

FIBRASHOP ANUNCIA

UNA SERIE DE OPERACIONES ENCAMINADAS AL CRECIMIENTO DE LA COMPAÑÍA Y FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

Ciudad de México, 29 de enero de 2024--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en Centros de Vida (propiedades comerciales), informa a los inversionistas sobre una serie de operaciones encaminadas al crecimiento de la compañía y fortalecimiento de balance aprobadas durante la sesión del Comité Técnico el 26 de enero. Se aprobaron dos medidas:

1. Operaciones encaminadas al crecimiento de FibraShop.
2. Convocar una Asamblea de Tenedores para otorgar el derecho de suscripción de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) a los tenedores actuales.

1. OPERACIONES ENCAMINADAS AL CRECIMIENTO DE FIBRASHOP

El Comité de Prácticas Societarias de FibraShop, integrado únicamente por consejeros independientes, dio su visto bueno a la adquisición de tres centros comerciales y la asociación en otra propiedad que pertenecen a partes relacionadas. Su decisión fue tomando en cuenta las Políticas de Inversión internas y con base en las mejores prácticas internacionales, que consideraron las siguientes acciones:

- Se llevó a cabo la valuación y análisis de tres expertos independientes (COA Capital, CBRE y SAI Consultores), todos con experiencia en el sector de bienes raíces y operaciones similares en los mercados de Fibras.
- Se realizó por RGRH (Ramírez Gutiérrez Aspe Rodríguez – Rivero Hurtado), tercero independiente, una auditoría de compra.

Con el citado visto bueno del Comité de Prácticas Societarias, el Comité Técnico de FibraShop aprobó la adquisición de tres centros comerciales y la asociación en otra propiedad que pertenecen a partes relacionadas. Es importante mencionar que las operaciones fueron aprobadas por la totalidad de los consejeros independientes y, en dicha discusión y deliberación, se abstuvieron de participar las partes relacionadas vendedoras de los inmuebles para evitar conflictos de interés; lo anterior acorde a las Políticas de Inversión de FibraShop y a las mejores prácticas internacionales. Es importante mencionar que dichas operaciones están sujetas a la autorización de la COFECE (Comisión Federal de Competencia Económica).

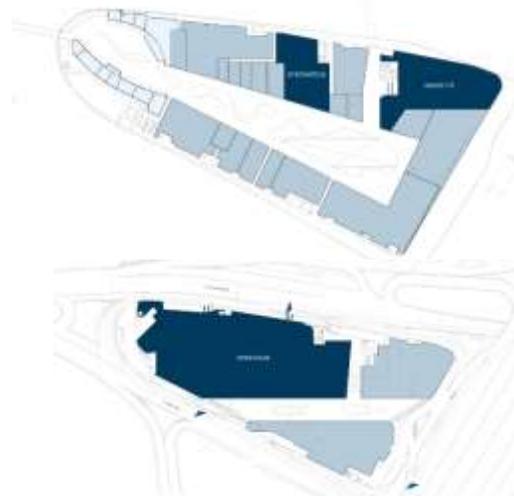
a) Adquisición de tres centros comerciales

Las propiedades a adquirir, cuentan con las características para ser transformados dentro del nuevo modelo de negocio creado por FibraShop denominado Centros de Vida:

1. Sentura Tlalnepantla

Actualmente, FibraShop es propietaria del 35% de la propiedad. En esta operación adquirirá el 65% restante. Cabe mencionar, que dicha propiedad ya era operada por FibraShop y consolidaba en su balance.

- Ubicación: Tlalnepantla de Baz, zona metropolitana de la Ciudad de México.
- GLA: 32,067 m2.
- Inquilinos principales: Cinépolis, Smart Fit, Tim Hortons, Tec Milenio, Starbuck's, entre otros.



2. Galerías San Juan del Río

FibraShop adquirirá el 80% del centro comercial. El 20% restante es propiedad de Grupo Liverpool.

- Ubicación: San Juan del Río, Santiago de Querétaro.
- GLA: 20,810 m2.
- Inquilinos principales: Liverpool, Suburbia, Cinemex, Coppel, Martí, Miniso, entre otros.



3. Sentura Zamora

FibraShop adquirirá el 100% de la propiedad.

- Ubicación: Zamora de Hidalgo, Michoacán México.
- GLA: 28,519.3 m2.
- Inquilinos principales: Liverpool, Cinépolis, Coppel, Suburbia, Telcel, entre otros.



A continuación se presenta el monto pactado para las adquisiciones y su NOI (por sus siglas en inglés "Net Operating Income) estabilizado:

Propiedad	Monto pactado (mdp*)	NOI estabilizado (100% de la propiedad)
Sentura Tlalnepantla	812**	120***
Galerías San Juan del Río	520	55
Sentura Zamora	500	45
Total	1,832	220

* Mdp se refiere a millones de pesos

** Valor por el 65% de la propiedad.

*** NOI sobre el 100% de la propiedad.

El pago se realizará a través de CBFIs y efectivo:

- Se otorgarán 209,538,462 títulos a un precio de 6.50 pesos por título y el restante se pagará en efectivo.

b) Asociación de Vía Paraíso y Puerto Paraíso

Actualmente FibraShop es dueño al 100% de Puerto Paraíso, ubicada en Los Cabos, Baja California Sur; Vía Paraíso (propiedad de Grupo Frel, parte relacionada de FibraShop) es una propiedad que se encuentra en el mismo predio y ambas están integradas. Con la finalidad de maximizar el valor en su conjunto y su NOI potencial se aprobó que ambos grupos se asocien en una sola entidad que sea dueña de ambas propiedades. Es importante mencionar que, la propiedad en su conjunto cuenta con las características para ser transformada dentro del nuevo modelo de negocio creado por FibraShop denominado Centros de Vida.

Ambos socios aportarán a un fideicomiso de rentas pasivas ambas propiedades, convirtiéndose en socios de la propiedad en su conjunto. Dado el valor de las propiedades y su generación futura, los porcentajes de asociación de la nueva entidad son 63% FibraShop y 37% Grupo Frel. La propiedad en su conjunto será administrada por FibraShop y consolidará al 100% en su balance. Debido al diferente grado de estabilización de ambas propiedades, la distribución de flujos en los primeros tres años no será proporcional a la propiedad de cada uno de los socios; en estos primeros años FibraShop tendrá una mayor distribución de flujos.

1. Puerto Paraíso

- Ubicación: Los Cabos, Baja California Sur
- GLA: 38,400 m2.
- Inquilinos principales: Cinemex, Liverpool, Innova Sports, Santander, BanBajío, Miniso, American Eagle, Forever 21, Happyland entre otros.

2. Vía Paraíso

- Ubicación: Los Cabos, Baja California Sur
- GLA: 19,300 m2.
- Inquilinos principales: Chedraui Selecto, Banorte, Mac Store, entre otros.

El NOI estabilizado de ambas propiedades asciende a 267 millones de pesos.



2. CONVOCAR UNA ASAMBLEA DE TENEDORES PARA OTORGAR EL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN DE CBFIS A LOS TENEDORES ACTUALES.

El Comité Técnico de FibraShop previa opinión del Comité de Prácticas Societarias y con base en los análisis y recomendaciones de los expertos independientes, decidió darle la oportunidad a los tenedores actuales a suscribir los CBFIs con los que se pagarían las adquisiciones antes mencionadas en los porcentajes de tenencia actual de cada uno de ellos. Por lo anterior, en función del número de certificados suscritos por los tenedores actuales, los porcentajes de pago en CBFIs y efectivo se moverán conforme al resultado de este ejercicio de derechos.

Derivado de dicha decisión para otorgar el derecho de suscripción a los tenedores actuales se tomaron los siguientes acuerdos:

- Se convocará a una Asamblea de Tenedores de FibraShop para aprobar los términos y condiciones de dicho ejercicio de derechos.
- Los términos de la suscripción que se propondrán en determinada Asamblea son los siguientes:
 - Con la finalidad de que cada tenedor tenga la opción de mantener su tenencia actual en FibraShop, sólo se realizará una ronda de suscripción hasta por su tenencia actual.
 - El precio al cual se realizaría la suscripción de los CBFIs es el mismo precio al cual se le entregarían a los vendedores, es decir, 6.50 pesos por título.
 - El monto pagado por CBFI a los vendedores podría variar en función del resultado del proceso de suscripción.

Las medidas aprobadas por el Comité Técnico (Operaciones encaminadas al crecimiento de FibraShop y Convocar una Asamblea de Tenedores para otorgar el derecho de suscripción de CBFIs a los tenedores actuales) están enmarcadas dentro de la estrategia general de FibraShop de la creación de Centros de Vida, fortalecimiento de su estructura de balance y crecimiento del NOI de la compañía. Es importante recalcar que por tratarse de operaciones con partes relacionadas se tomaron en cuenta las Políticas de Inversión internas y las mejores prácticas internacionales. FibraShop reitera su compromiso con la transparencia y generación de valor para nuestros socios.

ACERCA DE FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual es su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable. FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de Centros de Vida (propiedades comerciales) en México.

FibraShop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C. Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor & Relación con Inversionistas

Email: investor@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández Gómez, Gerente ASG y Relación con Inversionistas

Email: mhernandez@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

Juan Salvador Agraz 65 Piso 21 Col. Santa Fe, Del. Cuajimalpa, México D.F. 05348