



## **FIBRASHOP ANUNCIA QUE CONCLUYÓ EXITOSAMENTE SU PROGRAMA INTEGRAL DE REFINANCIAMIENTO DE PASIVOS.**

**Ciudad de México, 1 de julio, 2019---** 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 anuncia que el 27 de junio pasado con la emisión de los bonos FSHOP 19 y FSHOP19U concluyó exitosamente el plan integral de refinanciamiento de pasivos que había anunciado al mercado.

El pasado 20 de junio de 2019, firmó una línea de crédito bancaría por hasta 3,000 millones de pesos (con garantía hipotecaria) en la que participaron BBVA, HSBC y Banco Sabadell. La línea de crédito es comprometida y el viernes pasado se dispuso para pagar la línea de crédito anterior que vencía al cierre de junio, la línea tenía un saldo dispuesto de 2,220 millones de pesos. La tasa de interés pactada es TIIE + 175 básicos.

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 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 millones de pesos en el tramo FSHOP19 y 2,058 millones de pesos en el tramo FSHOP19U, es decir un total de 2,136 millones de pesos, estos recursos frescos serán destinados directamente al prepago del saldo dispuesto de la línea de crédito descrita en el segundo párrafo de este comunicado.

En resumen, el siguiente cuadro presenta la colocación total (canje + recursos frescos):

	<b>FSHOP19</b>	<b>FSHOP19U</b>	<b>Total</b>
Canje (OPA)	52	190	242
Recursos frescos	78	2,058	2,136
<b>Total colocado</b>	<b>130</b>	<b>2,248</b>	<b>2,378</b>

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 2023.

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.

## **ACERCA DE FIBRA SHOP**

Fibra Shop (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.

Fibra Shop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. El portafolio inicial consiste de ocho propiedades situadas en cuatro estados de la república y uno más en el Distrito Federal. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.A.P.I.

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.

Tel: +52 (55) 5292 1160

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

Irvin García Millán, Contralor.

Tel: +52 (55) 5292 1160

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

## **CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: [FibraShop@grayling.com](mailto:FibraShop@grayling.com)

## **CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 55 56441247

Email: [jesus.martinez-rojas@grayling.com](mailto:jesus.martinez-rojas@grayling.com)



## **FIBRASHOP ANNOUNCES SUCCESSFUL COMPLETION OF ITS LIABILITIES REFINANCING PROGRAM**

**MEXICO, CITY, MEXICO**, July 1st, 2019 - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CIBanco S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, the first real estate investment trust specialized in shopping centers, announced that on June 27, with the issuance of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds, the company successfully concluded the comprehensive refinancing program of its liabilities.

On June 20, 2019, a credit line for up to Ps. 3,000 million (with mortgage guarantee) was signed with a bank syndicate including BBVA, HSBC, and Banco Sabadell. The new line of credit has been earmarked to pay the line of credit expiring this month. The balance of credit line amounts to Ps. 2,220 million. The new credit line has an interest rate of TIIE + 175 b.p.

On June 25, 2019, we closed the Tender Offer (OPA) announced this past May 29 for current holders of the FSHOP15 bond (with maturity 2020). Details of the offer are detailed further below.

On June 27, 2019, debt securities certificates were placed using a communicating vessels format: 4-year variable rate tranche (based on 28-day TIIE) FSHOP19 and a 6-year tranche in UDIs FSHOP19U. The results of placements are described below:

- a) Securities exchange through a tender offer, through which Ps. 52 million were exchanged for the FSHOP19 at a rate of TIIE + 150 b.p., that is, a rate of approximately 9.99%; and, Ps. 190 million exchanged for an Udibono rate + 235 b.p. a rate of approximately 5.80%. FibraShop respected the holders rights who expressed their intention to participate in the exchange, and allocated 100% of the requests.
- b) New proceeds. Given that not all FSHOP15's holders participated in the exchange, the rest of the placement was offered to new investors or those who decided to increase their position. As a result, Ps. 78 million were placed in the FSHOP19 tranche and Ps. 2,058 million in the FSHOP19U tranche, totaling Ps. 2,136 million in new proceeds that will be directly used to prepay the balance of the line of credit described above.

As a result, the following table shows the allocation of the new bonds (exchange + new proceeds):

	<b>FSHOP19</b>	<b>FSHOP19U</b>	<b>Total</b>
Exchange (OPA)	52	190	242
New proceeds	78	2,058	2,136
<b>Total placed</b>	<b>130</b>	<b>2,248</b>	<b>2,378</b>

As a result of the placement, virtually all of the bank debt has been replaced by longer term securities, fulfilling the commitment to investors of pursuing an integral refinancing strategy that did not imply a debt increase or greater leverage.

The credit line would be practically untapped and available to cover the FSHOP15 bond at maturity in 2020. As a result, FibraShop does not have any refinancing needs or new debt issues until 2023.

FibraShop reiterates its commitment to optimize its capital structure by seeking the best market conditions, improving its debt profile and best returns for its investors.

## **ABOUT FIBRASHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is the only real estate option in Mexico offering a specialization in the shopping mall segment that has a long-track experienced management in the commercial sector, a solid operating and corporate governance structure, which guarantees transparency, efficiency and a profitable and secure growth vehicle.

FibraShop is an infrastructure and real estate trust formed to acquire, possess, administer and develop real estate in the shopping center segment in Mexico. The initial portfolio includes eight properties in four states of the Mexican Republic and one in Mexico City. FibraShop is administered by a group of experienced management specialized in the industry with a long track record and is externally advised by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

FibraShop's goal is to provide attractive returns to CBFIs holders, through stable cash distributions and capital appreciation.

## **FORWARD LOOKING STATEMENTS**

This report may contain certain forward-looking statements. Said forward-looking statements are not based on historic events but on the current views of the administration. We caution that certain declaration or estimates imply risks and uncertainties that can changed due to different factors that are not under the Company's control.

### **INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN MEXICO:**

Gabriel Ramírez Fernández, CFO

Tel: +52 (55) 5292 1160, Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Controller, FibraShop

Tel: +52 (55) 5292 1160, Email: [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

### **INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN US:**

Lucia Domville, Grayling

USA Tel: +1 (646) 284 9416, Email:

[FibraShop@grayling.com](mailto:FibraShop@grayling.com)

### **MEDIA CONTACT IN MEXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R. Grayling México

Tel: +52 55 56441247, Email:

[jesus.martinez-rojas@grayling.com](mailto:jesus.martinez-rojas@grayling.com)