio es nula; y de igual manera se prevé que la mayoría de los gastos corporativos sean en pesos.

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados a la administración de los centros comerciales y servicios administrativos al Fideicomiso, incluyendo:

- (i) gastos de capital para mejoras de los arrendatarios y comisiones por arrendamientos
- (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades,
- (iii) gastos generales y de administración, y
- (iv) pago de impuestos.

La intención del Administrador es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones. En los últimos 3 ejercicios el Administrador no ha solicitado líneas de crédito bancarias.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar gastos de operativos y administrativos de los centros comerciales y corporativos. La intención del Administrador es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones.

6. PERSONAS RESPONSABLES

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo nuestro Administrador. La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos de nuestro Administrador:

Nombre	Edad	Puesto
Salvador Cayón Ceballos	50	Director General
Gabriel Ramírez Fernández	50	Director de Finanzas
Juan José del Río Rodarte	42	Director de Expansión
Edgar Rodríguez Aguilera	56	Director de Operaciones

7. ANEXOS

- a) Estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, con el Dictamen del auditor externo.
- b) Información financiera dictaminada del fideicomitente.

Personas responsables

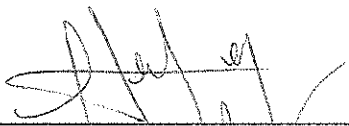
El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

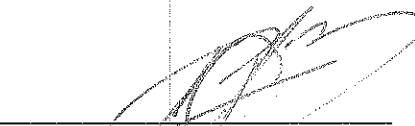
CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple

Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2020 como Fiduciario del Fideicomiso F/00854

FSHOP13/ FSHOP15/ FSHOP17/FSHOP17-2



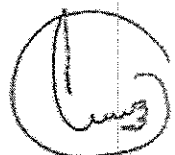
Manuel Iturbide Herrera
Delegado Fiduciario



Juan Pablo Baigts Lastiri
Delegado Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Apoderado Legal



María Leonor Cruz Quintana
Apoderado Legal

Representante Común.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual correspondiente al ejercicio 2020, la cual a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, con clave de pizarra FSHOP 13, F/00854.



Jacqueline Nayeli Parra Mota
Apoderado

La presente firma corresponde a la información revisada en nuestro carácter de representante común sustituto a partir del Cuarto Convenio Modificatorio y de Adhesión de Representante Común al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número F/00854, de fecha 27 de abril de 2020 y al Título de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de fecha 8 de septiembre de 2020, en los que se establece que Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero actuará como representante común sustituto de los tenedores de la emisión **FSHOP 13**, a partir de dichas fechas.

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Fibra Shop Administración, S.C.

Salvador Cayón-Ceballos

Director General

Gabriel Ramírez Fernández

Director de Finanzas

Mirshna Yochabel Páez Villarreal

Encargada de la Dirección Jurídica

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

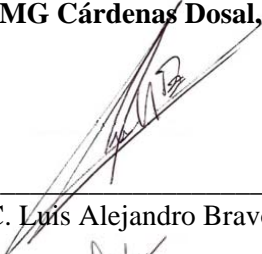
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente en relación con los estados financieros consolidados dictaminados del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (el “Fideicomiso”) al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:


“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2019 y 2018, y por los años terminados en esas fechas, que se incluyen como anexos en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 26 de abril de 2021 y 23 de abril de 2020 respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados.”

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C. P. C. Luis Alejandro Bravo Limón


C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

Ciudad de México, México a 5 de mayo de 2021


Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple


De conformidad con el artículo 39 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, y de conformidad con el artículo 84 bis de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*”, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones, tanto KPMG Cárdenas Dosal, S. C. como el socio que suscribe esta declaratoria, expresamos nuestro consentimiento para que el Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (el “Fideicomiso”) incluya como anexos en el reporte anual que presenta por el año 2020 (“Reporte Anual”), ante la Comisión y la Bolsa Mexicana de Valores, S. A. B. de C. V., los informes de auditoría que emití: (i) con fecha 26 de abril de 2021, sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, y (ii) con fecha 23 de abril de 2020 sobre los estados financieros consolidados del Fideicomiso y subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros”). Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión nos cercioramos de que la información contenida en los Estados Financieros incluidos como anexos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros o del Informe de Auditoría Externa que al efecto presente el Fideicomiso, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.



C. P. C. Luis Alejandro Bravo Limón
Socio



C.P.C. Manuel Jiménez Lara
Representante legal

**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A.
Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop"),
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe de los Auditores Independientes	2-6
Estados Consolidados de Situación Financiera	7
Estados Consolidados de Utilidad Integral	8
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio	9
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	11-55



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y los estados consolidados de utilidad integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.





Propiedades de Inversión (\$16,933,469)

Ver Nota 12 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de la auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de inversión representan el 85% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera e incluyen la inversión realizada por el Fideicomiso en centros comerciales.</p> <p>Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable, con base en avalúos preparados por valuadores externos.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos para la determinación de la metodología de valuación utilizada, y en la estimación de los supuestos adyacentes a ser aplicados en el desarrollo de la estimación. Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente las relacionadas a las tasas de capitalización y de descuento utilizadas y en la estimación de los supuestos.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría en esta área incluyeron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Obtuvimos un entendimiento de las propiedades de inversión y los planes del Fideicomiso de la Administración relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos.• Evaluamos la capacidad y competencia de los valuadores externos.• Mediante procedimientos analíticos, evaluamos la razonabilidad de cambios significativos en los valores de mercado determinados por los valuadores externos, así como de las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.• Mediante la participación de nuestros especialistas en valuación, evaluamos la razonabilidad del valor de mercado de las propiedades de inversión mediante la determinación de un valor estimado obtenido a través de la realización de un cálculo alternativo, tomando en consideración factores de mercado aplicables a los inmuebles• Evaluamos las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.





Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual 2020 que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el "Reporte Anual"), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.





Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.





También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Alejandro Bravo Limón', written over a diagonal line.

C.P.C. Luis Alejandro Bravo Limón

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 , CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17", "FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")**

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019		Nota	2020	2019
ACTIVOS				PASIVO Y PATRIMONIO			
Activo circulante				Pasivo circulante			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 115,643	101,417	Proveedores	\$	8,758	1,013
Cuentas por cobrar, neto	10	352,669	104,412	Acreedores		183,545	333,307
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	14	347,145	66,225	Pasivos acumulados		180,999	161,412
Pagos anticipados		<u>39,354</u>	<u>17,422</u>	Partes relacionadas	11	13,448	16,229
Total del activo circulante		<u>854,811</u>	<u>289,479</u>	Provisiones	16	7,120	6,874
Activo no circulante				Deuda a corto plazo	15	-	2,755,637
Inversiones en asociadas	13	1,959,877	2,466,458	Swaps de tasa de interes	20	-	4,254
Cuentas por cobrar a largo plazo	10	-	10,749	Anticipos de clientes		<u>14,747</u>	<u>26,131</u>
Propiedades de inversión	12	16,933,469	17,757,109	Total del pasivo circulante		<u>408,617</u>	<u>3,304,857</u>
Terrenos, mobiliario y equipo, neto		175,053	171,244	Pasivo no circulante			
Depósitos en garantía		<u>7,363</u>	<u>7,286</u>	Swaps de tasa de interes	20	58,555	11,915
Total del activo no circulante		<u>19,075,762</u>	<u>20,412,846</u>	Deuda a largo plazo y crédito bancario	15	8,517,628	5,357,212
				Depósitos en garantía de arrendatarios		101,423	128,457
				Beneficios a los empleados	17	16,513	10,593
				Impuestos a la utilidad diferidos	18	<u>20,383</u>	<u>23,759</u>
				Total del pasivo no circulante		<u>8,714,502</u>	<u>5,531,936</u>
				Total del pasivo		<u>9,123,119</u>	<u>8,836,793</u>
				Patrimonio	19		
				Patrimonio		5,438,840	5,638,963
				Resultados acumulados		4,801,553	6,243,031
				Otros resultados integrales		<u>(61,944)</u>	<u>(16,462)</u>
				Total del patrimonio - Participación controladora		<u>10,178,449</u>	<u>11,865,532</u>
				Participación no controladora		<u>629,005</u>	<u>-</u>
				Total del patrimonio		<u>10,807,454</u>	<u>11,865,532</u>
				Compromisos y contingencias	23		
				Hechos posteriores	24		
Total del activo		<u>\$ 19,930,573</u>	<u>20,702,325</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>\$ 19,930,573</u>	<u>20,702,325</u>

Las notas incluidas en las páginas 11 a 55 son parte integral de los estados financieros consolidados.

**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 , CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17", "FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")**

Estados consolidados de utilidad integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad neta por CBFi)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por rentas		\$ 1,093,244	1,193,861
Ingresos por mantenimiento		178,741	177,214
Ingresos por estacionamiento		51,900	107,207
Otros ingresos		<u>22,196</u>	<u>11,495</u>
Total de ingresos	8	<u>1,346,081</u>	<u>1,489,777</u>
Gastos de operación:			
Sueldos, salarios y costos relacionados	22	117,412	122,805
Gastos de mantenimiento		157,606	185,896
Servicios profesionales		15,004	10,481
Gastos por servicios de asesoría	11	45,501	51,971
Obligaciones laborales	17	2,823	1,380
Seguros		11,015	10,869
Pérdida por deterioro de activos de contratos		47,966	21,596
Otros		<u>32,058</u>	<u>56,008</u>
Total de gastos de operación	8	<u>429,385</u>	<u>461,006</u>
Costo de financiamiento:			
Gasto por intereses	15	(754,894)	(636,542)
Ingreso por intereses		19,559	31,284
Efecto de instrumento financiero derivado		-	107,763
Utilidad en cambios, neta		<u>1,484</u>	<u>486</u>
Costo de financiamiento, neto		<u>(733,851)</u>	<u>(497,009)</u>
Participación en los resultados de asociadas	13	<u>(185,302)</u>	<u>21,106</u>
Comisión por desempeño		444,335	538,927
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	12	<u>(1,879,119)</u>	<u>776,574</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>(1,437,241)</u>	<u>1,868,369</u>
Impuestos a la utilidad:	18		
Sobre base fiscal		142	162
Diferidos		<u>(3,376)</u>	<u>5,654</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(3,234)</u>	<u>5,816</u>
(Pérdida) utilidad neta consolidada		<u>\$ (1,434,007)</u>	<u>1,862,553</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
(Pérdidas) actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		(3,097)	(1,761)
(Pérdida) no realizada en swap de tasa de interés	20	<u>(42,385)</u>	<u>(59,385)</u>
		(45,482)	(61,146)
(Pérdida) utilidad integral consolidada		<u>\$ (1,479,489)</u>	<u>1,801,407</u>
Resultado neto consolidado atribuible a:			
Participación controladora		<u>(1,441,478)</u>	<u>1,862,553</u>
Participación no contrada		<u>7,471</u>	<u>-</u>
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		<u>(1,486,960)</u>	<u>1,801,407</u>
Participación no contrada		<u>7,471</u>	<u>-</u>
(Pérdida) utilidad por CBFi básica y diluida (pesos)	19	<u>\$ (2.88)</u>	<u>3.69</u>

Las notas incluidas en las páginas 11 a 55 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 , CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17", "FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")**

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	Patrimonio	Resultados acumulados	Otros resultados integrales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 6,511,401	4,046,696	44,684	10,602,781	-	10,602,781
Recompra de CBFÍ's	21	(12,560)	-	-	(12,560)	-	(12,560)
Incremento en participaciones	21	-	368,208	-	368,208	-	368,208
Disminución de patrimonio	21	(466,681)	-	-	(466,681)	-	(466,681)
Distribuciones a tenedores	21	(393,197)	(34,426)	-	(427,623)	-	(427,623)
Resultado integral:							
Utilidad neta del año		-	1,862,553	-	1,862,553	-	1,862,553
Ganancias actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		-	-	(1,761)	(1,761)	-	(1,761)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	21 y 22	-	-	(59,385)	(59,385)	-	(59,385)
Utilidad integral consolidada		-	1,862,553	(61,146)	1,801,407	-	1,801,407
Saldos al 31 de diciembre de 2019		\$ 5,638,963	6,243,031	(16,462)	11,865,532	-	11,865,532
Distribuciones a tenedores	19	(200,123)	-	-	(200,123)	-	(200,123)
Adquisición de control de subsidiaria	5 (a)	-	-	-	-	621,534	621,534
Resultado integral:							
(Pérdida) utilidad neta del año		-	(1,441,478)	-	(1,441,478)	7,471	(1,434,007)
Ganancias actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		-	-	(3,097)	(3,097)	-	(3,097)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	20	-	-	(42,385)	(42,385)	-	(42,385)
Pérdida integral consolidada		-	(1,441,478)	(45,482)	(1,486,960)	7,471	(1,479,489)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		<u>5,438,840</u>	<u>4,801,553</u>	<u>(61,944)</u>	<u>10,178,449</u>	<u>629,005</u>	<u>10,807,454</u>

Las notas incluídas en las páginas 11 a 55 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 , CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17", "FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta consolidada	\$ (1,479,489)	1,862,553
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	(3,234)	5,816
Efecto de valuación de instrumentos financieros	1	(802,700)
Intereses a favor	(19,559)	(31,284)
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	47,966	21,596
Depreciación	8,754	9,993
Participación en inversiones en asociadas	185,302	(21,106)
Reconocimiento de Ingresos por línea recta	(7,076)	(5,084)
Intereses a cargo	754,894	636,542
Utilidad en venta de activos destinados para su venta	-	(4,475)
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	<u>1,879,119</u>	<u>(776,574)</u>
	1,366,678	895,277
Cuentas por cobrar	(261,350)	30,736
Partes relacionadas	(6,427)	3,447
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	(280,917)	(434)
Pagos anticipados	(21,642)	(2,589)
Depósitos en garantía	(77)	325
Beneficios a los empleados	2,823	1,380
Provisiones	246	5,954
Proveedores	7,745	(1,330)
Pasivos acumulados y acreedores	(144,708)	173,988
Anticipos de clientes	(11,424)	(4,292)
Depósitos en garantía de arrendatarios	<u>(29,177)</u>	<u>(1,128)</u>
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de operación	<u>621,770</u>	<u>1,101,334</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión y proyectos en proceso	(100,479)	(379,709)
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(89,489)
Recursos provenientes de la venta de propiedades de inversión	-	110,000
Gastos capitalizados en inversión en asociadas	-	(6,689)
Intereses cobrados	19,559	31,284
Adquisiciones de mobiliario y equipo	<u>(8,641)</u>	<u>(19,284)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>(89,561)</u>	<u>(353,887)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Distribuciones a tenedores	(200,123)	(427,623)
Emission de deuda	-	2,099,510
Préstamos obtenidos	3,166,220	2,588,901
Pago de préstamos	(2,835,653)	(4,483,901)
Intereses pagados	(648,788)	(698,970)
Recompra de CBFÍ's	<u>-</u>	<u>(12,560)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados (obtenidos) en actividades de financiamiento	<u>(518,344)</u>	<u>(934,643)</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	13,865	(187,196)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	101,417	288,613
Efectivo proveniente de Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura)	<u>361</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 115,643</u>	<u>101,417</u>

Las notas incluidas en las páginas 11 a 55 son parte integral de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

1. Entidad que reporta-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, comprenden la información financiera consolidada de las entidades que se mencionan a continuación:

(a) Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (el “Fideicomiso”)-

El Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 21 de junio de 2013 por Grupo Cayón, Grupo Frel, Central de Arquitectura (los “Fideicomitentes”) y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria el “Fiduciario” (Antes “The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple”). Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, iniciando operaciones el 24 de julio de 2013, con domicilio Juan Salvador Agraz No. 65 Piso 21, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

El Fideicomiso, 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 (“CBFI’s”) 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”) que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CFBI’s.

(b) Subsidiarias de Fideicomiso Irrevocable F/00854-

- Fibra Shop Administración, S. C. (“FibraShop”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación del fideicomiso y cualquier servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, relacionadas con contratos de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles así como prestar servicios de personal a su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número F/00854. Se constituyó el 2 de julio de 2013 e inició operaciones el 24 de julio de 2013.
- Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C. (“Alta Calidad”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C. (“Puerto Paraíso”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.
- Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S. C. (“Plaza Kukulcán”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.
- Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861, su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “Puerta La Victoria”.
- Tierra SF, S. C., su actividad principal es la prestación de servicios para la administración, operación, coordinación, supervisión y cobranza de rentas, cuotas y contraprestaciones derivadas relacionadas con el uso o goce de bienes inmuebles.
- Fideicomiso Irrevocable Número 2721 (Sentura) su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “Sentura”.

2. Bases de preparación-

Los estados financieros consolidados se prepararon 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). Los estados financieros consolidados y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 26 de abril de 2021 por Salvador Cayón Ceballos (Director General) y Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas).

3. Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana, excepto la utilidad neta por CBFi básica y diluida que se presenta en pesos.

4. Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros consolidados, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

A. Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 5(a) - Consolidación: determinación de si el Fideicomiso tiene control de facto sobre una participada.
- Nota 5(o)–Reconocimiento de ingresos

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2020 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 5 (i) –Valor razonable de Instrumentos financieros derivados
- Nota 5 (k) –Provisiones
- Nota 5 (j) –Deterioro
- Nota 5 (h) –Propiedad de inversión – medición del valor razonable de la propiedad de inversión y sus componentes
- Nota 5 (b) –Beneficios a empleados (estimaciones)
- Nota 5 (b) –Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Nota 5(f) – reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas.

El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El Fideicomiso contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la IAS 40. La definición de valor razonable ha sido emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación ("IVSC") como "El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia". El IVSC considera que los requisitos del modelo de valor razonables cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

Las valuaciones se realizan principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF"), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por el Fideicomiso.

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables NOI (por sus siglas en inglés), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Fideicomiso.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como se menciona a continuación:

- *Nivel 1:* precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- *Nivel 2:* datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- *Nivel 3:* datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 12 – propiedades de inversión e
- Nota 6 y 20 – instrumentos financieros

5. Principales políticas contables-

A continuación se indican las principales políticas contables, las cuales se han aplicado de manera consistente por las entidades del Fideicomiso.

(a) Bases de consolidación-

(i) Subsidiarias-

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control.

Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso.

Las participaciones accionarias de la principal subsidiaria de Fideicomiso se muestran a continuación:

<u>Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854</u>	<u>Tenencia accionaria</u>	<u>Actividad principal</u>
Fibra Shop Administración, S. C.	100%	Administración de Inmuebles y servicios administrativos
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso	100%	Operación, administración y comercialización CIB/2861 de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura) (*)	35%	Operación, administración y comercialización del centro comercial Sentura

(*) El 15 de octubre de 2020 el Comité técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 2721 Centro Comercial aprueba darle al Fideicomiso las facultades suficientes, que permitan tomar el control de las actividades relevantes del Centro Comercial Sentura, entre ellas el manejo, control y ajustes al presupuesto de gastos, la administración, la negociación con locatarios, la determinación de valores de rentas por espacios comerciales y la negociación con proveedores de bienes, servicios así como la atención de cualquier asunto relacionado con las autoridades.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Adquisición de Sentura-

Activos adquiridos:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 361
Otros activos circulantes	17,338
Propiedades de inversión	955,000
Mobiliario y equipo	2,176
Total de activos adquiridos	974,875
Pasivos adquiridos	
Pasivo circulante	16,525
Pasivo no circulante	2,143
Total de pasivos adquiridos	18,668
Activos netos adquiridos	956,207
Participación en asociada al 30 de septiembre de 2020	334,673
Participación no controladora	621,534

Esta transacción calificó como adquisición de activos.

Subsidiarias de Fibra Shop Administración, S. C.	Tenencia accionaria	Actividad principal
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

(ii) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones significativas realizadas entre las compañías subsidiarias y el Fideicomiso han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(iii) Inversiones en asociadas-

La participación en asociada se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesan.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las participaciones del Fideicomiso en las inversiones en asociadas se contabilizan bajo el método de participación.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

<u>Asociada del Fideicomiso</u> <u>Irrevocable Número F/00854</u>	<u>Tenencia</u> <u>accionaria</u>	<u>Actividad</u> <u>principal</u>
Fideicomiso Irrevocable No. 3899 (La Perla)	35.6% (nota 13)	Operación, administración y comercialización de centro comercial (en proceso de construcción)

(b) Beneficios a empleados de las subsidiarias

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones del Fideicomiso por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se reciben los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) Beneficios definidos-

Las obligaciones del Fideicomiso respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado independiente, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados.

(d) Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar-

Incluye principalmente los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) declarados y que se determinaron primordialmente por la adquisición de propiedades de inversión.

(e) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales y gastos pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia.

(f) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta ("ISR") y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocerían en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

No obstante lo descrito en el párrafo anterior, en relación con las entidades subsidiarias del Fideicomiso, las cuales sí son contribuyentes del ISR, se reconoce la provisión correspondiente al resultado fiscal de cada una de ellas.

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido de las compañías subsidiarias. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable, en el rubro de otros resultados integrales.

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las compañías subsidiarias del Fideicomiso en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente por cada compañía subsidiaria del Fideicomiso de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías subsidiarias y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(g) Terreno, mobiliario y equipo-

El terreno, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración del Fideicomiso.

Las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se mencionan a continuación:

	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Mobiliario y equipo	10% y 20%
Equipo de cómputo	30%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.

(h) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es presentada a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas por lo menos trimestralmente para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad de inversión. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición integral y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultados en el período en que la propiedad se da de baja.

(i) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo del Fideicomiso de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI (valor razonable con cambios en otro resultado integral)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
Inversiones de patrimonio a VRCORI	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Instrumentos financieros derivados

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujos de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

El importe acumulado en el capital contable se mantiene en otros resultados integrales y se reclasifica al estado de resultados en el mismo período en que los flujos de efectivo previstos cubiertos afectan el resultado o la partida cubierta afecta el resultado.

El Fideicomiso revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad para ser definidos como instrumentos derivados; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable.

Si el derivado implícito no puede ser designado como de cobertura, se clasifica con fines de negociación, la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no tiene derivados implícitos.

(j) Deterioro-

i. Activos financieros no derivados-

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
- activos del contrato.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros (no hay inventarios y las propiedades de inversión están a Fair Value) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(k) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios profesionales recibidos.

(l) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU) de las subsidiarias-

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(m) Depósitos en garantía de arrendatarios-

El Fideicomiso adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero de largo plazo y se reconocen inicialmente al costo.

(n) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

(o) Reconocimiento de ingresos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se otorga el derecho de uso del bien.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento), excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan.

El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos por servicios de mantenimiento y estacionamiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.

(p) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación.

Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las Notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(q) Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Fideicomiso (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable.

Las propiedades comerciales en las cuales 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.

(r) Utilidad por CBF-

La utilidad neta por CBF básica se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBF's con derechos económicos.

6. Pronunciamientos normativos

Nuevas normas o modificaciones a las Normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados, por considerar que no tienen un efecto en los mismos.

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Material (Modificaciones a la NIC 1 y NIIF 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

Próximos requerimientos

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y que están disponibles para su adopción anticipada:

- Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2 (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16). Vigente a partir del 1o. de enero de 2021
- Contratos Onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37). Vigente a partir del 1o. de enero de 2022
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2018 – 2020. Vigente a partir del 1o. de enero de 2022
- Propiedades, planta y equipo: Importes obtenidos con anterioridad al uso previsto (Modificaciones a la NIC 16). Vigente a partir del 1o. de enero de 2022
- Referencia al Marco Conceptual (Modificaciones a la NIIF 3). Vigente a partir del 1o. de enero de 2022
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificación a la NIC 1). Vigente a partir del 1o. de enero de 2023

El Fideicomiso no planea adoptar las normas que se describen anteriormente de forma anticipada.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

7. Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo cambiario
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo de precio

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos del Fideicomiso. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Fideicomiso; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Fideicomiso.

(i) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumpla con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Fideicomiso.

Cuentas por cobrar a clientes, a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Los contratos de crédito celebrados con los locatarios prevén salvaguardas para mitigar el riesgo de crédito del Fideicomiso tales como un pago equivalente hasta 3 meses de renta por concepto de depósito en garantía y de 2 a 3 meses de renta pagada por anticipado, los cuales se flexibilizan en la medida que se trata de corporativos o con quienes se tiene experiencia de operación previa satisfactoria.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los deudores comerciales estableciendo un período de pago máximo de uno y tres meses para los clientes individuales y corporativos, respectivamente.

El Fideicomiso no requiere garantía en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El Fideicomiso no tiene deudores comerciales y activos del contrato, razón por la que no se reconoce una provisión para pérdida debido a la garantía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Fideicomiso invierte sus recursos de efectivo ya sea en reportos gubernamentales o en sociedades de inversión en instrumentos de deuda especializadas en valores emitidos por el gobierno federal, las cuales en todos los casos cuentan con calificación AAA otorgada por alguna sociedad calificadora de valores. Lo anterior obedece tanto al régimen de inversión establecido para las FIBRAS por la LISR como a una política muy conservadora en el manejo de las disponibilidades de efectivo. Por ello, se considera que el riesgo de crédito de esta partida es mínimo.

Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los arrendatarios, que incluye un gran número de saldos pequeños.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método simplificado basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas hasta su castigo. Las tasas de deterioro se calculan por separado para las exposiciones en distintos segmentos (centros comerciales) con base en características comunes de crédito. Las tasas tienen un mínimo de 2% y un máximo de 8% que es aplicado a la cuenta por cobrar vigente a la fecha del cálculo.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(ii) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros. Al 31 de diciembre de 2020 el Fideicomiso cuenta con algunas líneas de crédito (ver nota15).

La tabla mostrada a continuación detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.

31 de diciembre de 2020	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivo circulante (excepto partes relacionadas) \$	395,169	-	-	395,169
Partes relacionadas por pagar	13,448	-	-	13,448
Deuda a largo plazo y crédito bancario		8,517,628		8,517,628
			-	
31 de diciembre de 2019				
Pasivo circulante (excepto partes relacionadas) \$	3,279,089	-	-	3,279,089
Partes relacionadas por pagar	16,248	-	-	16,248
Deuda a largo plazo y crédito bancario		5,357,212		5,357,212
Intereses	3,353,962	425,377	-	3,779,339

(iii) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(iv) Riesgo cambiario-

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizados en moneda extranjera (dólares americanos). El monto de los ingresos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 es inferior al 1% de los ingresos totales del Fideicomiso (la facturación en todos los casos se denomina en pesos mexicanos), por lo que el riesgo cambiario de los ingresos es bajo, y continuará reduciéndose, ya se cuenta con una política de conversión de todos los contratos a pesos mexicanos.

Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que las cantidades en moneda extranjera tanto de ingresos como de gastos se consideran poco significativas.

Las siguientes tablas muestran los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable.

La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

31 de diciembre de 2020	Designados a valor de mercado	Saldo			Valor de mercado			
		Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros cuantificados a valor de mercado								
Instrumentos financieros	\$ 58,555	-	-	58,555	-	58,555	-	58,555
Activos financieros no Cuantificados a valor del mercado								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	115,643	-	115,643	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-	352,669	-	352,669	-	-	-	-
Partes relacionadas por cobrar	-	3	-	3	-	-	-	-
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	347,142	-	347,142	-	-	-	-
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Pasivo circulante	\$ -	-	395,169	395,169	-	-	-	-
Partes relacionadas por pagar	-	-	13,448	13,448	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	8,517,628	8,517,628	-	8,526,482	-	8,526,482
Depósito en garantía	-	-	101,423	101,423	-	-	-	-



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

31 de diciembre de 2019	Saldo			Valor de mercado				
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Pasivos financieros cuantificados a valor de mercado								
Instrumentos financieros	\$ 16,169	-	-	16,169	-	16,169	-	16,169
Activos financieros no Cuantificados a valor del mercado								
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	101,417	-	101,417	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-	104,412	-	104,412	-	-	-	-
Partes relacionadas por cobrar	-	3	-	3	-	-	-	-
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	60,959	-	60,959	-	-	-	-
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado								
Pasivo circulante	\$ -	-	3,279,089	3,279,089	-	-	-	-
Partes relacionadas por pagar	-	-	16,248	16,248	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	5,357,212	5,357,212	-	5,357,212	-	5,357,212
Depósito en garantía	-	-	128,457	128,457	-	-	-	-

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

(v) Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control del Fideicomiso. El riesgo de tasas de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, el Fideicomiso está expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés, el Fideicomiso utiliza instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso tiene deuda a largo plazo que genera intereses a tasa de interés variable, como se menciona en la nota 15.

Análisis de sensibilidad-

El análisis de sensibilidad que se muestra a continuación ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo el monto del pasivo real de manera mensual durante todo el año.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 50 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables fueran constantes, el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, tendría un decremento o incremento de costo financiero aproximadamente de \$8,615.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Una variación de 0.25% en las tasas utilizadas en las valuaciones de las propiedades de inversión incrementaría o disminuiría el valor como se muestra a continuación:

% de Variación	Monto de variación	Cambio sobre valor actual 2020
0.25% hacia arriba	\$ (650,835)	(3.75%)
0.25% hacia abajo	715,672	4.12%

% de Variación	Monto de variación	Cambio sobre valor actual 2019
0.25% hacia arriba	\$ (718,969)	(4.11%)
0.25% hacia abajo	803,990	4.59%

8. Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta con base a los principales segmentos de negocio con base al enfoque gerencial descrito en la nota 5(r). A continuación se desglosa el comportamiento financiero por segmento con la clasificación adoptada para 2020 comparativa contra 2019.

(a) Información de segmentos de negocio-

2020	Fashion Mall	Power Center	Community Center	Total
Ingresos	\$ 853,525	415,181	77,375	1,346,081
Gastos	\$ 276,954	123,407	29,024	429,385
Ingresos menos gastos directos de operación	\$ 576,571	291,774	48,351	916,696
Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020	\$ 10,510,394	5,320,210	980,000	16,810,604
Decremento al valor razonable de propiedades de inversión	\$ (1,479,352)	(92,619)	(307,147)	(1,879,118)



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

2019	Fashion Mall	Power Center	Community Center	Total
Ingresos	\$ 976,449	416,369	96,959	1,489,777
Gastos	\$ 309,917	117,285	33,803	461,005
Ingresos menos gastos directos de operación	\$ 666,532	299,084	63,156	1,028,772
Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2020	\$ 10,806,110	1,071,900	5,635,000	17,513,010
Incremento (decremento) al valor razonable de propiedades de inversión	\$ 334,637	(10,963)	452,901	776,574

9. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como sigue:

	2020	2019
Efectivo en cuentas bancarias	\$ 114,847	388
Inversiones en valores	796	101,029
	\$ 115,643	101,417

10. Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como se muestran a continuación:

	2020	2019
Clientes	\$ 406,869	146,487
Menos estimación para pérdida crediticia esperada	(54,200)	(28,547)
Total de cuentas por cobrar	352,669	117,940
Menos descuento sobre documentos por cobrar a largo	-	(2,779)
Total de las cuentas por cobrar	352,669	115,161
Menos cuentas por cobrar a corto plazo	352,669	104,412
Cuentas por cobrar a largo plazo	\$ -	10,749



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 corresponden a préstamos otorgados a arrendatarios para adecuaciones a los locales que arrendan, los cuales devengan intereses a una tasa anual del 9% y 12% y tienen vencimiento en un rango que va desde 18 meses hasta 60 meses, en congruencia con los contratos de arrendamiento que les da origen, y se presentan a su respectivo costo amortizado.

11. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación, se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

(a) Gastos-

	2020	2019
Gastos por servicios de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (ver nota 23).	\$ 45,501	51,971

(b) Remuneración al personal clave de la administración-

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	\$ 33,881	26,416

Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como se muestra a continuación:

Cuentas por pagar

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.	\$ 13,448	16,229
---	-----------	--------

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

12. Propiedades de inversión-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las propiedades de inversión se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Centros comerciales	\$ 16,933,469	17,757,109

Las propiedades de inversión incluyen diversos locales comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 12 meses a 10 años, los cuales en ocasiones cuentan con plazos de renovación forzosos para el Fideicomiso, no así para el inquilino, equivalentes a los plazos iniciales, con rentas actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor en la mayoría de los casos anualmente, existiendo algunos contratos con revisiones semestrales de ajuste en la renta mensual conforme la inflación; las demás renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario y por períodos de renovación variables.

Derivado de la pandemia del COVID-19, el Fideicomiso disminuyó el valor de sus propiedades de inversión.

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos iniciales y los saldos al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$	17,757,109
Proyectos en proceso		100,479
Plaza Sentura		955,000
Cambios en valor razonable		(1,879,119)
Total al 31 de diciembre de 2020	\$	16,933,469
	2019	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	\$	16,554,125
Adquisiciones de propiedades de inversión		145,727
Proyectos en proceso		280,683
Cambios en valor razonable		776,574
Total al 31 de diciembre de 2019	\$	17,757,109

(a) Adquisiciones

Durante el ejercicio 2019, el Fideicomiso realizó las siguientes adquisiciones de propiedades de inversión, las cuales fueron registradas inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente se valuaron a su valor razonable.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(i) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso realizó la adquisición de 4,440 metros cuadrados, de espacio arrendado, los cuales se encuentra en Plaza Puerto Paraíso. El monto total pagado en esta operación ascendió a \$145,727.

(b) Medición del valor razonable-

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso es determinado por lo menos cada trimestre. En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por externos, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre 2020, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada.

Técnica de valoración y variables no observables significativas

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas utilizadas:

(a) Técnica de valoración-

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos, pérdidas por cobranza no realizada y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia de los arrendatarios y los plazos de los arrendamientos.

(b) Variables no observables significativas-

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada (3.46%).
- Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (downtime) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.
- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable-

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (entre un rango de 9.00% y 12.00% dependiendo de cada centro comercial) es un costo de capital promedio ponderado (o "WACC" por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2020.

13. Inversiones en asociadas-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2018 se integra como se muestra a continuación:

	2020	2019
Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura) (1)		
Saldo inicial	\$ 505,364	498,675
Aportación Proyecto Sentura (1)	-	6,689
Cancelación gastos	(2,506)	-
Método de participación	(168,185)	-
Adquisición de participación no controladora	(334,673)	-
	-	505,364
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (2)		
Saldo inicial	7,840	7,840
Método de participación	(5,622)	-
	2,218	7,840
Fideicomiso Irrevocable No.3988 (La Perla) (3)		
Saldo inicial	1,953,254	1,359,795
Contribuciones	4,405	593,459
	1,957,659	1,953,254
Total	\$ 1,959,887	2,466,458

- (1) La inversión inicial fue registrada a costo de adquisición, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial.
- (2) En marzo de 2018, el Fideicomiso adquirió el 40% de las acciones de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios de S. C. (el Asesor).



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (3) Centro Comercial "La Perla" (Fideicomiso 3988), Centro Comercial en construcción que se ubicará en la Fracción "B" del lote de terreno que formaba parte del predio denominado "San José de la Palmita" al Suroeste de Guadalajara Municipalidad de Zapopan, Jalisco.

Fibra Shop poseía el 25% de los derechos fideicomisarios sobre el Centro Comercial. El 8 de abril de 2019 se firmó un adendum al contrato de participación en donde se estipula el incremento en un 10.6% de los derechos fideicomisarios de "La Perla", quedando Fibra Shop con un 35.6% de participación.

El 9 de agosto de 2019, el Fideicomiso 3899 firmó un contrato de línea de crédito simple y dio en garantía los activos del Fideicomiso.

Como se menciona en la nota 24, durante marzo de 2021 Fibra Shop celebró un contrato por medio del cual, y de hacer ciertas las actividades, entre ellas que empiece a operar el centro comercial, así como hacer aportaciones adicionales, podría llegar a tener el control de La Perla.

Se tiene contemplado la apertura de la Perla para junio 2021.

14. Impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar-

El impuesto al valor agregado por recuperar y las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Comisión por desempeño, neta (nota 19 (e))	\$ 292,704	-
Impuesto sobre la renta por recuperar	5,297	5,297
Impuesto al valor agregado por recuperar	788	7,350
Otras cuentas por cobrar	48,356	53,578
	\$ 347,145	66,225

La comisión por desempeño neta que se menciona en la nota 19 (e) y se ha evaluado conforme a las políticas del Fideicomiso.

El impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar al 31 de diciembre 2019, se genera principalmente por la adquisición de propiedades de inversión descritas en la nota 12.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados
(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

15. Deuda a largo plazo y crédito bancario-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la deuda se compone como se muestra a continuación:

	2020	2019
<p>El 26 de junio de 2019, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP19. El monto total autorizado es de hasta \$9,000,000.</p>		
<p>El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 1,300,516 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$130,052, con vencimiento el 23 de julio de 2023. Los CBF's generan intereses a una tasa de interés equivalente a TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) más 1.50% puntos a un plazo de hasta 29 días, pagaderos mensualmente.</p>	\$ 130,052	130,052
<p>El 28 de junio de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública con clave de pizarra FSHOP19U, por 3,592,430 CBF's con valor nominal de 100 UDIs cada uno, un total en UDIs de 350,243,000, equivalente dando un total a la fecha de emisión por \$2,248,401, con vencimiento el 20 de junio de 2025. Los CBF's generan intereses a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2025 a la fecha de emisión (3.45%) más 2.35% puntos a un plazo de hasta 29 días, pagaderos semestralmente.</p>	2,373,014	2,298,802
Subtotal hacia la siguiente hoja	\$ 2,503,066	2,428,854



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Subtotal de la hoja anterior	\$ 2,503,066	2,428,854
El 25 de julio de 2017, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP17. El monto total autorizado es de hasta \$8,000,000.		
El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 14,000,000 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$1,400,000, con vencimiento el 19 de julio de 2022. Los CBF's generan intereses a una tasa de interés equivalente a TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) más 1.25% puntos a un plazo de hasta 29 días, pagaderos mensualmente.	1,400,000	1,400,000
El 25 de julio de 2017, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "Programa dual de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP17-2. El monto total autorizado es de hasta \$8,000,000. El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 16,000,000 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$1,600,000, con vencimiento el 13 de julio de 2027. Los CBF's generan intereses a una tasa fija de interés bruto anual de 9.13% pagaderos semestralmente.	1,600,000	1,600,000
El 25 de junio de 2015, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del "programa dual de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo" (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP15. El monto total autorizado es de hasta \$5,000,000.		
El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 30,000,000 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$3,000,000, con vencimiento el 22 de junio de 2020. Los CBF's generan intereses a una tasa de interés equivalente a TIIE 6(Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 90 puntos porcentuales pagaderos mensualmente.	-	2,758,099
Subtotal hacia la siguiente hoja	\$ 5,503,066	8,186,953



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

		2020	2019
Subtotal de la hoja anterior	\$	5,503,066	8,186,953
El 20 de junio de 2019 se refinanció el crédito revolvente por \$3,000,000 a un plazo de cuatro años con un crédito sindicato de bancos conformado por BBVA, HSBC y Banco Sabadell (la "Línea de Crédito"), la cual devenga intereses sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 1.75 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha realizado disposiciones de dicha línea de crédito por \$3,000,000. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$29,028. La Línea de Crédito es garantizada por varias propiedades de inversión del Fideicomiso.		2,900,000	-
El 10 de noviembre de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito hasta por un monto de \$220,000,000 a un plazo de dos años con Scotiabank, el cual devenga intereses sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2 puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha realizado disposiciones de dicha línea de crédito por \$130,000. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$1,100. La Línea de Crédito es garantizada por varias propiedades de inversión del Fideicomiso.		130,000	-
El 22 de julio de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito revolvente hasta por un monto de \$300,000 a un plazo de tres años con Nacional Financiera, el cual devenga intereses sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más. Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso ha realizado disposiciones de dicha línea de crédito por \$40,000. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$2,250. La Línea de Crédito es garantizada por varias propiedades de inversión del Fideicomiso.		40,000	-
Total de la deuda	\$	8,573,066	8,186,953
Efecto de costo amortizado		(55,438)	(74,104)
Menos deuda a corto plazo		-	2,755,637
Total deuda a largo plazo	\$	8,517,628	5,357,212



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El importe total de la deuda incluye costos de emisión capitalizados relativos a las emisiones FSHOP 19 y FSHOP 19-U, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fue de \$24,247 y \$29,853, respectivamente.

El importe total de la deuda incluye costos de emisión capitalizados relativos a las emisiones FSHOP 17 y FSHOP 17-2, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron de \$13,290 y \$17,598, respectivamente.

El gasto por intereses sobre la deuda a largo plazo, durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, fueron de \$648,788 y \$565,034, respectivamente.

Durante 2019, se capitalizaron intereses a los diversos proyectos que tiene el Fideicomiso por un importe de \$133,936, respectivamente.

Adicionalmente durante 2020 y 2019 se registraron amortizaciones de costos diferidos de financiamiento por \$22,446 y \$24,641, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen intereses por pagar por un monto de \$96,364 y \$88,701, respectivamente, y han sido clasificados dentro del rubro de pasivos acumulados en los estados consolidados de situación financiera.

Durante 2020 y 2019, se pagaron comisiones por saldo no dispuesto por \$6,775 y \$9,728, respectivamente, que se presentan dentro del rubro de gastos por intereses en los estados consolidados de utilidad integral.

El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer así como algunos indicadores financieros, a la fecha de los estados financieros, el Fideicomiso se encontraba en cumplimiento de las dichas obligaciones.

Transacciones que requirieron efectivo

	Saldo inicial	Total de transacciones en efectivo	Valuación	Amortizaciones	A diciembre 31, 2020
FSHOP 15	2,758,099	(2,758,099)	-	-	-
FSHOP 17	1,400,000	-	-	-	1,400,000
FSHOP 17-2	1,600,000	-	-	-	1,600,000
Crédito Sindicado Bancomer	-	2,900,000	-	-	2,900,000
Costos de financiamiento diferidos	(74,103)	(3,780)	-	22,446	(55,438)
FSHOP 19	130,052	-	-	-	130,052
FSHOP 19U	2,298,802	-	74,212	-	2,373,014
Crédito Scotiabank	-	130,000	-	-	130,000
Crédito Nacional Financiera	-	40,000	-	-	40,000
Total	\$ 8,112,849	308,121	74,212	22,446	8,517,628



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

16. Provisiones-

Los movimientos de las provisiones por los años terminados al 31 de diciembre 2020 y 2019 por servicios profesionales son como se muestran a continuación:

Saldos al 31 de diciembre de 2019	6,874
Incrementos cargados a resultados	12,233
Cancelaciones	(565)
Pagos	(11,422)

Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 7,120
--	-----------------

17. Beneficios a los empleados de compañías subsidiarias-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

		2020	2019
Pasivo neto reconocido	\$	16,513	10,593

(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

		2020	2019
OBD	\$	10,593	7,452
Costo laboral del servicio actual		2,108	711
Costo financiero		813	669
Pérdidas actuariales generadas			
en el período		3,097	1,761
Pago de beneficios		(98)	-
OBD al 31 de diciembre	\$	16,513	10,593



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Gasto reconocido en resultados-

	2020	2019
Costo laboral del servicio actual	\$ 2,108	711
Intereses sobre la obligación	813	669
	\$ 2,921	1,380

(c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (expresados como promedios ponderados) son los que se mencionan a continuación:

	2020	2019
Tasa de descuento	8.00%	8.00%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.80%	5.80%

No se incluye un análisis de sensibilidad derivado de la inmaterialidad del pasivo neto y gasto reconocidos para los estados financieros consolidados.

18. Impuestos a la utilidad del Fideicomiso-

Impuestos a la utilidad de las Compañías subsidiarias-

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Conciliación de tasa efectiva de compañías subsidiarias-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

	2020	2019
Gasto "esperado" en compañías subsidiarias	\$ (6,278)	658
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	1,520	1,354
Gastos no deducibles	1,257	3,537
Otros	267	267
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	\$ (3,234)	5,816



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en compañías subsidiarias-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	2020	2019
Activos diferidos:		
Estimación para saldos de cobro dudoso	\$ 1,595	1,628
Anticipos de clientes	117	28
Ingresos por realizar	196	192
Provisiones de pasivo y partes relacionadas	19,464	19,775
Beneficios a los empleados	3,656	1,887
Pérdidas fiscales por amortizar	7,740	4,420
PTU por pagar	694	195
Total de activos diferidos	33,462	28,125
Activo diferido, neto	33,462	28,125
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	364	15
Ingresos no cobrados	53,339	51,701
Terrenos, mobiliario y equipo	142	168
Total de pasivos diferidos	53,845	51,884
	\$ (20,383)	(23,759)

(c) Activos por impuestos diferidos no reconocidos

No se han reconocido activos por impuestos diferidos por la siguientes partidas:

	2020	2019
Pérdidas fiscales	56	777



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”,
“FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, se considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2020, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra a continuación:

Año	Pérdidas fiscales por amortizar
2024	\$ 4,445
2025	6,557
2026	1,372
2027	3,157
2028	5,579
2030	4,875
	\$ 25,985

19. Patrimonio–

Las principales características del patrimonio se describen como se muestra a continuación:

Contribuciones

- (a) El patrimonio del Fideicomiso consiste en la aportación inicial de un peso por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C., el 21 de junio de 2013.
- (b) Durante 2019 el Fideicomiso incremento su participación en la co- inversión de “La Perla” del 25% al 35.6% por un importe de \$368,208.
- (c) Al 31 de diciembre de 2020 existen 497,801,481 CBFÍ’s en circulación, y 214,317,331 CBFÍ’s en tesorería; al 31 de diciembre de 2019, existían 505,143,124 CBFÍ’s en circulación y 226,744,718 CBFÍ’s en tesorería.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (d) 31 de diciembre de 2019 se han retirado de circulación un volumen de 38,028,153 de CBFÍ's, los cuales equivalen a \$12,560; al 31 de diciembre de 2019 la Comisión Nacional Bancaria y de Valores se encuentra en proceso de aprobación de cancelación 19,769,030 CBFÍ's, que fue aprobado en 2020.
- (e) Como parte de la adquisición del centro comercial "Puerta La Victoria", una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 40,383,365 CBFÍ's, por un importe total de \$466,681. El 18 de octubre de 2019 el Fideicomiso realizó un convenio modificatorio donde se eliminó la transacción de CBFÍ's y el Fideicomiso se obliga al pago del adeudo correspondiente. Asimismo como parte de la negociación, se acordó la compensación de la obligación de pago en contra o a favor de las cantidades que resulten del cálculo de la comisión por desempeño la cual se estimó en un importe de \$444,335 y \$538,927 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

Distribuciones

Durante los años terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales y la distribución de la depreciación fiscal y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal, a los titulares de los CBFÍ's como se detallan a continuación:

Fecha de distribución	Monto distribuido	Concepto	Monto por CBFÍ
13 de febrero de 2020	100,123	Anticipo de resultado fiscal	0.2250
18 de agosto de 2020	\$ 30,000	Anticipo de resultado fiscal	0.1124
3 de noviembre de 2020	70,000	Anticipo de resultado fiscal	0.1326
Monto total 2020	\$ 200,123		



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Fecha de distribución	Monto distribuido	Concepto	Monto por CBFi
4 de marzo de 2019	\$ 34,426	Anticipo de resultado fiscal	0.0685
4 de marzo de 2019	90,262	Distribución adicional	0.1795
4 de marzo de 2019	(9,054)	Reserva para proyectos estratégicos	0.0180
13 de mayo de 2019	125,887	Distribución adicional	0.2504
13 de mayo de 2019	(10,322)	Reserva para proyectos estratégicos	0.0205
13 de mayo de 2019	(12,500)	Reserva CAPEX	0.0249
5 de agosto de 2019	131,623	Distribución adicional	0.2648
5 de agosto de 2019	(10,322)	Reserva para proyectos estratégicos	0.0205
5 de agosto de 2019	(12,500)	Reserva CAPEX	0.0249
11 de noviembre de 2019	140,421	Distribución adicional	0.2613
11 de noviembre de 2019	(27,798)	Reserva para proyectos estratégicos	0.0625
11 de noviembre de 2019	(12,500)	Reserva CAPEX	0.0281
4 de marzo de 2019	90,262	Distribución adicional	0.1795
Monto total 2019			
	\$ 427,623		

La utilidad neta por CBFi básica se calculó dividiendo la utilidad neta consolidada de los años entre el promedio ponderado de CBFi's con derechos económicos que asciende a 505,193,149 y 504,656,579 CBFi's por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente.

20. Swap de tasa de interés-

En marzo de 2019, el Fideicomiso adquirió un contratos de swaps de tasa de interés con BBVA Bancomer. El Fideicomiso pagará una tasas de interés fijas de 6.97%, y recibe una tasa de interés TIIE a 28 días. Los swaps vencen el 19 de julio 2022.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2020 por \$42,385 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

En la hoja siguiente, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor razonable al 31 de diciembre 2020
BBVA Bancomer	16 de agosto 2019	19 de julio 2022	(58,555)

21. Cobros mínimos de arrendamientos futuros como arrendador-

El valor de los cobros mínimos del arrendamiento es documentado con los contratos existentes bajo arrendamiento clasificados como operativos.

Al 31 de diciembre de 2020, los cobros mínimos de arrendamientos futuros por un periodo mayor a 1 año por espacio en los locales, para cada uno de los años hasta 2022 y posteriores con base en la renta actual, se indican como se muestra a continuación:

2021	\$ 1,039,803
2022	778,434
2023	485,728
2024	334,463
En adelante	885,334
Total	\$ 3,523,762

La presente información no considera incrementos inflacionarios en las rentas ni renovaciones a contratos vigentes.

Las rentas variables incluidas en esta nota, fueron calculadas con el promedio mensual obtenido en el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2020.

22. Costos de personal de subsidiarias-

Los principales conceptos que integran el costo del personal y que se encuentran incluidos dentro del rubro de sueldos, salarios y costos relacionados en los estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestran a continuación:

	2020	2019
Sueldos y salarios	\$ 81,597	85,397
Compensación variable	12,606	11,921
Carga social	16,367	16,442
Aguinaldo	5,359	4,866
Indemnizaciones	1,482	4,179
	\$ 117,411	122,805



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

23. Compromisos y contingencias–

El Fideicomiso y Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (el "Asesor"), celebraron el día 22 de julio de 2013, un contrato de prestación de servicios, mediante el cual, el Asesor prestará al Fiduciario servicios de asesoría y planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes: La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los bienes inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de "oportunidad"; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico.

- (a)** Los convenios de aportación relativos a la adquisición de las plazas comerciales denominadas Kukulcán Plaza y Puerto Paraíso efectuadas durante el ejercicio de 2013, ubicadas en Cancún, Quintana Roo y Cabo San Lucas, Baja California Sur, respectivamente, cuentan con las siguientes características:
 - (i)** Las plazas fueron adquiridas en su totalidad por el Fideicomiso.
 - (ii)** Se liquidaron exclusivamente aquellos locales comerciales que se encontraban ocupados al momento de la aportación.
 - (iii)** En virtud de que dichas plazas requerían la realización de ciertas revitalizaciones se estableció que Grupo Frel (anterior dueño) correría con los gastos relativos a dichas renovaciones.
 - (iv)** Los locales comerciales no ocupados serán liquidados a Grupo Frel conforme sean rentados a nuevos locatarios a tasas CAP previamente establecidas (9.5% el primer año y 10% posteriormente).

Tomando en cuenta la naturaleza, la estructura de la transacción y los términos del convenio de compra, no es posible determinar la probable salida de recursos que reflejen beneficios económicos que permitan liquidar esta obligación contingente, ya que el Fideicomiso solo pagará si el espacio vacío es arrendado (es decir, depende de la realización de acciones futuras ya sean hechas por el Fideicomiso o por el antiguo propietario). Adicionalmente, el monto de la obligación no puede estimarse de forma confiable dado que la contraprestación que será pagada por el Fideicomiso será determinada con base en las condiciones actuales de los contratos de arrendamiento que ya sea que el antiguo propietario o el Fideicomiso sean capaces de obtener, sin embargo, no existe fecha conocida en la cual la contraprestación se pudiera materializar ni requerimiento de cierta fecha específica para que ocurra, dado que el contrato de compra no establece ningún plazo para que esto ocurra. El pasivo contingente es evaluado continuamente por el Fideicomiso con la finalidad de determinar si una salida de recursos que reflejan beneficios económicos se convierte en probable.

Si resulta probable que una salida de beneficios económicos futuros sea requerida y el Fideicomiso tiene la capacidad de determinar dicha obligación de manera confiable, se reconoce una provisión en los estados financieros del período en el cual el cambio de probabilidad ocurre, excepto en aquellos casos en que no existe una estimación confiable.

- (b)** El Fideicomiso se encuentra involucrado en juicios, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.
- (c)** Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 5(b)



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias ("FibraShop")
(BMV: "FSHOP13", "FSHOP15", "FSHOP17",
"FSHOP17-2", "FSHOP19" y "FSHOP19U")

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (d) Existen compromisos derivados de las transacciones mencionadas en la nota 13 referentes a los anticipos para la inversión en desarrollos inmobiliarios en proceso (centros comerciales "La Perla" y "Sentura"), consistentes principalmente en efectuar inversiones dentro de un período estimado de entre uno y dos años, conforme a ciertos requisitos contractuales.

24. Hechos posteriores–

Con fecha 17 de marzo se firmó un contrato de participación por medio del cual Fibra Shop, ha hecho aportaciones hasta abril de 2021 por \$34,000 y hará aportaciones adicionales, en dinero o en especie, por \$181,000 al Fideicomiso 3988 e incrementará su participación de 35% hasta 49.5% de los derechos fideicomisarios. Adicionalmente se establece que Fibra Shop deberá hacer aportaciones adicionales para la apertura del Centro Comercial, por lo que Fibra Shop incrementará su participación de los derechos fideicomisarios en un 41%, por lo que sería titular del 93% de los derechos fideicomisarios.

En el contrato también se reconoce un saldo a favor de Fibra Shop y se establece que en la fecha en que se satisfaga la condición suspensiva o a más tarde el 30 de noviembre de 2021 Fibra Shop tendrá la opción y su socio comercial le cederá el 1.7% del porcentaje de derechos fideicomisarios.



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados financieros separados

31 de diciembre de 2020 y 2019

	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados financieros separados	9 - 31





Informe de los Auditores Independientes

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Al Consejo Directivo.
Fibra Shop Administración, S. C.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Fibra Shop Administración, S. C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados y otros resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fibra Shop Administración, S. C., al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 (d) de los estados financieros separados, que describe que fueron preparados para uso interno de la Administración de la Compañía, así como para cumplir con ciertos requisitos legales y fiscales. La información financiera en ellos contenida no incluye la consolidación de los estados financieros separados de sus subsidiarias, las que se han registrado al costo. La Compañía es subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, y ha ejercido la opción contenida en la NIIF 10 "Estados financieros separados consolidados" de no presentar estados financieros separados consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros separados.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.





Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros separados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o líneas de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

(Continúa)





Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

KPMG CÁRDENAS ROSAL, S.C.

C.P.C. Luis Alejandro Bravo Limón

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.



Fibra Shop Administración, S. C.

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

Activos	Nota	2020	2019	Pasivo y Patrimonio	Nota	2020	2019
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		\$ 18,376	14,139	Proveedores		\$ 3,140	1,004
Cuentas por cobrar, neto	7	31,449	17,319	Pasivos acumulados	10	46,585	50,030
Partes relacionadas por cobrar	8	14,326	14,129	Provisiones		6,123	5,844
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		11,886	20,492	Partes relacionadas por pagar	8	222,715	207,473
Pagos anticipados		<u>1,291</u>	<u>1,541</u>	Anticipos de clientes		<u>391</u>	<u>470</u>
Total del activo circulante		77,328	67,620	Total del pasivo circulante		278,954	264,821
Activo no circulante:				Pasivo no circulante:			
Mobiliario y equipo, neto		3,019	3,214	Depósitos de garantía de arrendatarios		511	565
Inversiones en asociadas	9	215,126	215,126	Beneficios a los empleados	11	7,240	4,415
Depósitos en garantía		<u>6,530</u>	<u>6,458</u>	Impuesto a la utilidad diferidos	12	<u>17,643</u>	<u>20,573</u>
Total de activo no circulante		224,675	224,798	Total del pasivo no circulante		<u>25,394</u>	<u>25,553</u>
				Total del pasivo		<u>304,348</u>	<u>290,374</u>
				Patrimonio:	13		
				Patrimonio		10	10
				Resultados acumulados		678	3,490
				Otros resultados integrales		<u>(3,033)</u>	<u>(1,456)</u>
				Total del patrimonio		<u>(2,345)</u>	<u>2,044</u>
Total activo		\$ <u>302,003</u>	<u>292,418</u>	Total pasivo y patrimonio		\$ <u>302,003</u>	<u>292,418</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 31 son parte integral de los estados financieros.

Fibra Shop Administración, S. C.

Estados de resultados y otros resultados integrales

Años terminados el 31 de diciembre del 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos por mantenimiento		\$ 179,732	177,191
Ingresos por servicios	8	113,993	184,131
Otros ingresos		<u>9,925</u>	<u>9,552</u>
Total de ingresos		<u>303,650</u>	<u>370,874</u>
Gastos de operación:			
Sueldos, salarios y costos relacionados	14	53,180	55,373
Servicios administrativos	8	104,534	112,107
Gastos de mantenimiento		119,100	149,469
Servicios profesionales		766	690
Seguros		1,884	1,956
Beneficios a los empleados	11	1,248	825
Depreciación y amortización		734	750
Pérdida por deterioro de activos en contratos		4,753	5,117
Otros, netos		<u>21,679</u>	<u>38,502</u>
Total de gastos de operación		<u>307,878</u>	<u>364,789</u>
Resultado integral de financiamiento:			
Utilidad (pérdida) cambiaria neta		1,172	(29)
(Gasto) ingreso por intereses		<u>(2,686)</u>	<u>335</u>
Total del ingreso financiero, neto		<u>(1,514)</u>	<u>306</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>(5,742)</u>	<u>6,391</u>
Impuestos a la utilidad:	12		
Diferidos		<u>(2,930)</u>	<u>5,679</u>
(Pérdida) utilidad neta		\$ (2,812)	712
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasifican posteriormente al resultado del periodo			
(Pérdida) actuarial sobre obligaciones por beneficios a los empleados	13	<u>(1,577)</u>	<u>(1,150)</u>
(Pérdida) integral del período		<u>\$ (4,389)</u>	<u>(438)</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 31 son parte integral de los estados financieros.

Fibra Shop Administración, S. C.

Estados de cambios en el patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre del 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total del patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018		\$ 10	2,778	(306)	2,482
Utilidad neta del año		-	712	-	712
(Pérdida) actuarial sobre obligaciones por beneficios a empleados		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,150)</u>	<u>(1,150)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	13	10	3,490	(1,456)	2,044
Pérdida neta del año		-	(2,812)	-	(2,812)
(Pérdida) actuarial sobre obligaciones por beneficios a empleados		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,577)</u>	<u>(1,577)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	13	\$ <u>10</u>	<u>678</u>	<u>(3,033)</u>	<u>(2,345)</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 31 son parte integral de los estados financieros

Fibra Shop Administracion, S. C.

Estados de flujos de efectivo

Años terminados al 31 de diciembre del 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta	\$ (2,812)	712
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	(2,930)	5,679
Depreciación y amortización	734	750
Intereses a favor	-	(335)
Intereses a pagar	2,686	-
Estimación de cuentas por cobrar	<u>4,753</u>	<u>5,117</u>
	2,431	11,923
Cuentas por cobrar	(18,883)	11,112
Partes relacionadas, neto	15,045	(41,629)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	8,606	5,772
Pagos anticipados	250	114
Depositos en garantía	(72)	325
Provisiones	279	5,844
Beneficios a los empleados	1,248	825
Proveedores	2,136	228
Pasivos acumulados	(2,493)	17,769
Depósitos en garantía de arrendatarios	(54)	(47)
Anticipo de clientes	<u>(79)</u>	<u>(3)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>8,414</u>	<u>12,233</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses cobrados	-	335
Intereses pagados	(2,686)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipo	<u>(1,491)</u>	<u>(934)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de Inversión	<u>(4,177)</u>	<u>(599)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	4,237	11,634
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Al inicio del año	<u>14,139</u>	<u>2,505</u>
Al final del año	<u>\$ 18,376</u>	<u>14,139</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 31 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

Por los años terminados 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

1. Entidad que informa-

Fibra Shop Administración, S. C. (Fibra Shop o la Compañía), se constituyó el 2 de julio de 2013 e inició operaciones el 24 de julio de 2013. El domicilio registrado de la Compañía es Juan Salvador Agraz No. 65, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C. P. 05109.

La actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación de la Compañía y cualquier servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, relacionadas con contratos de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles, así como prestar servicios de personal a su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (el Fideicomiso).

2. Bases de preparación-

(a) Declaración sobre cumplimiento-

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" o "IAS" por sus siglas en inglés, NIIF en español), sus adecuaciones e interpretaciones, emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Los estados financieros separados fueron aprobados y autorizados para su emisión el 26 de abril de 2021 por Salvador Cayón Ceballos (Director General) y Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas).

(b) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros separados. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.

(c) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de los estados financieros separados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables del Fideicomiso. Las notas a los estados financieros separados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros separados.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros separados son razonables.

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados se describe en las siguientes notas:



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

- Nota 9 – Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si la entidad tiene influencia significativa sobre una participada.

(d) Presentación de estados financieros separados

Los estados financieros separados mencionados anteriormente fueron preparados para uso interno de la Administración de Fibra Shop Administración, S. C. así como para cumplir con ciertos requisitos legales y fiscales. La información financiera en ellos contenida no incluye la consolidación de los estados financieros separados de sus subsidiarias, las que se han registrado al costo. Para la evaluación de la situación financiera y los resultados de la entidad económica se debe atender a los estados financieros separados consolidados de Fideicomiso Irrevocable 854 y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los años terminados en esas fechas, los que por separado y con esta misma fecha, fueron emitidos.

(e) Presentación del estado de resultado

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y otros resultados integrales, se denomina “Estado de resultados y otros resultados integrales”. El Fideicomiso presenta sus gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su utilidad de operación que es el resultado de disminuir a los ingresos, gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2020 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 11(a) – medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.

3. Principales políticas contables-

Las políticas contables indicadas a continuación se han aplicado de manera consistente para los períodos presentados en estos estados financieros separados, y han sido aplicados consistentemente por la Compañía a menos que se indique lo contrario.

(a) Instrumentos financieros-

i. Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más o menos, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye en la hoja siguiente.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos.
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de la Compañía de los activos.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
<i>Activos financieros al costo amortizado</i>	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
<i>Inversiones de deuda a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.
<i>Inversiones de patrimonio a VRCORI</i>	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Activos financieros –

La Compañía clasificaba sus activos financieros en una de las siguientes categorías:

- mantenidos hasta el vencimiento;
- disponibles para la venta.

<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados</i>	Medidos al valor razonable con cambios, incluyendo los ingresos por intereses o dividendos, en resultados.
<i>Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento</i>	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
<i>Préstamos y partidas por cobrar</i>	Medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo.
<i>Activos financieros disponibles para la venta</i>	Medidos al valor razonable y los cambios, que no fueran pérdidas por deterioro y diferencias de moneda extranjera en instrumentos de deuda se reconocían en otros resultados integrales y se acumulaban dentro de la reserva de valor razonable. Cuando estos activos eran dados de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio se reclasificaba a resultados.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

La Compañía participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el período de su vigencia. Los pagos anticipados se reconocen como gasto en el estado de resultados integrales cuando el servicio o bien es recibido.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Mobiliario y equipo-

(i) Reconocimiento y medición-

Los elementos de mobiliario y equipo se valúan a su costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas. Los activos adquiridos mediante combinaciones de negocios se registran a su valor razonable.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos para uso propio incluye el costo de los materiales y mano de obra directa, y otros costos directamente atribuibles que se requieran para poner el activo en condiciones de uso tales como los costos de financiamiento de activos calificables. Los programas de cómputo adquiridos que sean parte integral de la funcionalidad del activo fijo correspondiente se capitalizan como parte de ese equipo.

Cuando las partes de una partida de mobiliario y equipo tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados.

Las ganancias y pérdidas por la venta de una partida de mobiliario y equipo se determinan comparando los recursos provenientes de la venta contra el valor neto en libros de inmuebles, mobiliario y equipo, y se presentan netos dentro de "otros" en los rubros de ingresos de operación y gastos inmobiliarios y depreciación, en el estado consolidado de resultados.

(ii) Costos subsecuentes-

El costo de reemplazo de una partida de mobiliario y equipo se reconoce en libros si es probable que los beneficios económicos futuros asociados con dichos costos subsecuentes sean para la Compañía y su costo se puede determinar de manera confiable. El valor neto en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos de la operación del día a día de inmuebles, mobiliario y equipo se reconocen en resultados conforme se incurren.

(iii) Depreciación-

La depreciación se reconoce en resultados usando el método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de cada componente de una partida de mobiliario y equipo, toda vez que esto refleja de mejor manera el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros comprendidos en el activo. Los terrenos no se deprecian.

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

- instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias.

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Cancelación

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política de la Compañía es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

i. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(d) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Grupo evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Grupo utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

i. Arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador, determina al inicio de cada arrendamiento si es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Grupo hace una evaluación general para determinar si el arrendamiento transfiere substancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo. Si este es el caso, el arrendamiento es financiero; si no, el arrendamiento es operativo.

El Grupo reconoce los pagos recibidos bajo arrendamientos operativos en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento, como parte de "Otros ingresos".

En general, las políticas aplicables al Grupo como arrendador en el período anterior, no fueron diferentes de la NIIF 16.

(e) Inversiones en asociadas-

Las inversiones permanentes en compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en la que la Compañía posee el 100% y 99% de su capital social, se valúan al costo.

	Tenencia accionaria (directa Subsidiaria e indirecta)	Actividad principal
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S.C.	99%	Servicios administrativos



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(f) Beneficios a empleados-

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones de la Compañía por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se prestan los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si la Compañía tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) Beneficios definidos-

Las obligaciones de la Compañía respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen años de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones de la Compañía y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado independiente, utilizando el método de crédito unitario proyectado.

(iii) Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si la Compañía ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(g) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los ingresos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de utilidad y otros resultados integrales.

(h) Costos de personal-

Los costos de personal incluyen sueldos y salarios y otros costos relacionados a los empleados.

(i) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en el rubro de otros resultados integrales.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir. El impuesto a la utilidad y la participación de los trabajadores en la utilidad a cargo por el ejercicio se determinan de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de la Compañía y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o que se han sustancialmente promulgado a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que le realización de correspondiente beneficio fiscal ya no se aprobable.

(j) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.

(k) Depósitos en garantía de los arrendatarios-

La Compañía adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de mantenimiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo y se reconocen inicialmente a su valor de realización.

(l) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos relacionados con la prestación de servicios se reconocen conforme se prestan.

Los ingresos incluyen aquéllos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación, mantenimiento y publicidad, y otros, los cuales se reconocen en el periodo en que se prestan los servicios.

Tipo de producto/ servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
Ingresos por mantenimiento	Las facturas por servicios de mantenimiento se emiten mensualmente y son pagaderos usualmente en un plazo de 30 días.	Los ingresos por servicios de mantenimiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.
Ingresos por servicios administrativos	Las facturas por servicios administrativos se emiten mensualmente y son pagaderos usualmente en un plazo de 30 días.	Los ingresos por servicios administrativos se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.
Otros ingresos	Se facturan principalmente por recuperación de gastos con partes relacionadas	Los otros ingresos se reconocen conforme se entrega el bien o se devenga y se presta el servicio



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(m) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros separados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(n) Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia de la Compañía (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable.

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.

(o) Resultado Integral-

La utilidad integral se compone de la pérdida neta, y los resultados por utilidades actuariales sobre obligaciones por beneficios a empleados, los cuales se reflejan en el patrimonio contable y no constituyen aportaciones, reducciones y/o distribuciones de patrimonio.

4. Pronunciamientos normativos-

(a) Nuevas normas e interpretaciones no adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros separados consolidados.

— Contratos onerosos – Costo de cumplimiento de un contrato (Modificaciones a la NIC 37)

Las modificaciones especifican los costos que una entidad incluye en la determinación del costo de cumplimiento de un contrato con el fin de evaluar si el contrato es oneroso. Las modificaciones aplican a los períodos de presentación anuales comenzados el 1o. de enero de 2022 o después a los contratos existentes en la fecha en que se aplican por primera vez las modificaciones. En la fecha de la aplicación inicial, el efecto acumulado de la aplicación de las modificaciones se reconoce como un ajuste del saldo de apertura en las ganancias acumulados u otros componentes del patrimonio, según corresponda. Los saldos comparativos no se reexpresan. La Compañía ha determinado que todos los contratos existentes al 31 de diciembre de 2020 se completarán antes de que entren en vigencia las modificaciones.

— Reforma a la Tasa de Interés de Referencia- Fase 2 (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Las modificaciones abordan los asuntos que podrían afectar la preparación y presentación de información financiera como resultado de la reforma de la tasa de interés de referencia, incluyendo los efectos de los cambios en los flujos de efectivo contractuales o en las relaciones de cobertura que surgen del reemplazo de una tasa de interés de referencia por una tasa de referencia alternativa. Las modificaciones proporcionan un relevo práctico de ciertos requisitos de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionados con:

- cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos financieros; y
 - la contabilidad de coberturas.
- I. Información a revelar

Las modificaciones exigirán que la Compañía revele información adicional sobre la exposición de la entidad a los riesgos que surgen de la reforma de la tasa de interés de referencia y las actividades de administración de riesgos asociadas.

II. Transición

La Compañía planifica las modificaciones a partir del 1o. de enero de 2021. La aplicación no afectará los importes informados para 2020 o períodos anteriores.

Las siguientes nuevas normas y adecuaciones no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros separados consolidados del Grupo.

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID – 19 (Modificación a la NIIF 16).
- Propiedades, planta y equipo: beneficios antes del uso previsto (NIC 16).
- Referencia al marco conceptual (Modificaciones a la NIIF 3).
- Clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes (Modificaciones a la NIC 1).

(b) Nuevas normas o modificaciones a las Normas adoptadas-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2020, y han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros separados consolidados son las que se muestran a continuación:

- Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de materialidad (Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8).
- Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3).
- Reforma a la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).

El próximo requerimiento que comienza a partir del 1 de junio de 2020 se muestra a continuación:

- Reducciones de renta relacionadas con el COVID – 19 (Modificación a la NIIF 16).

No se espera que las normas nuevas y modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

5. Administración de riesgos financieros-

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumento financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición y administración de riesgos, así como la administración de patrimonio de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros separados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Socios de la Compañía supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía.

(i) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes de la Compañía.

Cuentas por cobrar a clientes-

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios de la Compañía se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración de la Compañía ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago. La revisión efectuada por la Compañía incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias. Los contratos de crédito celebrados con los locatarios prevén salvaguardas para mitigar el riesgo de crédito de la Compañía tales como un pago equivalente hasta 3 meses de renta por concepto de depósito en garantía y de 2 a 3 meses de renta pagada por anticipado, los cuales se flexibilizan en la medida que se trata de corporativos o con quienes se tiene experiencia de operación previa satisfactoria.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

La Compañía crea una provisión para pérdidas por deterioro que representa su mejor estimación de las pérdidas incurridas respecto a cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Los principales factores de esta provisión son un componente de pérdidas específicas que corresponde a exposiciones importantes en lo individual.

(ii) **Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía.

Normalmente, la Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales la Compañía tiene contratadas coberturas de seguros.

(iii) **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la Administración de la Compañía con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

6. Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta con base a los principales segmentos de negocio con base al enfoque gerencial descrito en la nota 3(m). A continuación se desglosa el comportamiento financiero:

(a) Información de segmentos de negocio-

	2020			
	Fashion Mall	Power Center	Centro Comunitario	Total
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros ingresos	\$ 217,405	71,299	14,946	303,650
Gastos	209,411	78,693	19,774	307,878
Ingresos menos gastos directos de operación	\$ 7,994	(7,394)	(4,828)	(4,228)



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

	2019			
	Fashion Mall	Power Center	Centro Comunitario	Total
Ingresos por mantenimiento, servicios y otros ingresos	\$ 255,340	95,016	20,518	370,874
Gastos	249,700	93,238	21,851	364,789
Ingresos menos gastos directos de operación	\$ 5,640	1,778	(1,333)	6,085

7. Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Clientes	\$ 36,765	22,745
Menos estimación para cuentas de cobro dudoso	(5,316)	(5,426)
Total de cuentas por cobrar	\$ 31,449	17,319

8. Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

(a) Ingresos

	2020	2019
Ingresos por servicios:		
Fideicomiso Irrevocable F/00854	\$ 76,721	149,544
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. A. P. I. de C. V.	34,567	34,567
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	2,658	-
Fideicomiso F/3899 La Perla	47	-
	\$ 113,993	184,131

(b) Gastos

	2020	2019
Servicios administrativos:		
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	\$ 61,714	58,664
Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S. C.	3,504	4,251
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraiso, S. C.	2,487	2,750
Fideicomiso Irrevocable F/00854	36,829	46,442
	\$ 104,534	112,107



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(c) Remuneración al personal clave de la Administración-

Los miembros clave de la Administración recibieron remuneraciones durante los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, como se muestra a continuación:

	2020	2019
Beneficios a corto plazo	\$ 33,881	26,416

(i) Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Cuentas por cobrar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. A. P. I. de C. V.	\$ 9,650	10,723
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	4,676	3,406
	\$ 14,326	14,129
Cuentas por pagar:		
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854	\$ 200,408	191,979
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	20,466	14,106
Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S. C.	811	581
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	1,030	807
	\$ 222,715	207,473

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

9. Inversiones en asociadas-

El movimiento de inversiones en acciones de compañías subsidiarias al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	2020 - 2019
Saldo inicial	\$ 215,126
Incrementos de capital social	-
Saldo final	\$ 215,126



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

10. Pasivos acumulados-

Los pasivos acumulados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integran como se muestra a continuación:

	2020	2019
Acreeedores diversos	\$ 37,112	38,812
Otros impuestos por pagar	3,131	2,325
Impuesto al valor agregado por pagar	4,073	6,624
PTU por pagar	2,269	2,269
	\$ 46,585	50,030

11. Beneficios a los empleados-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

A continuación se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios del plan al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2020	2019
Pasivo neto reconocido	\$ 7,240	4,415

a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

	2020	2019
OBD al inicio del año	\$ 4,415	2,440
Costo laboral del servicio	895	605
Costo financiero	353	220
Pérdidas (ganancias) actuariales reconocidas en la cuenta de utilidad integral	1,577	1,150
OBD al 31 de diciembre	\$ 7,240	4,415

b) Gastos reconocidos en resultados-

	2020	2019
Costo laboral del servicio actual	\$ 895	605
Costo financiero	353	220
	\$ 1,248	825

El costo neto del período se reconoció en el rubro de "obligaciones laborales" en el estado de utilidad integral.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 (expresados como promedios ponderados), se muestran a continuación:

	2020	2019
Tasa de descuento	8.00%	8.00%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.80%	5.80%

12. Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta (ISR))-

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores

(a) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2020	2019
En los resultados del período:		
ISR diferido	\$ (2,930)	5,679

El (ingreso) gasto de impuestos atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad y ORI, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

(b) Conciliación de tasa efectiva-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación:

	2020	2019
(Ingreso) gasto "esperado"	\$ (297)	1,917
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	1,429	1,433
Gastos no deducibles	997	2,585
Pérdidas fiscales por las que no se reconoció activo por impuestos diferidos	(24)	(831)
Otros	824	575
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 2,930	5,679

(c) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se detallan como se muestra en la hoja siguiente.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

	2020	2019
Activos diferidos:		
Estimación para saldos de cobro dudoso	\$ 1,595	1,553
Anticipos de clientes	117	139
Provisiones de pasivo y partes relacionadas	19,052	18,143
Beneficios a los empleados	1,262	888
Pérdidas fiscales por amortizar	4,337	1,405
Activo fijo	(93)	(108)
PTU por pagar	681	681
Ingresos por realizar	197	192
Total de activos diferidos	27,148	22,893
Activos diferidos, netos	\$ 27,148	22,893
Pasivos diferidos:		
Ingresos no cobrados	\$ 44,378	43,391
Pagos anticipados	364	15
Activo fijo	49	60
Total de pasivos diferidos	44,791	43,466
Pasivo diferido, neto	\$ (17,643)	(20,573)

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

(d) Activos por impuestos diferidos no reconocidos-

Los activos por impuestos diferidos que no han sido reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía se muestran a continuación:

	2020	2019
Pérdida fiscal por amortizar	\$ -	-

Al 31 de diciembre de 2020, la compañía determinó una pérdida fiscal de \$4,875, la cual expira en el año 2029.

13. Patrimonio y reservas-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

(a) Aportaciones y contribuciones-

El patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y 2019 está integrado por dos partes sociales comunes con valor nominal de \$1 y \$1.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

(b) Utilidad integral-

La utilidad integral, que se presenta en el estado de resultados y otros resultados integrales, representa el resultado de la actividad total de la Compañía durante 2020 y 2019.

Otros Resultados Integrales (ORI)-

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el ORI incluye la utilidad (pérdida) actuarial sobre obligaciones por beneficios a empleados.

(c) Restricciones al patrimonio-

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del patrimonio social. Al 31 de diciembre de 2020 la reserva legal no ha sido constituida por la Compañía.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los socios puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al patrimonio contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el ISR, y las otras cuentas del patrimonio contable, originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los socios solamente podrán disponer del 70% restante.

14. Costos de personal-

Los principales conceptos que integran el costo del personal y que se encuentran incluidos dentro del rubro de sueldos, salarios y costos relacionados en el estado de utilidad y otros resultados integrales, se muestran a continuación:

	2020	2019
Sueldos y salarios	\$ 33,258	34,876
Compensación variable	11,525	10,445
Carga social	4,768	4,788
Aguinaldo	2,763	2,416
PTU	-	1,679
Indemnizaciones	865	1,169
	\$ 53,179	55,373

15. Compromisos y contingencias-

Compromiso

La Compañía ha celebrado contratos de prestación de servicios con partes relacionadas, en los cuales la Compañía se compromete a prestarles los servicios administrativos, necesarios para su operación. Estos contratos son por tiempo indefinido. El total de ingresos recibidos por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por estos conceptos fueron de \$113,993 y \$184,131, respectivamente.



Fibra Shop Administración, S. C.

Notas a los estados financieros separados

(Miles de pesos mexicanos)

Litigios

La Compañía se encuentran involucradas en varios juicios y reclamaciones derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados de operaciones futuros.

Contingencias fiscales

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada. De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales en México revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados financieros

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019

Informe de los Auditores Independientes	2-4
Estados de Situación Financiera	5
Estados de Resultados	6
Estados de Cambios en el Capital Contable	7
Estados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-17



Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo Directivo.
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la Compañía), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los estados de resultados, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C., al 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 5 de los estados financieros en la cual se describe que la Compañía obtiene el 100% de sus ingresos del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 del cual funge como asesor. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

(Continúa)





Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

KPMG CARDENAS BOSAL, S.C.

C.P.C. Luis Alejandro Bravo Limón

Ciudad de México, a 26 de abril de 2021.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2020	2019	Pasivo y capital contable	Nota	2020	2019
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	471	7,753	Acreedores	\$	5,527	6,305
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar		2,710	663	Partes relacionadas por pagar	5	<u>17,052</u>	<u>19,406</u>
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, parte relacionada	5	<u>23,098</u>	<u>26,952</u>	Total del pasivo circulante		22,579	25,711
Total del activo circulante		26,279	35,368	Impuestos a la utilidad diferidos	6	<u>-</u>	<u>46</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	6	1,844	-	Total del pasivo		<u>22,579</u>	<u>25,757</u>
				Capital contable:	7		
				Capital social		100	100
				Resultados acumulados		<u>5,444</u>	<u>9,511</u>
				Total del capital contable		5,544	9,611
				Compromisos y pasivos contingentes	8	<u>-</u>	<u>-</u>
Total del activo	\$	<u>28,123</u>	<u>35,368</u>	Total pasivo y capital contable	\$	<u>28,123</u>	<u>35,368</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 18 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	Nota	2020	2019
Ingresos por servicios	5	\$ 75,756	86,538
Gastos de operación:			
Gastos por servicios de asesoría	5	82,079	96,046
Otros		<u>-</u>	<u>3,863</u>
Total de gastos de operación		<u>82,079</u>	<u>99,909</u>
Ingreso por intereses		<u>366</u>	<u>547</u>
(Pérdida) antes de impuestos a la utilidad		<u>(5,957)</u>	<u>(12,824)</u>
Impuestos a la utilidad:	6		
Sobre base fiscal		-	715
Diferidos		<u>(1,890)</u>	<u>(3,550)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(1,890)</u>	<u>(2,835)</u>
(Pérdida) neta		<u>\$ (4,067)</u>	<u>(9,989)</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 18 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de cambios en el capital contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total del capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	7	\$ 100	19,500	19,600
Pérdida neta del año		<u>-</u>	<u>(9,989)</u>	<u>(9,989)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2019	7	100	9,511	9,611
Pérdida neta del año		<u>-</u>	<u>(4,067)</u>	<u>(4,067)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2020	7	<u>\$ 100</u>	<u>5,444</u>	<u>5,544</u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 18 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Estados de flujos de efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) neta	\$ (4,067)	(9,989)
Ajustes por:		
Intereses a favor	(366)	(547)
Impuestos a la utilidad	<u>(1,890)</u>	<u>(2,835)</u>
	(6,323)	(13,371)
Partes relacionadas, neto	1,500	7,540
Otras cuentas por cobrar	(2,047)	3,200
Acreeedores	(778)	6,061
Impuestos por pagar	-	(2,389)
Impuestos a la utilidad pagados	<u>-</u>	<u>(715)</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	<u>(7,648)</u>	<u>326</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses cobrados	<u>366</u>	<u>547</u>
Flujos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	<u>366</u>	<u>547</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(7,282)	873
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>7,753</u>	<u>6,880</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ <u><u>471</u></u>	<u><u>7,753</u></u>

Las notas incluidas en las páginas 9 a 18 son parte integral de los estados financieros.



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(1) Entidad que reporta-

Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la Compañía), su actividad principal es la prestación de servicios que incluyen la asesoría, planeación, administración, comercialización, operación, desarrollo y administración de toda clase de bienes inmuebles a su Compañía relacionada Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple. Se constituyó el 29 de mayo de 2013 e inició operaciones el 1o. de julio de 2013 con domicilio en Juan Salvador Agraz No. 65 piso 21, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos 05109, Ciudad de México.

(2) Bases de preparación-**a) Declaración sobre cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos se prepararon 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). Los estados financieros adjuntos y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión, el 26 de abril de 2021, por Salvador Cayón Ceballos (Director General).

b) Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico, con excepción de los instrumentos financieros, los cuales se registran a valor razonable.

c) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros adjuntos se presentan en pesos mexicanos ("\$" o "MXP"), moneda nacional de México, que es la moneda funcional de la Compañía y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana.

d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y las suposiciones relevantes se revisan de manera continua.

Los cambios derivados de las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisan y en períodos futuros que sean afectados.

En las notas a los estados financieros adjuntos que se mencionan en la hoja siguiente se incluye la información sobre estimaciones y suposiciones críticas en la aplicación de políticas contables que tienen efectos significativos en los montos reconocidos en los estados financieros.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

e) Juicios críticos a aplicar en las políticas contables

Información respecto a juicios críticos aplicados realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los estados financieros se incluyen en la siguiente nota:

Nota 3(b) - Activos por impuestos diferidos.

f) Presentación del estado de resultado

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y otros resultados integrales, se denomina "Estado de resultados y otros resultados integrales". El Fideicomiso presenta sus gastos ordinarios con base en su función, lo cual permite conocer su utilidad de operación que es el resultado de disminuir a los ingresos, gastos de operación, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero del Fideicomiso.

(3) Principales políticas contables-

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros separados se presentan a continuación. Estas políticas han sido consistentemente aplicadas en los periodos presentados, a menos que se indique lo contrario.

Nuevos requerimientos actuales: La tabla a continuación enumera los cambios recientes a las normas que se adoptaron en el periodo anual que comenzó el 1 de enero de 2020:

Fecha efectiva	Nuevas normas o enmiendas
1 de enero del 2020	Modificaciones a referencias al marco conceptual en las NIIF Definición de un negocio (Modificaciones a la NIIF 3) Definición de material (Modificaciones a NIC 1 y NIC 8) Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7)

Al 31 de diciembre de 2020, los nuevos requerimientos actuales no tienen impacto significativo en los estados financieros separados del Fideicomiso.

A continuación, se enlistan las políticas contables significativas:

(a) Instrumentos financieros no derivados-

(i) Activos financieros no derivados-

La Compañía reconoce inicialmente las cuentas por cobrar a partes relacionadas en la fecha en que se originan.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

La Compañía elimina un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales a los flujos de efectivo provenientes del activo, o transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la titularidad sobre el activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creado o conservado por parte de la Compañía se reconoce como un activo o pasivo por separado.

Los activos y pasivos financieros se compensan, y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera sólo si la Compañía tiene el derecho contractual de compensar los montos y pretende ya sea liquidar sobre una base neta o bien, realizar el activo y liquidar el pasivo en forma simultánea.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Efectivo-

El efectivo comprende los saldos de efectivo y depósitos en cuentas bancarias.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas-

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se presentan a su valor de realización.

(ii) Pasivos financieros no derivados-

La Compañía reconoce inicialmente los pasivos financieros en la fecha en que se originan.

La Compañía elimina un pasivo financiero cuando se satisfacen o cancelan, o expiran sus obligaciones contractuales.

La Compañía cuenta con los siguientes pasivos financieros no derivados: acreedores y cuentas por pagar a partes relacionadas.

(iii) Capital social-

Las aportaciones que integran el Capital Social de la Compañía se clasifican en el capital contable.

(iv) Medición al valor razonable

El valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros es el precio que se recibiría por vender un activo o se pagaría por transferir un pasivo, respectivamente, en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Los valores en libros de los activos financieros y pasivos financieros se aproximan a sus valores razonables porque están a corto plazo, con vencimiento inferior a un año.

(b) Impuestos a la utilidad-

Los impuestos a la utilidad incluyen el impuesto causado y el impuesto diferido. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en capital contable.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(c) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos por servicios de asesoría se reconocen conforme se prestan.

(d) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(4) Administración de riesgos financieros-

La Compañía se encuentra expuesta a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para la medición administración de riesgos, así como la administración de capital de la Compañía. En diversas secciones de estos estados financieros se incluyen más revelaciones cuantitativas.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos de la Compañía. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Consejo de Administración de la Compañía supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía.

(i) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para la Compañía si una parte relacionada o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a partes relacionadas de la Compañía.

Otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito es mínima, toda vez que como se menciona en la nota 5, la Compañía realiza la totalidad de sus ingresos por servicios de asesoría de una parte relacionada.

(ii) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación de la Compañía.

Normalmente, la Compañía se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras.

(iii) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los servicios de asesoría prestados a Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, parte relacionada, representan la totalidad de los ingresos por servicios de la Compañía en 2020 y 2019.

El 87% y 95% de los gastos por servicios de asesoría fueron prestados por partes relacionadas en 2020 y 2019, respectivamente.

(5) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

Las operaciones con partes relacionadas, efectuadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, como se muestran a continuación:

(a) Ingresos-

	2020	2019
Ingresos por asesoría		
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854	\$ 75,756	86,538

(b) Gastos**Servicios administrativos**

	2020	2019
Bajío Post, S. A. de C. V.	\$ 19,222	35,707
Fibra Shop Administración, S. C.	34,567	34,567
Frel Ingenieros y Arquitectos, S.A. de C.V.	17,171	25,468
	\$ 70,960	95,742

El saldo por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se integra como se muestra a continuación:

	2020	2019
Fibra Shop Administración, S. C.	\$ 9,698	10,771
Bajío Post, S.A. de C.V.	7,354	8,635
	\$ 17,052	19,406

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas, son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

(6) Impuestos a la utilidad de la Compañía-

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

(a) Conciliación de tasa efectiva-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra en la hoja siguiente.

	2020	2019
Beneficio "esperado"	\$ (1,787)	(3,847)
(Reducción) incremento resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(96)	(148)
Gastos no deducibles	-	1,160
Pérdidas fiscales pendientes de amortizar	(7)	-
(Beneficio) gasto por impuestos a la utilidad	\$ (1,890)	2,835

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos-

Los pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	2020	2019
Activos diferidos - Provisiones de partes relacionadas	\$ 43	2,851
Pérdida fiscal por amortizar	1,735	-
Gastos no pagados	5,795	3,828
Total de activos diferidos	7,573	6,679
Pasivos diferidos - Ingresos no cobrados	5,729	6,725
Total de pasivos diferidos	5,729	6,725
Activo (pasivo) diferido, neto	\$ 1,844	(46)

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(7) Capital contable-

Aportaciones y contribuciones

- (a) El 6 de febrero de 2018 la Asamblea de Accionistas acordó disminuir el Capital Social en \$250,000, mediante el reembolso de 10,000 acciones representativas del capital fijo y 90,000 acciones representativas del capital variable, adicionalmente como consecuencia de la disminución del capital se decretó el reembolso de la prima en suscripción de acciones por la cantidad de \$150,000. Como consecuencia de la reducción de capital aprobada se cancelan las acciones series "A" y Series "B".
- (b) El 5 de marzo de 2018 se celebró una Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas en donde la Administración manifestó la transmisión de 200 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, clase IV, series C y D, (las "Acciones Actinver") y 200 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, clase III, serie D, (las "Acciones Central de Arquitectura") mismas que fueron adquiridas por Tierra SF, S. C. (compañía subsidiaria de Fibra Shop Administración, S. C. quien a su vez es subsidiaria de Fideicomiso Irrevocable Número F/00854).
- (c) La aportación inicial de capital social de la Compañía fue de 100,00 acciones con valor nominal de \$1 peso cada una representado por dos tipos de acciones: la parte fija, por 10,000 acciones representadas por la serie "A" con 5,100 acciones de la clase I y 4,900 acciones de la clase IV. La parte variable por 90,000 acciones está representadas por la serie "B" con 29,900 acciones de clase I, 25,000 acciones de la clase II, 20,000 acciones de la clase III y 15,100 de la clase IV.
- (d) Después de los movimientos antes mencionados, el capital social al 31 de diciembre de 2020 está integrado por dos partes sociales, la cual la parte fija asciende a 100 y la parte variable a 900 acciones, respectivamente. El capital social está representado por en su parte fija está representada por la serie "C" con 51 acciones de la clase I y 49 acciones de la clase IV y la parte variable está representada con la serie "D" con 299 acciones de la clase I, 250 acciones de la clase II, 200 acciones de la clase III y 151 acciones de la clase IV.

(8) Compromisos y pasivos contingentes-

- (a) Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (la Compañía o el Asesor) y Fideicomiso Irrevocable F/00854 (el Fiduciario), celebraron el 22 de Julio de 2013, un contrato de prestación de servicios, mediante el cual, el Asesor prestará al Fideicomiso servicios de asesoría y planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes: La asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los bienes inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fideicomiso conforme de sus fines y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico del Fideicomiso, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas, y métodos bajo los cuáles se construirán, promoverán, comercializará y operarán los proyectos identificados como de "Oportunidad", asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico.

La contraprestación única acordada en el contrato consiste en cierto porcentaje y en un cálculo, la cual es exigible trimestralmente. La duración del contrato es por 15 años.

(Continúa)



Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.

Notas a los estados financieros

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (b)** De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (c)** De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% del monto actualizado de las contribuciones.



Ciudad de México, a 26 de abril de 2021

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854,
CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

Por medio de la presente y en relación con la auditoría de los estados financieros de Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (el “Fideicomiso”) por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, manifiesto, bajo protesta de decir verdad, que de acuerdo con el artículo 37 de las “*Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos*” (las Disposiciones, conocida también como Circular Única de Auditores Externos o CUAE), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, lo siguiente:

- I. Soy Licenciado en Contaduría Pública y cuento con la certificación vigente número 9162 emitida al efecto por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. Asimismo, cumplo con los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de la CUAE que a continuación se mencionan:

Artículo 4.

- (i) Soy Socio de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. (el Despacho), el cual fue contratado por el Fideicomiso para prestar los servicios de auditoría externa de estados financieros básicos. El Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 9 y 10 de la CUAE.
- (ii) Tanto el Despacho como quien suscribe esta declaratoria, contamos con registro vigente expedido por la Administración General de Auditoría Fiscal Federal de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Los números de registro son; el del Contador Público 16387 expedido el 25 de enero de 2005 de KPMG Cárdenas Dosal, S. C. es el 00101.
- (iii) Cuento con experiencia profesional de más de diez años en labores de auditoría externa relacionada.

Continúa



Artículo 5.

- i. Soy independiente en términos del artículo 6 de la CUAE.
 - ii. No he sido expulsado ni me encuentro suspendido de mis derechos como miembro del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.
 - iii. No he sido condenado por sentencia irrevocable por delito patrimonial o doloso que haya ameritado pena corporal.
 - iv. No estoy inhabilitado para ejercer el comercio o para desempeñar un empleo, cargo o comisión en el servicio público o en el sistema financiero mexicano, ni he sido declarado en quiebra o concurso mercantil sin que haya sido rehabilitado.
 - v. No tengo antecedentes de suspensión o cancelación de alguna certificación o registro que para fungir como auditor externo independiente se requiera, por causas imputables a mi persona y que hayan tenido su origen en conductas dolosas o de mala fe.
 - vi. No he sido, ni tengo ofrecimiento para ser consejero o directivo del Fideicomiso o, en su caso, de su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
 - vii. No tengo litigio alguno pendiente con el Fideicomiso o, en su caso, con su controladora, subsidiarias, asociadas, entidades con las que realicen acuerdos con control conjunto o personas morales que pertenezcan al mismo Grupo Empresarial o Consorcio.
- II. Desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la misma y hasta la emisión del informe de auditoría externa, así como de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de la CUAE, cumplo con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 antes señalados. Asimismo, el Despacho y las personas que forman parte del equipo de auditoría, se ajustan a lo previsto en los artículos 6, 7, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de la CUAE.
- III. KPMG Cárdenas Dosal, S. C. cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de la CUAE y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de la CUAE.



Asimismo, otorgo mi consentimiento para proporcionar a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la información que ésta me requiera, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriores. Adicionalmente, por medio de la presente, el Despacho queda obligado a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos anteriores, físicamente o a través de imágenes en formato digital, en medios ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que concluyó la auditoría de estados financieros básicos del Fideicomiso.

Me permito señalar que tanto el que suscribe como socio a cargo de la auditoría externa independiente, el Socio revisor de Calidad y el gerente de auditoría hemos intervenido en esa calidad en la auditoría de Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple (el “Fideicomiso”) por 5, 3 y 1 años, respectivamente, y que el Despacho ha auditado al Fideicomiso desde el ejercicio contable de 2013.

Esta declaratoria se emite únicamente para el propósito descrito en el primer párrafo de la misma y para información de los Accionistas, Consejo de Administración, Comité de Auditoría y la Comisión, por ello, no debe usarse para ningún otro propósito, ni ser distribuido a otras partes.

Atentamente,



C.P.C. Luis Alejandro Bravo Limón
Socio KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

Ciudad de México, a 28 de abril de 2021.

A la Comisión Nacional Bancaria y de Valores:

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854

(“FibraShop”) (BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP-19U)

CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias

Asunto: Declaratoria de la Administración conforme al Art. 32 de la Circular Única de Auditores Externos, correspondiente a los Estados Financieros Dictaminados del ejercicio 2020.


En relación a los Estados Financieros de **Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (“FibraShop”) (BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP-19U) CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias** los cuales fueron preparados conforme a la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y sus notas respectivas, les confirmamos lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Básicos dictaminados por el ejercicio 2020.
- II. Los Estados Financieros Básicos dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, no se ha omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Los Estados Financieros Básicos dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854.
- IV. Se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con el Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, subsidiarias y asociadas se han hecho del conocimiento de la Administración.


- VI. Se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y al Comité de Auditoría, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro y reporte de la información financiera.
- VII. Se ha revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y al Comité de Auditoría, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de su conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Atentamente,

**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP15”, “FSHOP17”, “FSHOP17-2”, “FSHOP19” y “FSHOP- 19U”)
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y Subsidiarias**



Gabriel Ramirez Fernández
Director de Finanzas



Salvador Cayón Ceballos
Director General