

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS

DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019

- Los ingresos operativos totales del trimestre crecieron 9.32% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 0.84% al compararse con el trimestre inmediato anterior. Los ingresos del trimestre ascendieron a 383.56 millones de pesos.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en un 95.98%. Durante el 2019 se ha mantenido la ocupación más alta desde el inicio de operaciones de FibraShop.
- Los ingresos mismas plazas (sin considerar las adquisiciones y/o ventas) aumentaron 8.26% y el NOI mismas plazas aumentó 6.89%, en comparación al mismo trimestre del año anterior. Dicho incremento es tres veces más al reportado por la ANTAD a mismas tiendas el cual descendió a 2.40%.
- El NOI del trimestre creció 8.85%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 0.68%% contra el trimestre inmediato anterior, el NOI ascendió a 291.08 millones de pesos.
- El margen a NOI sobre los ingresos operativos fue del 75.89%. Cabe mencionar que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir; el margen operativo de las plazas ascendió a 81.68%.
- El EBITDA ascendió a 279.3 millones de pesos, 9.16% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 0.67% contra el trimestre inmediato anterior, el margen a EBITDA del trimestre fue del 72.82%.
- La utilidad neta del trimestre ascendió a 140.42 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 6.69% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- La utilidad neta del trimestre por certificado es de 0.3156 centavos. De este resultado se repartirán 0.2250 centavos por CBFIs.

Métricas Financieras

A continuación, se presenta un resumen de las principales métricas financieras del trimestre y sus respectivos comparativos con el mismo periodo del año anterior:

	3er. Trimestre 2018	3er. Trimestre 2019	Variación %	Acum 2018	Acum 2019	Variación %
Ingresos	350.86	383.56	9.32%	1,025.63	1,128.24	10.00%
NOI	267.41	291.08	8.85%	781.64	854.92	9.37%
EBITDA*	255.86	279.30	9.16%	747.62	820.17	9.71%
Utilidad del periodo	131.36	140.42	6.90%	398.48	397.93	-0.14%
Margen NOI	76.22%	75.89%	-0.43%	76.21%	75.77%	-0.57%
Margen EBITDA	72.93%	72.82%	-0.15%	72.89%	72.69%	-0.27%
Utilidad del periodo por CBF1	0.2613	0.3156	20.78%	0.7967	0.8278	3.90%
CBF1 con derechos económicos	502.76	444.99	-11.49%	502.76	444.99	-11.49%
Activos Totales	18,715	19,541	4.42%	18,715	19,541	4.42%
Pasivos con costo	7,625	8,148	6.86%	7,625	8,148	6.86%
Patrimonio	10,415	10,586	1.64%	10,415	10,586	1.64%
LTV	40.74%	41.70%	2.35%	40.74%	41.70%	2.35%
P/U ratio**	8.96	7.36	-17.85%	8.96	7.36	-17.85%
EV/EBITDA***	12.82	10.46	-18.42%	12.82	10.46	-18.42%
CAP Rate Implícito****	8.63%	9.61%	11.31%	8.63%	9.61%	11.31%

* Las cifras correspondientes a trimestres pasados fueron recalculadas.

** P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBF1's ponderados del periodo

*** EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses

**** CAP Rate Implícito - calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización

(calculado como el promedio ponderado de CBF1's en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



“Estimados inversionistas:

Durante el 2019 FibraShop ha enfocado sus esfuerzos en concretar acciones que han fortalecido su estructura de balance e implementar nuevos proyectos que nos permitan adaptarnos a las condiciones desafiantes que se observan en los mercados y en la economía mundial.

En este tercer trimestre la estabilidad en los resultados presentados captura el beneficio de dichas acciones e iniciativas implementadas en el pasado; los ingresos totales acumulados a septiembre mantienen una tendencia de crecimiento de doble dígito, cifra muy superior a la inflación del periodo que ha sido del 3.10%.

La disciplina de control presupuestal ha permitido que el NOI tenga un crecimiento de 8.85% anual; el margen a NOI se mantenga en 75.89% y el margen a EBITDA en 72.82%, ambos niveles muy competitivos contra los mejores operadores de la industria tanto en México como internacionales. En general los resultados y las métricas del trimestre se mantienen fuertes y en crecimiento, a pesar de la desaceleración económica del país.

Las tasas de interés en México se pronostica seguirán bajando en el corto plazo, lo cual beneficiará a las FIBRAS y al sector inmobiliario con una menor carga financiera.

En el trimestre generamos 0.3156 centavos por CBF, de los cuales tomamos la decisión de repartir un dividendo de 0.2250 por CBF; el resto será utilizado para continuar creciendo, fondear las reservas de CAPEX, principalmente. Lo cual genera un mayor valor a la empresa y por lo tanto a sus inversionistas.

Continuamos implementando proyectos que permitan beneficios económicos futuros y con una conciencia de sostenibilidad. La primera etapa de implementación de paneles solares está en curso y se espera concluya durante el primer trimestre del 2020, lo cual reflejará menores gastos de operación y evitaremos que aproximadamente 544 toneladas de dióxido de carbono (CO2) sean liberadas en el ambiente.

El proyecto de la Perla en Guadalajara sigue avanzado, la inversión en Sonora sigue consolidándose, igual Kukulcan. Sabemos que la forma de generar valor es seguir invirtiendo, creciendo la Compañía, generando nuevos negocios, maximizar los activos existentes así como los nuevos desarrollos.

Si bien como mencioné, las condiciones actuales son desafiantes, en FibraShop nos mantenemos enfocados en continuar trabajando iniciativas y buscando nuevos proyectos, que consoliden y fortalezcan el valor Compañía en beneficio de todos sus inversionistas.”

Salvador Cayón Ceballos

Director General
FibraShop

México, Ciudad de México a 25 de octubre de 2019 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”). CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros correspondientes al segundo trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019. Los resultados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) y están expresados en pesos mexicanos en términos nominales.

EVENTOS RELEVANTES

1. FIBRASHOP ANUNCIA EL CIERRE DE UNA COBERTURA PARCIAL DE SU DEUDA EMITIDA EN LOS MERCADOS.

El pasado 19 de agosto, 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.

Las características del bono FSHOP17 son las siguientes:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto emitido (mdp)	Tasa	Garantía
FSHOP17	19-Jul-22	Pesos	1,400	TIIE a 28 días + 1.25	Quirografaria

2. PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

En 2017 FibraShop inició operaciones con su fondo de recompra. Desde entonces se han recomprado 60,107,150 CBFIs y al día de hoy se han cancelado un total de 40,338,120 títulos, que representan el 67.11% del total recomprado. 22,078,997 se cancelaron el día 19 de diciembre de 2017, y 18,259,123 el 3 de julio de 2019.

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 cancelarían todos los CBFIs recomprados hasta la fecha.

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

A continuación se presenta una conciliación entre los CBFÍ's en circulación y CBFÍ's con derechos económicos que recibirán 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

*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, ver nota 3.

**** Como mencionó en la nota anterior FibraShop inició el proceso de cancelación de un monto de 19,769,030, los cuales incluyen 17,381,105 que hasta el segundo trimestre del 2019 recibieron distribución trimestral.

3. CIERRE DE NEGOCIACIÓN – ADQUISICIÓN DE PUERTA LA VICTORIA

Puerta La Victoria es un centro comercial 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. Está ubicado en la Avenida Constituyentes, en Santiago de Querétaro en la zona central de la ciudad.

En octubre del 2017, mediante evento relevante se dio a conocer la adquisición de dicho centro comercial y con base en la regulación de la Circular Única de Emisoras se emitió el Anexo P que describe a detalle la operación.

<http://www.fibrashop.mx/descargas/comunicados-prensa/2017/20170406-Folleto-Informativo-La-Victoria-Anexo-P-CUE-Firmado.pdf>

Renegociación del Contrato.

El septiembre 2019 el Comité Técnico de FibraShop aprobó por unanimidad de votos la renegociación del contrato de participación. El pasado 18 de octubre de 2019, las partes firmaron un nuevo convenio, mediante el cual acordaron lo siguiente:

1. Cancelar la segunda revisión al precio pactada en el acuerdo original.
2. La primera revisión al precio (determinación de la “Comisión por desempeño”) se realizará en noviembre del 2020.
3. La compra de los 40,383,365 de CBFIs por parte de FibraShop se hace obligatoria (es decir, se ejerce el PUT), y se liquidará también en noviembre del 2020, pudiendo existir un anticipo en mayo del mismo año.
4. Se pactó que ambas obligaciones se liquiden mediante compensación (es decir, exista un neto de ambos pagos).
5. Desde el momento de la firma y hasta la compensación de pagos, los 40,383,365 en poder del vendedor no tendrán derechos económicos ni corporativos.

Mediante esta negociación, FibraShop evita disponer en este momento de la línea de crédito para pagar el PUT y retira los derechos económicos de los 40,383,365 CBFIs.

4. CRECIMIENTO EN EL GLA DE PROPIEDADES EXISTENTES

Una parte fundamental del modelo de negocio de Fibrashop es el crecimiento orgánico. Los cambios en la superficie rentable (GLA) por cada centro comercial fueron los siguientes:

Propiedad	GLA 2T 2019 (m ²)	Crecimiento (m ²)	GLA 3T 2019 (m ²)
Plaza Cibeles	76,133		76,133
La Luciérnaga	19,937		19,937
Puerto Paraíso	29,631		29,631
Kukulcán Plaza*	20,986		20,986
UC Jurica	10,812		10,812
UC Juriquilla	9,490		9,490
UC Xalapa	8,352		8,352
Puerta Texcoco	63,725		63,725
UC Nima Shops	3,837		3,837
Plaza los Atrios	50,457		50,457
Galerías Tapachula	33,872		33,872
Galerías Mall Sonora	59,570		59,570
Las Misiones	34,928		34,928
City Center Bosque Esmeralda	29,520		29,520
Plaza Cedros	19,300		19,300
Cruz del Sur	12,282		12,282
Puerta La Victoria	57,702		57,702
Total**	540,534		540,534

* La obra de remodelación de Plaza Kukulcán está en su etapa final, el avance comercial continúa y como resultado de dichas negociaciones el GLA tendrá modificaciones, las cuales serán incluidas en breve.

** El GLA de Sentura Tlalnepantla como co-inversión es de 32,067m².

AVANCES EN EL PLAN DE NEGOCIOS

1. Ocupación de las plazas

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

Plaza	% de Ocupación				
	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Plaza Cibeles	99	99	99	99	100
La Luciémaga	99	100	100	100	100
Puerto Paraíso	95	95	95	95	94
Kukulcan Plaza	84	85	85	85	85
UC Condesa Durango	100	100	N/A	N/A	N/A
UC Jurica	99	96	96	94	93
UC Juriquilla	97	97	97	97	93
UC Xalapa	92	92	92	91	89
Puerta Texcoco	99	99	99	99	99
UC Nima Shops	100	100	100	100	100
Plaza Los Atrios	97	97	97	98	98
Galerías Tapachula	95	96	96	96	96
Galerías Mall Sonora	98	99	99	99	99
Las Misiones	100	100	99	98	95
City Center Bosque Esmeralda	90	88	88	88	87
Plaza Cedros	90	90	90	91	91
Cruz del Sur	100	100	100	99	98
Puerta La Victoria	91	91	91	95	96
Sentura Tlalneplantla		96	96	96	96
Total	95.80	95.81	95.82	95.99	95.98

* Kukulcán Plaza continúa con su proceso de renovación, por lo que una vez concluida la obra se presentara el porcentaje de ocupación ajustado con el GLA final.

** El pasado 10 de enero de 2019 FibraShop anunció que cerró la transacción de venta del inmueble denominado Urban Center Condesa Durango.

La ocupación del portafolio es superior al estándar internacional en el cual un portafolio se considera lleno cuando tiene una ocupación del 95%.

2. Adquisiciones, Co-Inversiones, Ampliaciones y Remodelaciones

La Perla

La estructura tiene un avance del 87%, el avance general de la obra es de un 57%, se continúa con instalaciones, muros divisorios e infraestructura. En cuanto al avance en la comercialización, del GLA se cuenta con un porcentaje firmado del 61%, y un 15% en negociación. La entrega de Liverpool se realizó el 6 de septiembre. Contando con marcas como Liverpool, Cinépolis, H&M, Energy Fitness, Grupo Inditex, Recorcholís, Innova Sport, American Eagle, Sfera, Miniso entre otras.

Como se informó en el trimestre anterior, FibraShop tiene 35.6% del NOI que genere esta propiedad y al cierre de septiembre tiene una inversión comprometida de 84.86 millones de pesos que serán pagados de acuerdo a los avances del proyecto.



3. Proyecto de energía renovable

Al cierre del 2018, el Comité Técnico de FibraShop aprobó ciertos proyectos para los siguientes años, uno de ellos fue el proyecto de energía renovable, el cual da respuesta a los incrementos en gastos por tarifas de energía eléctrica observados durante últimos meses en todo el portafolio y reitera el compromiso de FibraShop en transitar hacia una empresa sustentable.

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. Del total del portafolio, 14 inmuebles fueron elegidos, dadas las condiciones de luminosidad y espacio disponible para su instalación.

La primera etapa ya inició, con 4 inmuebles (Plaza Cibeles, Kukulcan Plaza, Galerías Mall Sonora y Galerías Tapachula), tendrá un costo estimado de 42 millones de pesos, de los cuales al cierre de septiembre se ha pagado un 39.80%; se estima que esta etapa quede concluida al cierre del primer trimestre de 2020.

La potencia instalada en éstas 4 propiedades será de 1,875 kw, la cual generará 3,226,132 kw/h de energía limpia cada año, representando un ahorro del 21.61% y evitando que 544 toneladas de dióxido de Carbono (CO₂) sean liberadas en el ambiente.

3, 226,132 kw/h de energía limpia equivalen a lo siguiente:



- Emisiones de GHG (Gases Invernadero) anuales de 477 autos.



- Emisiones de CO₂ de 255,180 galones de gasolina.



- Emisiones de CO₂ de 5,294 barriles de petróleo.



- Emisiones de CO₂ de la electricidad utilizada por 341 casas en un año.



- Carbón absorbido anualmente por 754 hectáreas de bosques.



- Emisiones de GHG evitadas por reciclar 851 toneladas de basura.

4. Compañía Asesora

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

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

	NOI Acumulado 2018	NOI 1T 2019	NOI 2T 2019	NOI 3T 2019	NOI Anualizado 3T 2019
Monto	1,059.59	274.72	289.12	291.08	1,139.89
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	79.47	20.60	21.68	21.83	85.49
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	47.68	12.36	13.01	13.10	51.30
Ahorro neto de la comisión	31.79	8.24	8.67	8.73	34.20
Monto pagado por el 40% del asesor	215				215
Retorno anualizado	14.79%				15.91%**

*Cifras en millones de pesos

**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.

5. Área Bruta Rentable y distribución geográfica

El área bruta rentable actual de FibraShop (incluyendo las ampliaciones) asciende a 544,962 metros cuadrados, mientras que el área total administrada es de 620,909 metros cuadrados.

GLA propiedad de FibraShop (m ²)	Expansiones en proceso (m ²)	Locatarios dueños de su huella (m ²)	GLA total administrado(m ²)
540,534	4,428	75,947	620,909

*Este valor fue ajustado con respecto a lo publicado en otros trimestres y en función del GLA final de dichas ampliaciones.

Lo anterior, no contempla las coinversiones realizadas en Sentura Tlalnepantla y La Perla.

Incluyendo las coinversiones, el GLA administrado y con participación de FibraShop (tomando en cuenta el GLA total de las coinversiones), asciende a 782,486 metros cuadrados, como se muestra en el siguiente cuadro:

GLA propiedad de FibraShop con expansiones en proceso (m ²)	Locatarios dueños de su huella (m ²) en malls propiedad de FibraShop	Total GLA de Sentura Tlalnepantla, La Perla (m ²)	GLA total administrado y con participación de FibraShop (m ²)
544,962	75,947	161,577	782,486

En la siguiente imagen se presenta la distribución geográfica del portafolio de FibraShop, el cual actualmente se encuentra en 12 estados de la República Mexicana.



Fashion Mall		Power Center		Community Center	
Propiedades	Localización	Propiedades	Localización	Propiedades	Localización
Plaza Cibeles	Irapuato	Puerta Texcoco	Texcoco	UC Jurica	Querétaro
La Luciérnaga	San Miguel de Allende	Los Atrios	Cuautla	UC Juriquilla	Querétaro
Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	Galerías Tapachula	Tapachula	UC Xalapa	Xalapa
Kukulcán Plaza	Cancún	City Center Esmeralda	Chiluca	UC Nima Shops	Puerto Vallarta
Galerías Mall Sonora	Hermosillo	Plaza Cedros	Cuernavaca		
Las Misiones	Juárez	Cruz del Sur	Puebla		
Puerta La Victoria	Querétaro	Sentura Tlalnepantla	Tlalnepantla		
La Perla *	Guadalajara				

* En construcción

6. Análisis de Características de los contratos de arrendamiento

Distribución por Giro de Negocio y Tipo de Locatario

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	17.89%	Moda y Calzado	19.52%
Supermercado	17.43%	Alimentos	17.92%
Entretenimiento	15.14%	Entretenimiento	14.77%
Moda y Calzado	14.13%	Hogar y Decoración	9.88%
Alimentos	11.08%	Servicios	7.48%
Hogar y Decoración	6.90%	Tienda Departamental	6.90%
Deportes	4.33%	Servicios Financieros	4.67%
Servicios	4.32%	Deportes	5.06%
Servicios Financieros	2.78%	Supermercado	5.49%
Salud y Belleza	1.21%	Salud y Belleza	2.78%
Autos y Motocicletas	1.72%	Otros	2.90%
Otros	1.67%	Autos y Motocicletas	1.63%
Papelería	1.40%	Papelería	0.99%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 19.52% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65.08% del área bruta rentable y 43.46% de los ingresos totales a septiembre del 2019, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.6%	Cinepolis	6.41%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.7%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.34%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.6%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.27%
Cinepolis	6.1%	Cinemex	2.52%
Soriana	4.2%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.33%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.24%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Forever 21	1.79%
Luxury Avenue	2.1%	Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.60%
La Comer / Fresko	2.1%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.46%
Home Depot	1.96%	La Comer / Fresko	1.39%
Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.43%	Sonora Grill	1.30%
Chedraui	1.34%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.20%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.18%	C&A	1.10%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.14%	Soriana	1.07%
Coppel	1.11%	Bancomer	1.06%
C&A	1.06%	Coppel	1.05%
Promoda	0.92%	Innova Sports	1.04%
H&M	0.92%	Santander	0.82%
Recrefam	0.87%	Recrefam	0.80%
Bouncy Bouncy	0.85%	Miniso	0.79%
Forever 21	0.81%	Codere	0.67%
Parisina	0.79%	Home Depot	0.66%
Happyland	0.67%	AT&T	0.66%
Casino Central	0.67%	Promoda	0.63%
Innova Sports	0.64%	Parisina	0.59%
Total Fitness	0.64%	Hacienda Tequila	0.55%
Office Max	0.60%	Banorte	0.55%
Muebles Dico	0.60%	Ruth's Chris	0.53%
Bancomer	0.60%	Casino Central	0.53%
Sonora Grill	0.57%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.53%
Total general	65.08%	Total general	43.46%

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 6.41% 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 67.53% del total y los locatarios con renta variable el restante 32.47%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 75.53% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 24.47%, representando el componente variable el 8.99%¹ del ingreso total.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

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



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

Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 16% 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.

Plaza	2019	2020	2021	2022	2023	2024+	Total
Plaza Cibeles	6%	11%	39%	14%	0%	29%	100%
La Luciérnaga	5%	12%	63%	16%	3%	2%	100%
Puerto Paraíso	21%	15%	11%	16%	8%	29%	100%
Kukulcán Plaza	4%	5%	8%	0%	24%	59%	100%
UC Jurica	3%	32%	11%	3%	12%	37%	100%
UC Juriquilla	2%	41%	22%	18%	10%	7%	100%
UC Xalapa	21%	10%	2%	21%	34%	11%	100%
Puerta Texcoco	6%	17%	4%	12%	3%	58%	100%
Nima Shops	18%	40%	28%	7%	3%	3%	100%
Los Atrios	9%	25%	7%	49%	1%	9%	100%
Galerías Mall Sonora	2%	30%	28%	18%	4%	17%	100%
Galerías Tapachula	5%	20%	3%	12%	37%	23%	100%
Las Misiones	6%	6%	9%	9%	28%	42%	100%
City Center Bosque Esmeralda	18%	19%	5%	10%	2%	45%	100%
Plaza Cedros	8%	3%	2%	8%	5%	75%	100%
Cruz del Sur	7%	5%	3%	1%	4%	80%	100%
Puerta La Victoria	0%	3%	3%	22%	12%	60%	100%
Sentura Tlalnepantla	0%	4%	11%	19%	25%	41%	100%

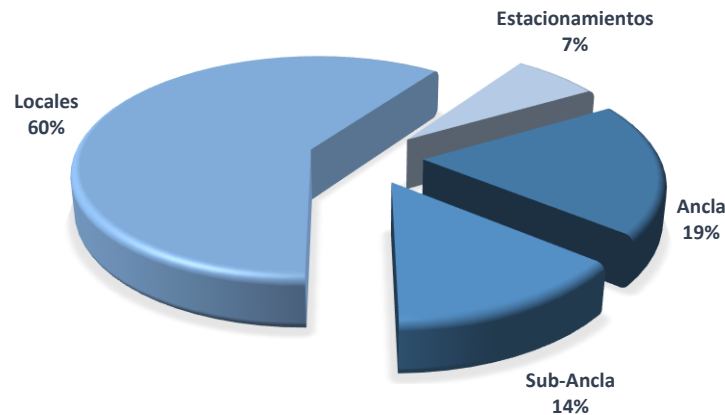
FibraShop cuenta con un total 1,840 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.28% corresponden a Anclas, 3.42% a Sub-Anclas y el 94.29% corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	153	77	240
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	111	38	152
Kukulcán Plaza	1	1	0	47	7	56
UC Jurica	3	0	0	34	14	51
UC Juriquilla	1	1	0	25	6	33
UC Xalapa	1	0	2	23	7	33
Puerta Texcoco	5	8	5	79	38	135
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	70	28	110
Galerías Tapachula	2	8	2	80	35	127
Galerías Mall Sonora	3	7	2	116	50	178
Las Misiones	3	5	4	91	63	166
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	48	18	73
Plaza Cedros	2	6	0	31	13	52
Cruz del Sur	2	2	2	91	43	140
Puerta La Victoria	5	4	0	81	27	117
Sentura Tlalnepantla	2	4	0	48	9	63
Total	42	63	28	1,213	494	1,840

Ingresos por Tipo de Locatario

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de arrendatario (incluyendo estacionamientos) y la evolución que éstos han presentado:

Distribución de los ingresos por tipo de arrendatario



Tipo de arrendatario	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Ancla	66,025	65,228	64,583	71,204	73,479
Sub-Ancla	51,097	56,919	51,709	57,007	53,723
Locales	215,117	224,703	223,436	223,554	229,635
Estacionamientos	19,997	24,585	24,577	28,614	26,721
Total	352,236	371,435	364,304	380,379	383,558

Tipo de arrendatario	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Ancla	19%	18%	18%	19%	19%
Sub-Ancla	15%	15%	14%	15%	14%
Locales	61%	60%	61%	59%	60%
Estacionamientos	6%	7%	7%	8%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

*El NOI de la Co-Inversión Sentura Tlalnepantla se está considerando como ingreso para efectos comparativos. En los estados financieros de acuerdo a la (NIC 28) Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación se reflejará después del Resultado Integral de Financiamiento

En el siguiente cuadro se presentan las variaciones observadas entre el 2T2019 y el 3T 2019:

	2do Trimestre 2019	3er Trimestre 2019	Variación
Ingresos	380.38	383.56	0.84%
Gastos de operación	105.39	106.72	1.26%
Utilidad del operación	274.99	276.84	0.67%
Utilidad del periodo (sin avalúos)	131.62	140.42	6.69%
Utilidad del periodo por CBFÍ (sin avalúos)	0.2618	0.3156	20.53%
Margen de operación	72.29%	72.18%	-0.16%
NOI	289.12	291.08	0.68%
Margen NOI	76.01%	75.89%	-0.16%

Los resultados se mantienen estables contra el trimestre inmediato anterior, dados los niveles de ocupación así como las tasas de renovación de contratos que mantienen tendencias positivas. Los proyectos de ampliación continúan su proceso de estabilización, lo cual se verá reflejado en los próximos trimestres.

El NOI de la coinversión en Sentura Tlalnepantla se está considerando como ingreso operativo en la tabla anterior. En los estados financieros del trimestre de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC 28") Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos la participación de en asociadas se presenta después del Resultado Integral de Financiamiento.

A partir del trimestre pasado realizamos una reconciliación del cálculo del EBITDA, anteriormente se venía reportando la utilidad operativa como EBITDA porque los importes de depreciación y amortización no eran considerados. A partir de este trimestre y para estar de acuerdo con nuestros pares y apegándonos a las métricas internacionales, se presentará el EBITDA tal como sigue:

	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Ingresos	350.86	371.71	364.30	380.38	383.56
Utilidad de Operación	254.08	264.10	261.25	274.99	276.84
Depreciación y Amortización	1.79	1.92	2.17	2.46	2.46
EBITDA	255.86	266.02	263.42	277.45	279.30
Margen EBITDA	72.93%	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%

El margen a EBITDA, pasa de 72.94% a 72.82% contra el trimestre anterior. Los incrementos en las tarifas eléctricas han repercutido en los gastos de operación, dada la nueva fórmula para calcular las tarifas eléctricas para el sector industrial y comercial.

7. Ingresos Mismos Centros Comerciales

En el siguiente cuadro se compara el portafolio a nivel mismos centros comerciales el mismo trimestre del año anterior (sin incluir Urban Center Condesa y la participación en Sentura Tlalnepantla):

Concepto	3T 2018	3T 2019	Diferencia	%
Ingresos Totales	348,642	377,457	28,815	8.26%
Gastos Totales	61,248	70,248	9,000	14.69%
NOI nivel plaza	287,394	307,209	19,815	6.89%
Margen NOI nivel plaza	82.43%	81.39%	-1.04%	-1.27%

Como se puede observar los ingresos de las mismas propiedades tuvieron un aumento del 8.26%, éste incremento se debe en gran medida, a la mejora en las ocupaciones de las plazas, renovaciones de contratos por arriba de inflación (el promedio de incremento en las renovaciones fue de 4 puntos porcentuales) y a las ampliaciones de plazas.

Como hemos venido revelando en trimestres anteriores, el incremento anual en gastos se explica principalmente con los aumentos en las tarifas eléctricas para el sector comercial que la Comisión Federal de Electricidad (CFE) ha venido efectuando. FibraShop se encuentra en una primera etapa del proyecto de energía renovable que contrarrestará estos incrementos, se espera que esta primera etapa concluya en el primer trimestre de 2020 y a partir de esa fecha cuatro inmuebles tendrán una reducción en los gastos de energía eléctrica.

A pesar del incremento en gastos anterior, el NOI a nivel plaza presenta un incremento del 6.89% contra el mismo período del año pasado.

8. Deuda actual

Los pasivos financieros al cierre del trimestre con los que cuenta FibraShop tienen las siguientes características:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto Emitido (mdp)	Tasa	Garantía	Monto dispuesto (mdp)
FSHOP15	22/06/2020	Pesos	2,758	TIIE + 0.90	Quirografaria	2,758
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Quirografaria	1,400
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Quirografaria	1,600
FSHOP 19	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Quirografaria	130
FSHOP 19U	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Quirografaria	2,260
Bancario Revolvente	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	0

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

FibraShop tiene 8,148 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados y una línea de crédito bancario revolvente de hasta 3,000 millones de pesos, la cual cuenta con garantía hipotecaria con un aforo de 1.5 veces, lo cual significaría un gravamen sobre activos de 4,500 millones de pesos.

FibraShop ha contratado coberturas de tasas por el total del bono FSHOP15 por 3,000 millones de pesos a una tasa promedio ponderada de 7.6250%. Las características con las siguientes:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional (mdp)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIIE vs tasa fija	7.46%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15
Swap TIIE vs tasa fija	7.24%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15
Swap TIIE vs tasa fija	8.18%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15

El pasado 19 de agosto FibraShop contrató una nueva cobertura para cubrir totalmente el bono FSHOP17, con las siguientes características:

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

9. Obligaciones de hacer y no hacer de los certificados bursátiles de deuda (Covenants)²

En relación a la emisión de deuda FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2 FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants de emisión de bonos (FSHOP15, FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP 19 Y FSHOP 19 U)	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 60%	41.70%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	0.00%	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	No menor a: 1.5	1.58	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	41.70%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	174.64%	✓

Si bien, se ha celebrado la firma del contrato de crédito por 3,000 millones de pesos, el cálculo del *covenant* del límite de deuda garantizada considera la deuda total dispuesta por FibraShop al cierre del periodo reportado. El cálculo del *covenant* del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada. El cálculo del *covenant* activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de la línea de crédito.

Los activos gravados ascienden a 4,555 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.52 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5.

² Para Mayor información consultar el suplemento de la emisión FSHOP15, FSHOP 17, FSHOP 17.2, FSHOP 19 Y FSHOP 19U.

10. Nivel de Endeudamiento e Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda.

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

Al cierre del tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 41.70%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,148 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 19,541 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.22 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice se supuso que se aplica la nueva política de distribución. Que no existe crecimiento en ingresos alguno, se estima la recuperación de IVA al cierre del periodo, un gasto para liquidar la obligación derivada del cierre de la transacción de Puerta La Victoria por 215 millones y 84.86 millones de pesos de inversión comprometida en el proyecto La Perla.

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

IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

$$ICDt = \frac{AL0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UOt + LR0}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$$

AL0	Activos Líquidos	232,131
IVA _t	IVA por recuperar	90
UO _t	Utilidad Operativa Estimada	1,675,838
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	3,000,000
It	Amortización Estimadas Intereses	974,364
Pt	Amortización Programadas Capital	2,758,099
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	299,862
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.22

³ Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. El indicador presentado presupone que la política de financiamiento es exitosa, y en cumplimiento en la CUE fue presentado a la Asamblea el pasado 26 de abril del presente año. Sin dicho supuesto el indicador sería inferior a 1, y en apego a la CUE como ya se mencionó se presentó la estrategia a la asamblea. La utilidad operativa estimada se determina tomando el EBITDA del trimestre menos las reservas anunciadas en la nueva política de distribución.

Asumiendo la caja que cierre del trimestre, que asciende a 232.13 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 0.09 millones de pesos, más 3,000 millones de pesos no dispuestos del crédito revolvente, menos los pagos pendientes de las coinversiones y compromisos, que se estiman en aproximadamente 299.86 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 2,897.36 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 49.46% cerca del límite regulatorio de 50% de LTV.

Fuente de los recursos	Millones de pesos
Caja	232.13
IVA por recuperar	0.09
Crédito Revolvente	3,000.00
	3,232.22
Recursos en efectivo a comprometer:	
Co-inversiones y compromisos	(299.86)
Saldo	2,897.36

11. Comportamiento de los CBFÍ's en el mercado bursátil mexicano

Derivado del comportamiento de los CBFÍ's de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del "CAP Implícito" al que se está negociado en el mercado:

Indicadores de mercado	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Precio de cierre al final del periodo	9.97	8.15	7.80	7.99	8.19
Precio promedio del trimestre	9.84	8.85	7.95	8.23	7.91
Número de certificados promedio	495,886,595	502,776,400	502,755,199	502,755,199	486,349,472
Market Cap. Promedio (MDP)	4,879.52	4,450.33	3,998.10	4,136.54	3,847.02
Volumen promedio diario	288,024	363,373	135,390	35,104	48,850
Monto operado promedio diario (MDP)	2.83	3.22	1.08	0.29	0.39
NOI (MDP)	267.41	277.95	274.72	289.12	291.08
NOI por certificado	0.54	0.55	0.55	0.58	0.60
Utilidad por certificado	0.2613	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	10.62%	11.21%	12.59%	12.73%	15.96%
Dividend Yield a precio de IPO	5.97%	5.67%	5.72%	5.98%	7.21%
Propiedades de Inversión (MDP)	15,743.19	16,474.35	17,204.04	17,213.85	17,213.85
Número de plazas	18	19	18	18	18

Derivado del comportamiento de los CBFÍ's de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del "CAP Implícito" al que será negociado en el mercado:

CAP Rate Implícito	3T 2018	3T 2019
Precio promedio del periodo	9.84	7.91
CBFI's promedio del periodo	495,886,595	486,349,472
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	4,879,524	3,847,024
Deuda con costo	7,625,000	8,148,295
Efectivo y equivalentes	109,221	232,131
Valor de la empresa	12,395,303	11,763,189
NOI del trimestre anualizado	1,069,632	1,164,336
Cap Rate Implícito	8.63%	9.90%
Δ%	10.45%	14.70%

12. Cobertura de analistas

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

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
Bank of America / Merrill Lych	Alan Macías	alan.macias@baml.com	52(55)52013433
Bank of America / Merrill Lych	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com	52(55)52013276
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA Bancomer	Mauricio Hernández		
BBVA Bancomer	Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	alvaro.garcia@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	HSBC.research@hsbcib.com	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	inigovega@nau-securities.com	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com	52(55)52827728
ISS-EVA	Anthony Campagna	anthony.campagna@issgovernance.com	+1-2122012337 (o)

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2019

1. Ingresos Totales

Durante este trimestre, los ingresos totales de FibraShop ascendieron a 383.56 millones de pesos, de los cuales 335.41 millones pesos corresponden a rentas, y 48.14 millones de pesos corresponden a mantenimiento y otros ingresos. Para efectos de este reporte estos ingresos por 383.56 se integran por los ingresos totales reportados en el estado de resultados por 377.46 más el resultado neto de participación en asociadas por 6.10. Si bien es cierto que con base en la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC 28") Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación en los estados financieros se presenta debajo de la utilidad de operación después del resultado integral de financiamiento, como se aprecia en los estados financieros más adelante, en estas secciones se presenta como ingreso para fines comparativos.

Lo anterior, representa un incremento del 9.32% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Gastos Operativos

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 106.72 millones de pesos y se distribuyen de la siguiente manera:

- Gastos inherentes a las plazas correspondientes a su administración diaria, incluyendo los gastos del corporativo, fueron de 89.76 millones de pesos.
- Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 3.86 millones de pesos.
- Honorarios del Asesor correspondientes al 4.0% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 13.10 millones de pesos.

NOI & EBITDA

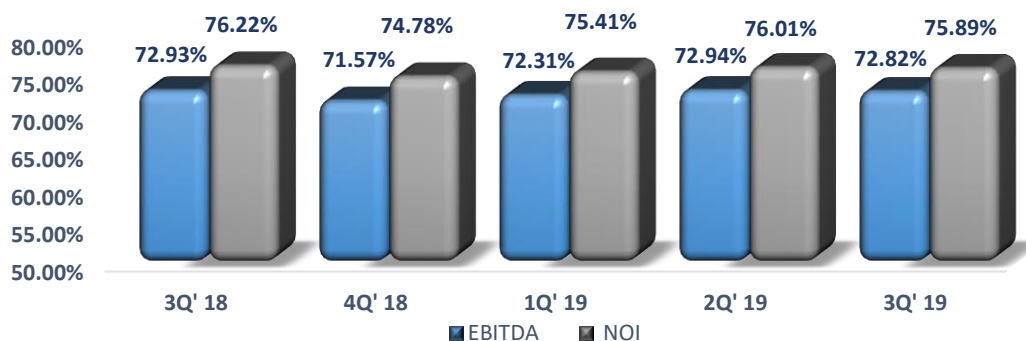
El ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el trimestre ascendió a 291.08 millones pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), lo que representa un margen sobre ingresos totales de 75.89%, el cual presentó un decremento de 11.86 puntos base contra el trimestre inmediato anterior. El margen NOI pasó de 76.22% en el mismo trimestre del año anterior a 75.89%.

De igual forma, el EBITDA fue de 279.30 millones de pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), con un margen de 72.82%.

	3T 2018	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019
Ingresos	350.86	371.71	364.30	380.38	383.56
Utilidad de Operación	254.08	264.10	261.25	274.99	276.84
Depreciación y Amortización	1.79	1.92	2.17	2.46	2.46
EBITDA	255.86	266.02	263.42	277.45	279.30
Margen EBITDA	72.93%	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%

Evolución de los Márgenes Operativos

En el siguiente grafica se muestra el cálculo del ingreso operativo neto o NOI y el EBITDA:



Es importante mencionar que no se registró depreciación de las propiedades de inversión para efectos contables, ya que FibraShop adoptó el método de valor razonable para registrar sus inmuebles, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS por sus siglas en ingles).

Cálculo de la Utilidad Operativa Neta ("NOI")

Por el periodo comprendido del 1 de Julio a 30 de Septiembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Monto	Margen
Ingresos por rentas	329,313	
Otros ingresos operativos	48,144	
Participación en asociadas	6,101	
Total Ingresos	383,558	
Gastos Operativos	89,756	
Seguros	2,718	
Total Gastos	92,474	
Utilidad Operativa Neta ("NOI")	291,084	75.89%

Cálculo del Margen Operativo de las Plazas

Por el periodo comprendido del 1 de Julio a 30 de Septiembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Monto	Margen
Total de ingresos (incluye participación en asociada)	383,558	
Gastos de operación de las plazas	61,896	
Margen Operativo de las plazas	321,662	83.86%
Otros gastos (seguros, predial, avalúos y Sistemas)	8,353	
Resultado Neto de las Plazas	313,309	81.68%

2. Resultado Integral de Financiamiento

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 9.08 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 145.51 millones de pesos. De esta forma el resultado integral de financiamiento en el trimestre muestra un costo financiero neto de 136.42 millones de pesos.

De acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera (IFRS 23 Costos por préstamos) una entidad capitalizara, como parte del valor de inmueble, los intereses que fondean proyectos en desarrollo (en etapa de construcción, es decir en tanto no son registrados a valor razonable en su etapa de generación de flujos). FibraShop ha aplicado dicha norma por la parte de sus pasivos que han financiado los proyectos de la Perla hasta la fecha de su escrituración. Al 30 de septiembre el importe histórico capitalizado asciende a 123.69 millones de pesos.

3. Participación en Asociadas

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

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

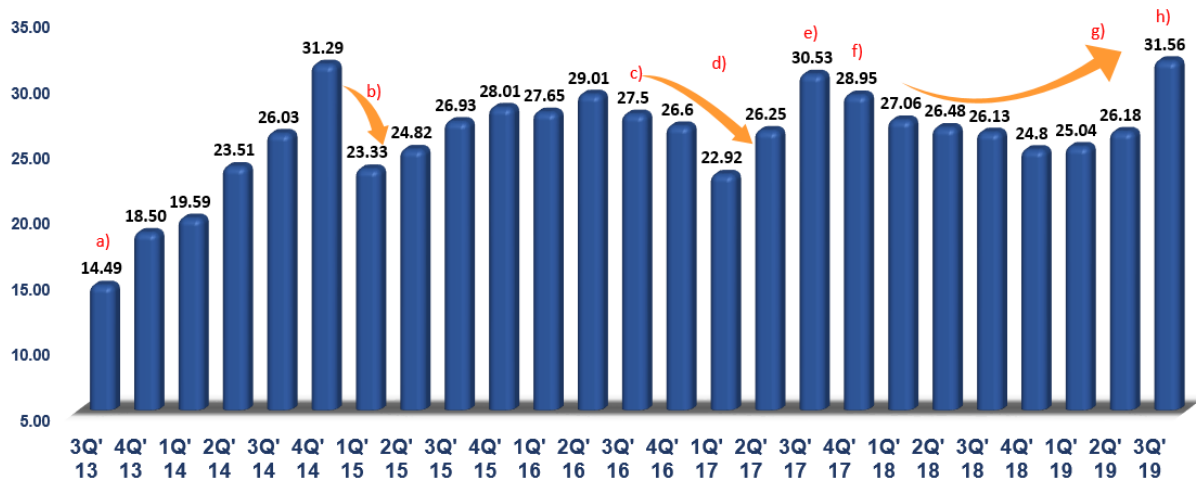
En Septiembre de 2017, se formalizó la cesión de derechos mediante la cual FibraShop, adquirió el 35% de los derechos de Fideicomisarios del Centro Comercial “Sentura Tlalnepantla”, incorporándose al Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

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. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía método de participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance al 30 de septiembre de 2019, en el rubro de Inversión en asociadas asciende a 514.10 millones de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FibraShop por el 35% la cual ascendió en el trimestre a 6.10 millones de pesos.

4. Resultado Integral Neto

El resultado de este trimestre alcanzó la cifra de 140.42 millones de pesos, o 0.3156 pesos por CBFÍ, calculado sobre la base de 444,990,729 CBFÍ's en circulación a la fecha del presente reporte.



- a) El 3Q 2013 presentó 67 días de operaciones
- b) El 1Q 2015 se suscribieron 160 millones de CBFÍ's, exclusivamente para tenedores de CBFÍ's 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 CBFÍ'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 CBFÍ's 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 y 17,381,105 CBFÍ's recomprados serán cancelados.

5. Balance General

En el Balance de FibraShop al cierre del trimestre, muestra un nivel de caja por 232.13 millones de pesos.

La cuenta de impuestos por recuperar asciende 5.55 millones de pesos, la cual corresponde principalmente a impuestos de ejercicios anteriores pendiente de recuperar.

El rubro de propiedades de inversión, mobiliario y equipo asciende a 16,868.78 millones de pesos; e inversiones en proceso y proyectos 1,684.66 millones de pesos.

En el rubro de inversiones en asociadas cuyo saldo al cierre asciende a 514.10 millones de pesos, se incluyen 506.24 correspondientes al 35% de participación del proyecto Sentura Tlalnepantla y 7.85 corresponden a la compra del 40% de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (el Asesor).

Los pasivos acumulados a corto plazo ascienden a 327.18 millones, el pasivo bursátil con costo neto de amortización a corto plazo asciende a 2,754.40 millones de pesos, los instrumentos financieros derivados a corto plazo ascienden a 336.01 millones de pesos.

En cuanto al pasivo a largo plazo, la deuda bursátil con costos netos de amortización asciende a 5,317.55 millones de pesos, los depósitos a arrendatarios ascienden a 108.47 millones de pesos.

Eventos Relevantes

Con posterioridad al cierre del trimestre no se presentaron eventos relevantes.



Eventos Adicionales

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



Distribución a los Tenedores

Derivado de la nueva política de Distribución, el 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al tercer trimestre de 2019, la cual será pagada el 11 de noviembre de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe	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

Bajo las leyes mexicanas las Fibras tienen la obligación de distribuir al menos el 95% del resultado fiscal neto a sus tenedores de CBFÍ's a más tardar el 15 de marzo siguiente al cierre del año correspondiente.

De acuerdo con nuestras proyecciones de cierre anual, el resultado será pérdida fiscal, principalmente por el efecto de deducción de intereses, mayor depreciación fiscal y ajuste anual por inflación deducible. Por lo que el total de la distribución trimestral corresponde a reembolso de capital.

ACERCA DE FIBRA SHOP

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

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

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

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor

Email: investor@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: lucia.domville@grayling.com

CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 55 56441247

Email: jesus@grayling.mx

Conferencia Telefónica Trimestral:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del tercer trimestre de 2019, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Lunes 28 de octubre de 2019

Hora: 1:00 PM ET / 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.
Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.
Irvin García Millán, Contralor.

Número (EEUU.): +1-877-407-8031

Número (México): +1-201-689-8031

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EEUU.): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Grabación ID#: 53739

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 Septiembre de 2018 y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	3T 2018 Jul-Sep	3T 2019 Jul-Sep	2018 Ene-Sep Acum	2019 Ene-Sep Acum
Ingresos por rentas	304,040	329,313	878,918	968,257
Otros ingresos operativos	46,817	48,144	146,713	143,638
Total de ingresos	350,857	377,457	1,025,630	1,111,896
Gastos operativos	80,814	89,756	236,324	265,236
Seguros	2,634	2,718	7,662	8,079
Honorarios del asesor	12,034	13,099	35,174	38,472
Honorarios profesionales	1,299	1,142	3,821	3,370
Total de gastos de operación	96,781	106,715	282,982	315,157
UTILIDAD DE OPERACIÓN	254,075	270,742	742,649	796,739
Intereses ganados	3,402	9,083	12,875	25,694
Intereses pagados	126,121	145,505	365,134	446,522
Resultado integral de financiamiento	(122,720)	(136,422)	(352,258)	(420,828)
Participación en asociadas		6101		16,346
Utilidad en venta de inmuebles				4,560
Actualización de saldos a favor			8,090	
Dividendo				1,113
UTILIDAD DEL PERÍODO	131,356	140,421	398,480	397,930

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de Septiembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Auditado Dic 2019	No Auditado Sep 2019
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,613	232,131
Cuentas por cobrar	127,868	94,493
Partes relacionadas	2,355	-
Impuestos por recuperar	12,231	5,551
Pagos anticipados	14,833	29,963
Otras cuentas por cobrar	88,099	100,462
Activos destinados para la venta	110,000	-
Total de activos circulantes	643,999	462,600
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	16,713,634	16,868,776
Inversiones en proceso y proyectos	1,402,102	1,684,655
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,801	11,236
Instrumentos financieros derivados	43,216	-
Inversiones permanentes	506,516	514,099
TOTAL DE ACTIVOS	19,321,268	19,541,366
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	2,343	2,995
Partes relacionadas	15,135	15,806
Pasivos acumulados	321,489	327,183
Anticipos de clientes	30,423	26,202
Créditos Bancarios	1,889,690	-
Deuda Bursátil a corto plazo	-	2,754,406
Instrumentos financieros derivados	-	336,019
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	5,303
Total de pasivos circulantes	2,259,080	3,467,914
Depósitos de arrendatarios	105,630	108,468
Pasivos laborales	7,452	8,975
Impuesto sobre la renta diferido	18,105	18,105
Deuda bursatil de largo plazo	5,968,247	5,317,550
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	14,613
Instrumentos financieros derivados	336,019	-
Otros pasivos a largo plazo	23,955	19,967
TOTAL DE PASIVOS	8,718,488	8,955,592
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	6,511,401	6,205,767
Resultados acumulados	3,053,952	3,982,077
Utilidad neta del período	1,037,427	397,930
TOTAL DE PATRIMONIO	10,602,780	10,585,774
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,321,268	19,541,366

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Septiembre de 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	Patrimonio	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	7,180,860	3,373,881	10,554,741
Distribuidores a tenedores	(414,312)	(130,009)	(544,321)
Utilidad del ejercicio		1,037,427	1,037,427
Fondo de recompra	(255,147)		(255,147)
Ganancias actuariales		1,286	1,286
Otras partidas integrales		(191,206)	(191,206)
Saldos al 31 de Diciembre de 2018	6,511,401	4,091,379	10,602,780
Distribuidores a tenedores	(293,074)	(34,426)	(327,500)
Utilidad del ejercicio		397,930	397,930
Fondo de recompra	(12,560)		(12,560)
Otras partidas integrales		(74,876)	(74,876)
Saldos al 30 de Septiembre de 2019	6,205,767	4,380,007	10,585,774

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Septiembre de 2018 y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	2018 Ene-Sep	2019 Ene-Sep
Actividades de operación		
Utilidad neta del período	398,480	397,930
Ajustes:		
Intereses a favor	(2,590)	(25,401)
Beneficios a los empleados	1,506	1,523
Ajuste lineal de ingresos por arrendamiento	(4,572)	(201)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(4,560)
Depreciación y amortización	6,776	8,730
Amortización de costo financiero	21,987	18,220
Intereses a cargo	177,488	422,216
	599,075	818,457
Cuentas por cobrar	(4,501)	33,375
Partes relacionadas	(5,832)	671
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	194,745	(5,482)
Pagos anticipados	(15,696)	(16,768)
Proveedores	9,905	653
Pasivos acumulados	(357,128)	4,061
Anticipos de clientes	12,356	(4,221)
Depósitos en garantía de arrendatarios	7,408	2,838
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	440,332	833,584
Actividades de inversión:		
Intereses recibidos	2,590	25,401
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(4,138)	(168,892)
Inversiones en proceso y proyectos	(750,374)	(282,583)
Adquisición de activos intangibles	(231)	(595)
Venta de propiedades de inversión	-	114,825
Adquisición de negocios	(215,010)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(967,163)	(311,844)
Actividades de financiamiento:		
Fondo de recompra	(115,165)	(12,560)
Intereses pagados	(177,488)	(422,216)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	1,020,000	2,588,902
Pago de la línea de crédito sindicado con vencimiento junio 2019	-	(2,220,000)
Prepago del nuevo crédito sindicado	-	(2,263,902)
Comisiones asociadas al crédito bancario	-	(27,664)
Deuda Bursátil	-	2,136,551
Comisión por estructura de la deuda bursátil	-	(29,833)
Distribución a tenedores	(412,965)	(327,500)
Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento	314,382	(578,222)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(212,449)	(56,482)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	321,670	288,613
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	109,221	232,131

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2019

(No auditados, cifras en miles de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

FibraShop ("FSHOP") es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces constituido mediante el contrato de Fideicomiso F/00854 de fecha 21 de junio de 2013, que celebran por una parte Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. FibraShop tiene como domicilio el ubicado en Juan Salvador Agraz número 65, Piso 21 Col. Lomas de Santa Fe, Código Postal 05348 México, Ciudad de Mexico.

El 24 de julio de 2013, FibraShop comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con la clave de pizarra FSHOP13, mediante oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFIs), iniciando operaciones con 353,780,507 títulos en circulación, ha realizado pagos parciales para adquisición de propiedades por 10,815,166 títulos y colocó 112,650,311 mediante un proceso de suscripción realizada en el mes de marzo de 2015, el pasado 19 de noviembre de 2016, se asignaron 6,851,895 títulos como pago final del Centro Comercial las Misiones. En agosto de 2017 se pusieron en circulación 10,500,000 títulos y en diciembre de ese mismo año otros 10,500,000 títulos relacionados con el finiquito de plaza Kukulcan. 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 fueron puestos en circulación en esa fecha y recibieron derechos corporativos hasta el mes de agosto de 2018. El 22 de febrero de 2017 FibraShop inició su Fondo de Recompra, desde entonces se han recomprado 60,107,150 CBFIs y se han cancelado un total de 40,338,120 títulos. El pasado 24 de Octubre el Comité Técnico de FibraShop aprobó iniciar un nuevo proceso de cancelación de CBFIs por un volumen de 19,769,030 títulos. Con este proceso se cancelarían todos los CBFIs recomprados hasta la fecha.

Derivado del cierre de la negociación de Puerta La Victoria, 40,383,365 títulos no contarán con derechos económicos al cierre del trimestre por lo cual los CBFÍ's en circulación con derechos económicos para la distribución del tercer trimestre 2019 ascienden a 444,990,729 tal como se revela en la nota 2.

FibraShop es un fideicomiso constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias enfocadas al sector de centros comerciales en México. El portafolio actual consiste de dieciocho propiedades situadas en doce estados de la República Mexicana, así como una plaza en proceso de desarrollo, las cuales se muestran en el siguiente cuadro:

Propiedades	Clasificación	Localización
Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato
La Luciérnaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende
Puerto Paraíso	Fashion Mall	Cabo San Lucas
Kukulcán Plaza	Fashion Mall	Cancún
UC Jurica	Community Center	Querétaro
UC Juriquilla	Community Center	Querétaro
UC Xalapa	Community Center	Xalapa
Puerta Texcoco	Power Center	Estado de México
UC Nima Shops	Community Center	Puerto Vallarta
Los Atrios	Power Center	Cuatla
Galerías Tapachula	Power Center	Tapachula
Galerías Mall Sonora	Fashion Mall	Hermosillo
Las Misiones	Fashion Mall	Juárez
City Center Bosque Esmeralda	Power Center	Estado de México
Plaza Cedros	Power Center	Jiutepec
Cruz del Sur	Power Center	Puebla
Puerta La Victoria	Fashion Mall	Querétaro
Sentura Tlalnepantla	Power Center	Estado de México
La Perla *	Fashion Mall	Zapopan

*En construcción.

2. BASES DE PREPARACIÓN

(a) Declaración de cumplimiento

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

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

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

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

El 24 de octubre de 2019, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer trimestre de 2019.

(b) Criterios y estimaciones

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

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

(c) Información comparativa

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

3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 30 de septiembre de 2019.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 de septiembre de 2019 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2019. Se eliminan los efectos de los balances y transacciones dentro del grupo y todos los ingresos y gastos no realizados derivados de transacciones dentro del grupo al preparar los estados financieros consolidados. Las entidades controladas son aquellas entidades sobre cuyas principales políticas financieras y de operación FSHOP tiene la potestad de regir. Cuando se obtiene el control de una entidad durante un año, sus resultados se incluyen en el estado de resultados integrales consolidados desde la fecha en que se inició el control. Cuando el control de una entidad cesa durante el año, se incluyen resultados para la parte del año durante la que existió control.

Información financiera por segmentos

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamientos

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

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

Ingresos por mantenimiento

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

Otros ingresos

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

4. UTILIDAD DEL PERÍODO

La utilidad operativa del trimestre reportado asciende a 276,843 miles de pesos, la cual incluye los ingresos, costos y gastos realizados en el curso normal de la operación y mantenimiento de los centros comerciales que integran su portafolio.

Dicha utilidad operativa comprende los gastos propios de las propiedades de inversión por un monto total de 92,474 miles de pesos durante el trimestre, así como los gastos del corporativo, es decir aquellos necesarios para la administración de FSHOP y su mantenimiento como empresa pública, los cuales, en este período comprenden los honorarios del asesor, auditor y consejeros independientes y que ascienden durante el trimestre a 14,241 miles de pesos.

Los ingresos financieros del trimestre ascendieron a 9,083 miles de pesos, los cuales provienen de los recursos mantenidos en efectivo e inversiones en valores de corto plazo por un importe al cierre del período reportado de 232,131 miles de pesos.

La utilidad integral neta del trimestre es de 140,421 miles de pesos.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de septiembre del 2019, considerando en ingresos totales la participación en la asociada (coinversión Sentura Tlalnepantla

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (millones de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m ²
Fashion Mall	249,018	48,891	11,329,502	288,658	287.56
Power Center	111,539	17,199	4,799,599	230,889	161.03
Community Center	23,001	4,158	1,077,000	30,011	255.47
Totales	383,558	70,248	17,206,101	549,558	232.65

*En el cuadro anterior se consideran los ingresos de la Co-inversión Sentura Tlalnepantla que corresponde al 35%; así como el GLA total de la plaza.

6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

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

7. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFi, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 140,421 miles de pesos (0.3156 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del tercer trimestre de 2019.

8. UTILIDAD POR CBFi

A continuación se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente a los últimos períodos reportados:

Concepto	Distribución 3T18	Distribución 4T18	Distribución 1T19	Distribución 2T19	Distribución 3T19
CBFi en circulación	502,755,199	502,755,199	502,755,199	502,755,199	444,990,729
Utilidad integral del período (miles)	131,356	124,688	125,887	131,623	140,421
Utilidad por CBFi (pesos)	0.2613	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2019, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por las 17 plazas comerciales y una co-inversión:

Propiedades	Fecha de adquisición	GLA 2do T 2019 (m2)	Crecimiento (m2)	GLA 3er T 2019 (m2)	Valor del inmueble (miles de pesos)
Plaza Cibeles	jul-13	76,133		76,133	2,270,000
La Luciémaga	jul-13	19,937		19,937	344,000
Puerto Paraíso	jul-13	29,631		29,631	1,595,728
Kukulcán Plaza	jul-13	20,986		20,986	1,280,000
UC Jurica	jul-13	10,812		10,812	360,000
UC Juriquilla	jul-13	9,490		9,490	330,000
UC Xalapa	jul-13	8,352		8,352	212,000
Puerta Texcoco	feb-14	63,725		63,725	1,360,000
UC Nima Shops	jul-14	3,837		3,837	175,000
Los Atrios	ago-14	50,457		50,457	785,000
Galerías Tapachula	ago-14	33,872		33,872	711,350
Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570		59,570	1,500,000
Las Misiones	oct-14	34,928		34,928	1,350,000
City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520		29,520	565,000
Plaza Cedros	ago-15	19,300		19,300	302,000
Cruz del Sur	oct-15	12,282		12,282	570,000
Puerta La Victoria	oct-17	57,702		57,702	2,989,774
Total Portafolio		540,534		540,534	16,699,852
Sentura Tlalneplantla	oct-18	32,067		32,067	506,249
Total Portafolio y Coinversiones		572,601		572,601	17,206,101

El terreno, mobiliario, equipo y otros activos intangibles al cierre del período asciende a 180,160.00 miles de pesos netos de depreciación y amortización.

10. DEUDA

El pasivo de corto plazo se integra de 2,995 miles de pesos de adeudo con proveedores, 15,806 miles de pesos de partes relacionadas, 327,183 miles de pesos de pasivos acumulados, 26,202 miles de pesos de anticipos de clientes y 2,754,406 miles de pesos correspondientes al bono FSHOP 15 neto de gastos financieros, instrumentos financieros derivados por 336,019 correspondiente a la opción de tipo plain vanilla derivada de la transacción de compra de Puerta La Victoria e instrumentos financieros derivados de cobertura a corto plazo de 5,303.

El pasivo de largo plazo con que cuenta FSHOP al cierre del trimestre está integrado por los depósitos en garantía de los locatarios de las diversas plazas comerciales, el cual asciende a un monto de 108,468 miles de pesos, pasivos laborales por 8,975 miles de pesos, impuesto sobre la renta diferido por 18,105 miles de pesos, 5,317,550 miles de pesos correspondientes a la emisión de certificados bursátiles de deuda (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP 19 y FSHOP 19U) menos los gastos asociados a las colocaciones de los bonos, 14,613 al swap de cobertura y 19,967 miles de pesos de otros pasivos a largo plazo.

11. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFi de 17.50 pesos. El patrimonio de FSHOP al 30 de septiembre de 2019 se integra por 444,990,729 títulos con derechos económicos. El 22 de febrero de 2017 FibraShop inició su Fondo de Recompra, desde entonces se han recomprado 60,107,150 CBFIs y se han cancelado un total de 40,338,120 títulos. 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 cancelarían todos los CBFIs recomprados hasta la fecha.

El patrimonio tiene un valor total de 10,585,774 miles de pesos, el cual comprende 6,205,767 miles de pesos de contribuciones netas, 3,982,077 miles de pesos de utilidades acumuladas y 397,930 miles de pesos de utilidad del período de enero a septiembre de 2019.

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

12. SWAP DE TASA DE INTERÉS

En marzo de 2017, FibraShop adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con BBVA Bancomer y Banco Santander a una tasa de interés fija de 7.24% y 7.46%, respectivamente. En junio de 2018 adquirió un contrato más con BBVA Bancomer a una tasa de interés fija de 8.18%. En todos recibe una tasa de interés TIIE a 28 días, los swaps vencen el 22 de junio de 2020 y cubren totalmente el bono FSHOP15.

El pasado 19 de agosto, FibraShop hizo del conocimiento del público inversionista que debido a las condiciones observadas en el mercado ha tomado 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 FSHOP17.

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	6.97%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,400,000	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.

Las características del bono FSHOP17 son las siguientes:

Pasivo	Vencimiento	Moneda	Monto emitido (miles de pesos)	Tasa	Garantía
FSHOP 17	19-Julio-22	Pesos	1,400,000	TIIE a 28 días +1.25	Quirografaria

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 30 de septiembre de 2019 es 19,916 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

Plazo	Tipo de cobertura	Tasa Swap	Nocional	Vencimiento	Valor Razonable
Corto Plazo	Swap TIE vs tasa fija	7.46%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	(488)
Corto Plazo	Swap TIE vs tasa fija	7.24%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	1,130
Corto Plazo	Swap TIE vs tasa fija	8.18%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	(5,945)
Total Corto Plazo					(5,303)
Largo Plazo	Swap TIE vs tasa fija	6.97%	1,400,000,000	19 de Julio de 2022	(14,613)
Total					(19,916)

13. OPCIÓN DE VENTA SOBRE EL PRECIO DE LOS CBFÍ'S

FibraShop tiene registrado una opción de venta tipo "Put" sobre el precio de CBFÍ's relacionado con la transacción de la compra del inmueble Puerta La Victoria.

Con fecha 18 de octubre de 2019, fue ejercida la opción y como se mencionó en la nota 3 será pagado mediante compensación en noviembre de 2020.

14. INVERSIÓN EN ASOCIADAS

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

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

En Septiembre de 2017, se formalizó la cesión de derechos mediante la cual Inmobiliaria Zona MX SA de CV cedió a favor de Fideicomiso Irrevocable Numero F00854 (Fibra Shop) el 35% de los derechos de Fideicomisarios Centro Comercial "Sentura Tlalnepantla", incorporándose al Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

Derivado de lo anterior, la inversión inicial fue registrada a costo, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía Método de Participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance en el rubro de Inversión en asociadas asciende al 30 de septiembre de 2019 a 514,099 miles de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FSHOP por el 35% la cual ascendió al cierre del trimestre a 6,101 miles de pesos.

15. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

FSHOP como parte del portafolio de inversiones, se cuenta con una superficie aproximada de 1,426 metros cuadrados de espacios comerciales adquiridos no pagados. Dichos espacios se encuentran en proceso de renovación y revitalización por parte del grupo cedente o vacantes y conforme a los convenios de aportación correspondientes, serán liquidados en la medida en que se vayan rentando, previo acuerdo del Comité Técnico.

Como se describió en la nota 3, derivado de la renegociación por la adquisición del inmueble Puerta la Victoria, a partir del mes de octubre FibraShop compensará la obligación de pago por la adquisición de 40,383,365 CBFIs, con el ajuste al precio determinado con base en la nueva negociación.

17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con el FSHOP más importantes:

Grupo Cayón y Grupo FREL son quienes fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FSHOP conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FSHOP. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FSHOP cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.

18. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS

La IFRS 16 introduce un modelo de contabilidad único de arrendamientos para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo de derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo subyacente y un pasivo de arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos de arrendamiento. Existen exenciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de artículos de bajo valor. La contabilidad de los arrendadores sigue siendo similar a la norma actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos operativos o financieros.

La IFRS 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluyendo la IAS 17 Arrendamientos, IFRIC 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la Sustancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las entidades que aplican IFRS 15 Ingresos por contratos con clientes, en la fecha de aplicación inicial de la IFRS 16 o antes.

El Fideicomiso se encuentra en proceso de determinar los impactos potenciales que se derivarán en sus estados financieros por la adopción de esta norma.

Al 30 de septiembre de 2019, no se ha registrado ningún impacto en la situación financiera de FibraShop.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad al cierre del trimestre no se presentaron eventos que requieran revelarse.

CONSOLIDATED RESULTS FOR THE
THIRD QUARTER OF 2019



FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE THIRD QUARTER 2019

- Total operating revenues for the quarter grew by 9.32% when compared to the same previous year quarter, and 0.84% when compared to the prior quarter. Revenues for the quarter amounted to Ps. 383.56 million.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 95.98%. Throughout 2019 FibraShop has upheld its highest occupancy rate since launching operations.
- Same-store sales (excluding acquisitions, and /or sales) increased by 8.26% and the same store NOI increased 6.89%, compared to the same previous year quarter. This increase is more than triple than the one reported by the ANTAD for the same stores sales, which amounted to 2.40%.
- Net operating income (NOI) for the quarter grew 8.85%, compared to the same quarter of the previous year, and 0.68% compared to the prior quarter. NOI amounted to Ps. 291.08 million.
- NOI margin over total operating revenues was 75.89%. It is worth mentioning that the NOI margin at a property level, that is the operating margin of the shopping centers, amounted to 81.68%.
- EBITDA for the quarter totaled Ps. 279.3 million, 9.16% when compared to the same quarter of the previous year, and 0.67% when compared to the prior quarter. EBITDA margin was 72.82%.
- Net income for the third quarter amounted to Ps. 140.42 million, an increase of 6.69% compared to the previous quarter.
- The third quarter's net income per CBFi totaled Ps. 0.3156 cents, of which Ps. 0.2250 per CBFi will be distributed.



Financial Metrics

The table below shows the key financial metrics for the quarter and its comparison with the same previous year period:

	3rd Quarter 2018	3rd Quarter 2019	Change %	Accumulated 2018	Accumulated 2019	Change %
Income	350.86	383.56	9.32%	1,025.63	1,128.24	10.00%
NOI	267.41	291.08	8.85%	781.64	854.92	9.37%
EBITDA*	255.86	279.30	9.16%	747.62	820.17	9.71%
Net profit of the period	131.36	140.42	6.90%	398.48	397.93	-0.14%
NOI margin	76.22%	75.89%	-0.43%	76.21%	75.77%	-0.57%
EBITDA margin	72.93%	72.82%	-0.15%	72.89%	72.69%	-0.27%
Net profit of the period per CBFi	0.2613	0.3156	20.78%	0.7967	0.8278	3.90%
CBFi's with economic rights for distribution	502.76	444.99	-11.49%	502.76	444.99	-11.49%
Total Assets	18,715	19,541	4.42%	18,715	19,541	4.42%
Debt with cost	7,625	8,148	6.86%	7,625	8,148	6.86%
Equity	10,415	10,586	1.64%	10,415	10,586	1.64%
LTV	40.74%	41.70%	2.35%	40.74%	41.70%	2.35%
P/U ratio**	8.96	7.36	-17.85%	8.96	7.36	-17.85%
EV/EBITDA***	12.82	10.46	-18.42%	12.82	10.46	-18.42%
Implicit CAP Rate****	8.63%	9.61%	11.31%	8.63%	9.61%	11.31%

* The figures for past periods were calculated

**P/U ratio - calculated as the average closing price, divided between the net income in the 12-month period and the weighted outstanding CBFi's in the period.

*** EV/EBITDA - calculated as the capitalization plus liabilities minus cash equivalent divided between the EBITDA of the past 12 months.

**** Implied CAP Rate - calculated as NOI in the period annualized (multiplied by four) divided by capitalization (calculated as the weighted average price of CBFi's outstanding in the quarter) plus the net debt at the close of the quarter.



CEO COMMENTS



Throughout 2019 FibraShop has focused its efforts on concrete actions to strengthen its balance sheet while implementing new projects that help us adapt to the challenging market conditions and global economy.

Stability of the third quarter results reflects the benefit of such actions, in addition to initiatives implemented in the past. The total accumulated revenues by the end of September maintained a double-digit growth trend, a figure well above the inflation rate in the period of 3.10%.

The budget control discipline has allowed the NOI to grow annually at 8.85%; NOI margin remains at 75.89% and EBITDA margin at 72.82%, both at very competitive levels compared to the best operators in the industry in Mexico and globally. In general, the quarterly results and metrics remain strong and growing despite the country's economic slowdown.

Interest rates in Mexico are forecasted to continue its downward trend in the short term, which will benefit FIBRAS and the real estate sector with a lower financial cost.

In the quarter we generated Ps. 0.3156 cents per CBF, of which Ps. 0.2250 will be distributed and the rest will be used to continue growing the company, and fund CAPEX reserves mainly, allowing us to create a greater company and therefore benefiting our investors.

Dear shareholders,

We continue to focus on sustainability awareness and implement projects that will create future economic benefits. The first stage of solar panel implementation is ongoing and expected to be completed during the first quarter of 2020, which will reflect lower operating expenses and such efforts will prevent approximately 544 tons of carbon dioxide (CO₂) from being released into the environment.

La Perla project in Guadalajara continues to move forward, while investment in Sonora and Kukulcan continues to consolidate. To generate value, we need to continue investing, growing the company, generating new businesses, maximizing existing assets as well as new developments.

Despite challenging conditions, we at FibraShop remain focused on working through our initiatives and looking for new projects that consolidate and strengthen the company's value to benefit all investors."

Salvador Cayón Ceballos

CEO
FibraShop



Mexico City, October 25, 2019 - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13). CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Irrevocable Trust F/00854, the first real estate trust specialized in shopping centers, today announced its results for the third quarter ending September 30, 2019. The results were prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) and stated in nominal pesos.

RELEVANT EVENTS

1. FIBRASHOP ANNOUNCES COMPLETION OF PARTIAL COVERAGE OF ITS ISSUED DEBT

On August 19th, FibraShop decided to cover the bond issued in the markets with ticker symbol FSHOP17.

The characteristics of the coverage are as follows:

Coverage Type	Rate Swap	Guarantee	Notional (mp)	Flow Payment Calendar
Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	No gurantees, no margin calls	1,400	Mirror flows to FSHOP17 coupons

As a result, FibraShop will pay a rate of 6.97% and receive TIIE over the notional amount of one thousand four hundred million pesos.

The FSHOP17 bond characteristics are as follows:

Passive	Expiration	Currency	Amount Issued (mp)	Rate	Guarantee
FSHOP17	19-Jul-22	Pesos	1,400	TIIE at 28 days + 1.25	Secured



2. SHARE BUYBACK PROGRAM

In 2017 FibraShop launched its repurchase fund. Since then, 60,107,150 CBFIs have been repurchased, and as of today, a total of 40,338,120 certificates have been canceled, representing 67.11% of the total repurchased. Of which, 22,078,997 were canceled on December 19, 2017, and 18,259,123 on July 3, 2019.

On October 24, FibraShop's Technical Committee approved the new cancellation process corresponding to a volume of 19,769,030 titles. This process would cancel all repurchased CBFIs to date.

Below are the historically operated volumes:

Period	Volume	Amount
1Q 2017	22,078,997	293,882,521
2Q 2017	2,590,368	31,657,168
3Q 2017	3,689,576	42,836,065
4Q 2017	4,614,092	49,834,770
1Q 2018	2,652,806	29,024,946
2Q 2018	4,402,414	40,816,634
3Q 2018	2,697,792	26,822,887
4Q 2018	16,259,270	141,679,555
1Q 2019	911,121	7,129,817
2Q 2019	210,714	1,664,737
Total	60,107,150	665,349,100

Following below is a table showing the reconciliation of outstanding securities that generate economic rights in each quarterly distribution:

	# of CBFIs	Economic Rights
CBFIs with economic rights for distribution in 4Q 2016	484,097,879	YES
(-) Repurchased CBFIs	22,078,997	NO
CBFIs with economic rights for distribution in 1Q 2017	462,018,882	YES
(-) Repurchased CBFIs	2,590,368	NO
CBFIs with economic rights for distribution in 2Q 2017	459,428,514	YES
(+) New securities in circulation, first payment of Kukulcan Plaza (Aug-17)	10,500,000	YES
(-) Repurchased CBFIs	3,689,576	NO
CBFIs with economic rights for distribution in 3Q 2017	466,238,938	YES
(+) New securities in circulation, purchase of Puerta la Victoria (Nov-17)	31,611,435	YES
(+) New securities in circulation, purchase of Puerta la Victoria (Nov-17)	8,771,930	NO
(+) New securities in circulation, second payment and settlement of Kukulcan Plaza (Dec.-17)	10,500,000	YES
(-) Repurchased CBFIs	4,614,092	NO
CBFIs with economic rights for distribution for 4Q 2017	503,736,281	YES
(-) Repurchased CBFIs	2,652,806	NO
CBFIs with economic rights for distribution for 1Q 2018	501,083,475	YES
(-) Repurchased CBFIs	4,402,414	NO
CBFIs with economic rights for distribution for 2Q 2018	496,681,061	YES
Repurchased CBFIs	2,697,792	NO
* (+) Titles Puerta La Victoria, with economic rights as of August 2018*	8,771,930	YES
CBFIs with economic rights for distribution for 3Q 2018	502,755,199	YES
**CBFIs with economic rights for distribution	16,259,270	YES
CBFIs with economic rights for distribution for 4Q 2018	502,755,199	YES
**CBFIs with economic rights for distribution	911,121	YES
CBFIs with economic rights for distribution for 1Q 2019	502,755,199	YES
**CBFIs with economic rights for distribution	210,714	YES
CBFIs with economic rights for distribution for 2Q 2019	502,755,199	YES
(-) CBFIs Puerta la Victoria (Nov-17) ***	40,383,365	NO
(-) Repurchased CBFIs ****	17,381,105	NO
CBFIs with economic rights for distribution for 3Q 2019	444,990,729	YES

* The CBFIs in circulation as of November 2017, related to the Puerta La Victoria transaction, which have economic rights as of August 2018.

** The CBFIs repurchased from October 23, 2018, to July 10, 2019, amounting to 107,381,105, have economic rights and will receive a distribution.

*** CBFIs Puerta La Victoria, see note 3.

**** As mentioned in the previous note, FibraShop initiated a new cancellation process for a volume of 19,769,030, including 17,381,105 that until the second quarter of 2019 received a quarterly distribution.

3. TRANSACTION CLOSING – ACQUISITION OF PUERTA LA VICTORIA

Puerta La Victoria is a “Fashion Mall” type of shopping center that is part of a mixed-use complex, including a commercial area, offices, a 120-key hotel and a seven-stage residential apartment area. It is located on Avenida Constituyentes, in Santiago de Querétaro in the central area of the city.

In October 2017, by means of a relevant event, FibraShop announced the acquisition, and, in compliance with the provision of the Single Securities Law (Circular Única de Emisoras), an information leaflet (Annex P) was made available describing the details of the transaction.

<http://www.fibrashop.mx/descargas/comunicados-prensa/2017/20170406-Folleto-Informativo-La-Victoria-Anexo-P-CUE-Firmado.pdf>

Contract Renegotiation

In September 2019, the Technical Committee at FibraShop approved unanimously the contract renegotiation for its participation. On October 18, 2019, a new agreement was signed, which included the following agreements:

1. Cancellation of the second price revision in the original agreement.
2. The first price revision (determining “Commission for performance”) will be conducted in November 2020.
3. The purchase of 40,383,365 CBFIs by FibraShop becomes mandatory (of the put option is exercised) and will be paid in November 2020, and there may be an advance in May of the same year.
4. It was agreed that both obligations are to be paid by compensation (that is, net of both payments).
5. Upon signing and until the payment compensation phase, the 40,383,365 CBFIs in the hands of the seller will not have economic or corporate rights.

Through this negotiation, FibraShop avoids to use the line of credit to pay the PUT and withdraws the economic rights of 40,383,365 CBFIs.

4. GROWTH IN THE GLA OF EXISTING PROPERTIES

A fundamental part of FibraShop's business model is organic growth. The changes in the profitable area (GLA) for each shopping center were as follows:

Property	GLA 2Q 2019 (m ²)	Growth (m ²)	GLA 3Q 2019 (m ²)
Plaza Cibeles	76,133		76,133
La Luciémaga	19,937		19,937
Puerto Paraíso	29,631		29,631
Kukulcán Plaza*	20,986		20,986
UC Jurica	10,812		10,812
UC Juriquilla	9,490		9,490
UC Xalapa	8,352		8,352
Puerta Texcoco	63,725		63,725
UC Nima Shops	3,837		3,837
Plaza los Atrios	50,457		50,457
Galerías Tapachula	33,872		33,872
Galerías Mall Sonora	59,570		59,570
Las Misiones	34,928		34,928
City Center Bosque Esmeralda	29,520		29,520
Plaza Cedros	19,300		19,300
Cruz del Sur	12,282		12,282
Puerta La Victoria	57,702		57,702
Total**	540,534		540,534

*The renovation of Plaza Kukulcan is in its final stage. The commercial marketing continues, and will as a result, the GLA will have some changes, which will be included soon.

**The GLA of Sentura Tlalnepantla as co-investment is 32,067 m².

BUSINESS PLAN PROGRESS

1. Shopping Center Occupancy

Following below is the occupancy rate of the portfolio, including co-investments.

Plaza	% of Occupancy				
	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Plaza Cibeles	99	99	99	99	100
La Luciérnaga	99	100	100	100	100
Puerto Paraíso	95	95	95	95	94
Kukulcan Plaza	84	85	85	85	85
UC Condesa Durango	100	100	N/A	N/A	N/A
UC Jurica	99	96	96	94	93
UC Juriquilla	97	97	97	97	93
UC Xalapa	92	92	92	91	89
Puerta Texcoco	99	99	99	99	99
UC Nima Shops	100	100	100	100	100
Plaza Los Atrios	97	97	97	98	98
Galerías Tapachula	95	96	96	96	96
Galerías Mall Sonora	98	99	99	99	99
Las Misiones	100	100	99	98	95
City Center Bosque Esmeralda	90	88	88	88	87
Plaza Cedros	90	90	90	91	91
Cruz del Sur	100	100	100	99	98
Puerta La Victoria	91	91	91	95	96
Sentura Tlalnepantla		96	96	96	96
Total	95.80	95.81	95.82	95.99	95.98

* Kukulcan Plaza continues with its renovation process, when work is completed, the percentage of the occupancy rate will be adjusted to reflect the new GLA.

** On January 10, 2019, FibraShop announced that it closed the sale transaction of the Urban Center Condesa Durango property.

The occupancy rate of the portfolio is above international standards, in which a portfolio is considered full when it reaches 95% occupancy.

2. Acquisitions, Expansion, Co-investment and Renovations

La Perla

The structure has a completion rate of 87%, and the overall facilities completion rate is at 57%, work in progress is been done for installations, dividing walls and infrastructure. As per the marketing progress, 61% of the GLA has been signed and 15% is still under negotiation. Liverpool's footprint was delivered September 6th. Among the brands locked are: Liverpool, Cinépolis, H&M, Energy Fitness, Inditex Group, Recorcholís, Innova Sport, American Eagle, Sfera, and Miniso among others.

As mentioned in the previous quarter, FibraShop has 35.6% of the NOI that generates this property and at the end of September it has a committed investment of 84.86 million pesos that will be paid according to the progress of the project.



3. Renewable Energy Project







At the end of 2018, FibraShop’s Technical Committee approved certain projects for the coming years. One of them was the renewable energy project, in response to the cost increases related to electric energy rates seen during the past months at all properties in the portfolio as well as evidencing FibraShop’s commitment to transitioning towards a sustainable enterprise.

The integral project represents an investment of around Ps. 140 million, which will translate in an average annual energy saving of Ps. 23 million (assuming that electricity rates increase 5% annually), which implies an estimated return on investment (IRR) of around 18% and a full investment recovery period equal to five years. From the entire portfolio, 14 properties were chosen, given the conditions of luminosity and space available for the installation.

The first stage has already begun, with four properties (Plaza Cibeles, Kukulcan Plaza, Galerias Mall Sonora and Galerias Tapachula), it will have an estimated cost of Ps. 42 million, of which 39.80% was paid at the end of September. This stage is expected to be completed at the end of the first quarter of 2020.

The installed capacity of these four properties will be of 1,875 kw, generating 3,226,132 kw/h of clean energy each year and representing savings of 21.61%, eliminating 544 tons of Carbon Dioxide (CO2) from being liberated into the environment.

3,226,132 kw/h of clean energy equal to the following:

-  - Annual GHG emissions (Greenhouse Gas) of 477 car vehicles.
-  - CO2 emissions from 255,180 gallons of gasoline.
-  - CO2 emissions from 5,294 barrels of oil.
-  - CO2 emissions from electricity used by 341 houses in a year.
-  - Carbon absorbed annually by 754 hectares of forest
-  - GHG (Greenhouse Gas) emissions eliminated by recycling 851 tons of garbage.

4. Advisory Company

In March 2018, FibraShop acquired 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios S.C., which offers advisory services to the Fibra.

With the goal of showing the returns of said investment, which translated into lower net costs for FibraShop, below we show the savings to date and annualized returns in a simple form.

	NOI Accumulated 2018	NOI 1Q 2019	NOI 2Q 2019	NOI 3Q 2019	NOI Annualized 3Q 2019
Amount	1,059.59	274.72	289.12	291.08	1,139.89
Advisory commission at 100% (7.5%)	79.47	20.60	21.68	21.83	85.49
Advisory Commission at 60% (4.5%)	47.68	12.36	13.01	13.10	51.30
Commission net savings	31.79	8.24	8.67	8.73	34.20
Amount paid for the 40% of the Advisor	215				215
Annualized Returns	14.79%				15.91%**

*Figures in million pesos

**It is worth mentioning that the savings include solely the current NOI and not the projected growth of the projects under development in our portfolio. The returns announced in the relevant fact during the acquisition, estimate those increases and the future expected return.

5. GLA and geographic distribution

FibraShop's current GLA (gross leasable area) (including expansions) amounts to 544,962 square meters, while total managed GLA of FibraShop amounts to 620,909 square meters.

GLA property of FibraShop (sqm)	Expansions in Process (sqm)	Tenant Owners of Store (sqm)	Total GLA under management (sqm)
540,534	4,428	75,947	620,909

* This value was adjusted from that published in previous quarters before and is related to the GLA expansion.

The figures above do not include the co-investments at Sentura Tlalnepantla and La Perla.

If co-investments are included, the GLA managed with FibraShop's participation (considering the total GLA in the co-investments) amounts to 782,486 square meters, as seen in the table below:

GLA property of FibraShop including expansion in progress (sqm)	Tenant owners of stores (sqm) in FibraShop's owned properties	Total GLA in Sentura Tlalnepantla and La Perla (sqm)	Total GLA managed and FibraShop's interest (sqm)
544,962	75, 947	161,577	782,486

The graph below shows the geographical distribution of FibraShop's portfolio, which is currently present in 12 states and Mexico City:



Fashion Mall		Power Center		Community Center	
Properties	Location	Properties	Location	Properties	Location
Plaza Cibeles	Irapuato	Puerta Texcoco	Texcoco	UC Jurica	Querétaro
La Luciérnaga	San Miguel de Allende	Los Atrios	Cuautla	UC Juriquilla	Querétaro
Puerto Paraíso	Cabo San Lucas	Galerías Tapachula	Tapachula	UC Xalapa	Xalapa
Kukulcán Plaza	Cancún	City Center Esmeralda	Chiluca	UC Nima Shops	Puerto Vallarta
Galerías Mall Sonora	Hermosillo	Plaza Cedros	Cuernavaca		
Las Misiones	Juárez	Cruz del Sur	Puebla		
Puerta La Victoria	Querétaro	Sentura	Tlanepantla		
La Perla *	Guadalajara				

*In construction

6. Tenant Contract Analysis

Distribution by Business and Tenant Type

Aside from continuously seeking to improve its footprint in more states and cities, FibraShop has also the objective of achieving a strong diversification of its portfolio in terms of tenant type (by income and square meters). This strategy focuses on decreasing the Company's dependence on a sector that can be more exposed to the changes in the economic cycles.

The chart below illustrates the distribution of lease agreements by type of tenants, both in terms of total revenues (rent and maintenance) and percentage of the total GLA in the portfolio.

Gross Leasable Area by Business

Giro	%
Department Stores	17.89%
Supermarkets	17.43%
Entertainment	15.14%
Designer and Shoes	14.13%
Food	11.08%
Home and Decor	6.90%
Sports	4.33%
Services	4.32%
Financial Services	2.78%
Health and Beauty	1.21%
Cars and Motorcycles	1.72%
Other	1.67%
Supplies	1.40%
Total	100.00%

Revenue by Business

Giro	%
Design and Shoes	19.52%
Food	17.92%
Entertainment	14.77%
Home and Decor	9.88%
Services	7.48%
Department Stores	6.90%
Financial Services	4.67%
Sports	5.06%
Supermarkets	5.49%
Health and Beauty	2.78%
Other	2.90%
Cars and Motorcycles	1.63%
Supplies	0.99%
Total	100.00%

As seen in the previous charts, no sector represents more than 19.52% of FibraShop's total revenues. As a result, this fragmentation strengthens the diversification of revenues by economic activity and brings an adequate balance to the portfolio.

Currently, the top 30 tenants (classified by commercial group or brand) represent approximately 65.08% of total GLA and 43.46% of total revenues as of September 2019, as seen in the table below:

TOP 30 per rented GLA		TOP 30 per total revenues	
Retail Group	%	Retail Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	9.6%	Cinopolis	6.41%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.7%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.34%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.6%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.27%
Cinopolis	6.1%	Cinemex	2.52%
Soriana	4.2%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.33%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.24%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Forever 21	1.79%
Luxury Avenue	2.1%	Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.60%
La Comer / Fresko	2.1%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.46%
Home Depot	1.96%	La Comer / Fresko	1.39%
Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.43%	Sonora Grill	1.30%
Chedraui	1.34%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.20%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.18%	C&A	1.10%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.14%	Soriana	1.07%
Coppel	1.11%	Bancomer	1.06%
C&A	1.06%	Coppel	1.05%
Promoda	0.92%	Innova Sports	1.04%
H&M	0.92%	Santander	0.82%
Recrefam	0.87%	Recrefam	0.80%
Bouncy Bouncy	0.85%	Miniso	0.79%
Forever 21	0.81%	Codere	0.67%
Parisina	0.79%	Home Depot	0.66%
Happyland	0.67%	AT&T	0.66%
Casino Central	0.67%	Promoda	0.63%
Innova Sports	0.64%	Parisina	0.59%
Total Fitness	0.64%	Hacienda Tequila	0.55%
Office Max	0.60%	Banorte	0.55%
Muebles Dico	0.60%	Ruth's Chris	0.53%
Bancomer	0.60%	Casino Central	0.53%
Sonora Grill	0.57%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.53%
Total general	65.08%	Total general	43.46%

It is noteworthy that amongst the top 30 tenants, all tenants are large domestic or international corporations. Similarly, it is worth highlighting that no single tenant represents more than 6.41% of revenues (excluding parking lots).

The current portfolio has two types of lease agreements:

- Those with a fixed monthly rent (also known as “fixed rent”)
- Those with a base monthly rent and a variable component related to the tenant revenue stream (also known as “variable rent”)

Tenants with fixed rent represent 67.53% of the total GLA, and tenants with variable rent represent the remaining 32.47%. As a percentage of revenues, the tenants with fixed rent represent 75.53% of revenues, while those with variable rent represent 24.47%. The variable rent portion of leases amounts to approximately 8.99%¹ of total rental revenues.

Contract Term Profile

The following graph shows the terms of the contract profile of the current rental portfolio, including Puerta La Victoria.



¹ This is calculated using information from previous quarter.

As seen in the chart above, there is not a single year in which contract maturities are concentrated by a share larger than 16% of the GLA within the shopping center portfolio. The average remaining life of simple-term contracts is approximately five years weighted by GLA contracts.

Shopping center	2019	2020	2021	2022	2023	2024+	Total
Plaza Cibeles	6%	11%	39%	14%	0%	29%	100%
La Luciérnaga	5%	12%	63%	16%	3%	2%	100%
Puerto Paraíso	21%	15%	11%	16%	8%	29%	100%
Kukulcán Plaza	4%	5%	8%	0%	24%	59%	100%
UC Jurica	3%	32%	11%	3%	12%	37%	100%
UC Juriquilla	2%	41%	22%	18%	10%	7%	100%
UC Xalapa	21%	10%	2%	21%	34%	11%	100%
Puerta Texcoco	6%	17%	4%	12%	3%	58%	100%
Nima Shops	18%	40%	28%	7%	3%	3%	100%
Los Atrios	9%	25%	7%	49%	1%	9%	100%
Galerías Mall Sonora	2%	30%	28%	18%	4%	17%	100%
Galerías Tapachula	5%	20%	3%	12%	37%	23%	100%
Las Misiones	6%	6%	9%	9%	28%	42%	100%
City Center Bosque Esmeralda	18%	19%	5%	10%	2%	45%	100%
Plaza Cedros	8%	3%	2%	8%	5%	75%	100%
Cruz del Sur	7%	5%	3%	1%	4%	80%	100%
Puerta La Victoria	0%	3%	3%	22%	12%	60%	100%
Sentura Tlalnepantla	0%	4%	11%	19%	25%	41%	100%

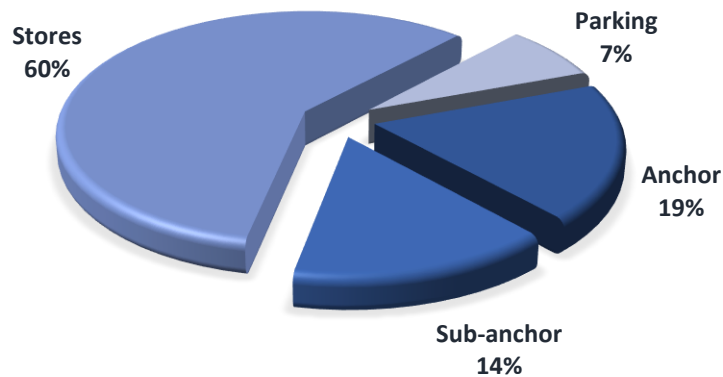
FibraShop has a total of 1,840 signed contracts with tenants, of which 2.28% correspond to anchors, 3.42% to Sub-Anchors and 94.29% to local stores, fast food, common areas, kiosks and more.

Shopping center	Anchor	Sub Anchor	Pad	Local	Others	Total
Plaza Cibeles	4	5	1	153	77	240
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	111	38	152
Kukulcán Plaza	1	1	0	47	7	56
UC Jurica	3	0	0	34	14	51
UC Juriquilla	1	1	0	25	6	33
UC Xalapa	1	0	2	23	7	33
Puerta Texcoco	5	8	5	79	38	135
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	70	28	110
Galerías Tapachula	2	8	2	80	35	127
Galerías Mall Sonora	3	7	2	116	50	178
Las Misiones	3	5	4	91	63	166
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	48	18	73
Plaza Cedros	2	6	0	31	13	52
Cruz del Sur	2	2	2	91	43	140
Puerta La Victoria	5	4	0	81	27	117
Sentura Tlalnepantla	2	4	0	48	9	63
Total	42	63	28	1,213	494	1,840

Revenues per Tenant Type

In the following chart we present revenue details per tenant type (including parking space) and its performance:

Revenue distribution by tenant type



Type of tenant	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Anchor	66,025	65,228	64,583	71,204	73,479
Sub-Anchor	51,097	56,919	51,709	57,007	53,723
Stores	215,117	224,703	223,436	223,554	229,635
Parking	19,997	24,585	24,577	28,614	26,721
Total	352,236	371,435	364,304	380,379	383,558

Type of Tenant	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Anchor	19%	18%	18%	19%	19%
Sub-Anchor	15%	15%	14%	15%	14%
Stores	61%	60%	61%	59%	60%
Parking	6%	7%	7%	8%	7%
Total	100%	100%	100%	100%	100%

*Sentura Tlanepantla's NOI is considered as revenue for comparison purposes. In the financial statements, following the IFRS 28 related to Investments in Associates and Joint Business, the participation is reflected below the Integral Financial Result.

The following table shows the variations observed between 2Q 2019 and 3Q2019:

	2Q 2019	3Q 2019	Variation
Revenues	380.38	383.56	0.84%
Operating Expenses	105.39	106.72	1.26%
Operating Income	274.99	276.84	0.67%
Net Income (excluding revaluation)	131.62	140.42	6.69%
Net Income per CBFI (excluding revaluation)	0.2618	0.3156	20.53%
EBITDA Margin	72.29%	72.18%	-0.16%
NOI	289.12	291.08	0.68%
NOI Margin	76.01%	75.89%	-0.16%

Results remained stable in comparison to the previous quarter given occupancy levels as well as the rates of renewal of contracts that maintain positive tendencies. Expansion projects continue their stabilization process, which will be reflected in the coming quarters.

Sentura's NOI is considered as revenue for comparison purposes. In the financial statements, following the IFRS 28 related to Investments in Associates and Joint Business, the participation is reflected below the Integral Financial Result.

Starting last quarter, we reconciled the EBITDA calculation, previously we reported operating income as EBITDA as depreciation and amortization were not considered. As of this quarter, and to align our metrics with those of our peers and adhering to international metrics, EBITDA will be presented as follows:

	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Revenue	350.86	371.71	364.30	380.38	383.56
Operating Income	254.08	264.10	261.25	274.99	276.84
Depreciation and Amortization	1.79	1.92	2.17	2.46	2.46
EBITDA	255.86	266.02	263.42	277.45	279.30
EBITDA Margin	72.93%	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%

EBITDA margin, compared the previous quarter, rose from 72.94% to 72.82%. The increases in electricity rates have impacted operating expenses, given the new formula used to calculate electricity rates for the industrial and commercial sectors.

7. Same-Shopping Centers Revenues

The following table compares the portfolio at same-store sales with the same previous year quarter (excluding Urban Center Condesa and Sentura Tlalnepantla's participation):

Concept	3Q 2018	3Q 2019	Variation	%
Total Revenues	348,642	377,457	28,815	8.26%
Total Expenses	61,248	70,248	9,000	14.69%
NOI at property level	287,394	307,209	19,815	6.89%
NOI Margin NOI at property level	82.43%	81.39%	-1.04%	-1.27%

As seen in the same-store revenues, we recorded an increase of 8.26%. This variation mainly stems from higher occupancy rates in the shopping centers, contract renewals with increases above inflation rate (which on average was four percentage points) and the expansions at shopping centers.

As stated in previous quarters, the increase in expenses is mainly due to the increase in electric power increases in electricity rates mandated by Federal Electricity Commission (CFE) for the commercial sector. FibraShop is in the first stage of the renewable energy project, which will counteract these increments. It is expected that this first stage concludes on the first quarter of 2020 and by then four properties will record lower electricity costs.

Despite the increase explained above, NOI increase at shopping center level rose 6.89% when compared to same period of the previous year.

8. Current Debt

FibraShop's financial liabilities at the end of the quarter had the following characteristics:

Passive	Expiration	Currency	Amount Issued (mp)	Rate	Guarantee	Amount Set (mp)
FSHOP15	22/06/2020	Pesos	2,758	TIIE + 0.90	Unsecured	2,758
FSHOP17	19/07/2022	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	Unsecured	1,400
FSHOP 17-2	13/07/2027	Pesos	1,600	9.13	Unsecured	1,600
FSHOP 19	23/06/2023	Pesos	130	TIIE + 1.50	Unsecured	130
FSHOP 19U	20/06/2025	UDIs	2,248	5.80*	Unsecured	2,260
Revolving credit line	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	160

* Udibono 2025 (at the date of issuance) + 2.30

FibraShop has Ps. 8,148 million of unsecured debt with the bonds issued in the markets and a revolving bank credit line of up to Ps. 3,000 million pesos, which has a mortgage guarantee with a capacity 1.5 times, implying a levy on assets of Ps. 4,500 million.

FibraShop contracted coverage for the total of the FSHOP15 bond of Ps. 3,000 million pesos at a weighted average rate of 7.6250%. With the following characteristics:

Type of coverage	Rate Swap	Guarantee	Notional (mp)	Payment Flow Schedule
Swap TIIE vs fixed rate	7.46%	No guarantees, no margin calls	1,000	Mirror flows to FSHOP15 coupons
Swap TIIE vs fixed rate	7.24%	No guarantees, no margin calls	1,000	Mirror flows to FSHOP15 coupons
Swap TIIE vs fixed rate	8.18%	No guarantees, no margin calls	1,000	Mirror flows to FSHOP15 coupons

On August 19th FibraShop hired a new coverage to fully cover the FSHOP17 bond with the following characteristics:

Type of Coverage	Rate Swap	Guarantee	Notional (mp)	Payment Flow Schedule
Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	No guarantees, no margin calls	1,400	Mirror flows to FSHOP17 coupons

9. Debt Covenants ²

In terms of the debt issuance FSHOP15, FSHOP17, and FSHOP17-2, FibraShop has the obligation to stay within the following parameters:

Covenants from Debt issuance (FSHOP15-FSHOP17 and FSHOP17-2)	Limit	Current	Comply
Limits on Outstanding Debt	No greater than: 60%	41.70%	✓
Limits on Secured Debt	No greater than: 40%	0.00%	✓
Debt Service	Below: 1.5	1.58	✓
Limits of Financing	No greater than: 50%	41.70%	✓
Unencumbered assets to unsecured debt	No greater than: 150%	174.64%	✓

Even with a signed credit line amounting to Ps. 3,000 million, the debt covenant limit for the guarantee debt considers only the tapped amount used by FibraShop at the close of the quarter. The debt service covenant calculation is determined by the interest actually paid, excluding the commissions on the financing that were already paid in advance. The covenant calculation of non-taxed assets to unsecured debt considers total assets in guarantee collateral that cover the full balance of the credit line.

The taxed mortgaged assets amounted to Ps. 4,555 million, which represents a debt service capacity of 1.52 times; while the debt service ratio established by the credit line is of 1.5 times.

² For more information please refer to the bond supplement for FSHOP15, FSHOP17 and FSHOP17-2, FSHOP 19 and FSHOP 19U.

10. Level of debt and Debt Service Coverage Ratio

In compliance with the regulation established by the National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores - CNBV)³, FibraShop needs to disclose to the market the level of its indebtedness and the value of its debt service coverage ratio.

At the close of the third quarter, FibraShop's indebtedness level was 41.70%. It is worth noting that the regulatory limit is 50%. The calculation was made by dividing total liabilities of Ps. 8,148 million by total shareholder's equity (or total assets) amounting to Ps. 19,541 million.

Additionally, the debt service coverage ratio was 1.22 times (this index must be greater than 1). As part of the calculation of the index, certain assumptions are considered, including the new distribution policy, that there is no income growth, the estimated VAT recovery at the end of the period, a budget of Ps. 215 million to settle the obligation arising from the closing of the transaction of Puerta La Victoria and Ps. 84.86 million for the committed investment at the La Perla.

Below is a table that contains the corresponding calculations.

AMOUNT FOR THE CALCULATION OF THE DSCR

$$ICDt = \frac{AL0 + \sum_{t=1}^6 IVA_t + \sum_{t=1}^6 UOt + LR0}{\sum_{t=1}^6 It + \sum_{t=1}^6 Pt + \sum_{t=1}^6 Kt + \sum_{t=1}^6 Dt}$$

AL0	Activos Líquidos	232,131
IVA _t	IVA por recuperar	90
UO _t	Utilidad Operativa Estimada	1,675,838
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	3,000,000
I _t	Amortización Estimadas Intereses	974,364
P _t	Amortización Programadas Capital	2,758,099
K _t	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
D _t	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	299,862
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.22

³ Article 35 Bis 1 of the Resolution that modifies the general dispositions applicable to security issues and other market participants. Published in the Federal Register on June 17, 2014. The presented indicator assumes that the financing policy is successful, and in compliance with the CUE was presented to the Annual Shareholders Meeting on April 26 of this year. Without this assumption the indicator would be less than 1, and in accordance with the CUE, as already mentioned, the strategy was presented to the Annual Shareholders Meeting. The estimated operating income is determined by considering the EBITDA in the quarter minus the reserves announced in our new distribution policy.

Assuming a cash flow at the close of the quarter of Ps. 232.13 million, plus VAT to be recovered during the quarter period of Ps. 0.09 million, plus Ps. 3,000 million of the revolving credit available, minus expansions and pending payments for the co-investments and commitments of approximately Ps. 299.86 million, as well as the payment of Puerta La Victoria at Ps. 215 million, FibraShop has approximately Ps. 2,897.36 million. However, if all of these resources are tapped, FibraShop would be at 49.40%, close to the regulatory limit of 50% of LTV.

Fund Proceeds	Millions of Pesos
Cash Flow	232.13
VAT to recover	0.09
Revolving credit line	3,000.00
	3,232.22
Cash resources available:	
Co-investments and commitments	(299.86)
Balance	2,897.36

11. CBFi Performance on the Mexican Stock Exchange

Derived from FibraShop CBFi activity in the market and their financial results, the following is the calculation of the "Implied CAP" to which the market is negotiated:

Market Indicators	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Price at the end of the Quarter	9.97	8.15	7.80	7.99	8.19
Average Price during the Quarter	9.84	8.85	7.95	8.23	7.91
Number of CBFi	495,886,595	502,776,400	502,755,199	502,755,199	486,349,472
Average market cap (Ps. mn.)	4,879.52	4,450.33	3,998.10	4,136.54	3,847.02
Average daily volume	288,024	363,373	135,390	35,104	48,850
Average daily CBF Traded (Ps. mn.)	2.83	3.22	1.08	0.29	0.39
NOI (Ps. mn.)	267.41	277.95	274.72	289.12	291.08
NOI per CBFi	0.54	0.55	0.55	0.58	0.60
Dividend per CBFi	0.2613	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156
Dividend Yield at quarter average	10.62%	11.21%	12.59%	12.73%	15.96%
Dividend Yield at the IPO price	5.97%	5.67%	5.72%	5.98%	7.21%
Investment properties (MP)	15,743.19	16,474.35	17,204.04	17,213.85	17,213.85
Number of shopping centers	18	19	18	18	18

Given FibraShop's CBFIs performance and its results, following is a table containing the calculations of the implied CAP rates:

Implied CAP Rate	3Q 2018	3Q 2019
Average price in the period	9.84	7.91
Average CBFIs in the period	495,886,595	486,349,472
Thousand pesos		
Market capitalization	4,879,524	3,847,024
Debt	7,625,000	8,148,295
Cash and cash equivalents	109,221	232,131
Enterprise value	12,395,303	11,763,189
Quarterly annualized NOI	1,069,632	1,164,336
Implied Cap Rate	8.63%	9.90%
Δ%	10.45%	14.70%

12. Analyst coverage

FibraShop is presently covered by the following institutions and analysts, whom have disclosed opinions about the issuer performance. There may be other institutions/analysts covering and disclosing opinion about the company.

Institutions	Name	Email	Phone
Bank of America / Merril Lych	Alan Macías	alan.macias@baml.com	52(55)52013433
Bank of America / Merril Lych	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com	52(55)52013276
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA Bancomer	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	alvaro.garcia@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	HSBC.research@hsbcib.com	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	inigovega@nau-securities.com	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
UBS	Marimar Torreblanca	marimar.torreblanca@ubs.com	52(55)52827728
ISS-EVA	Anthony Campagna	anthony.campagna@issgovernance.com	+1-2122012337

ADDITIONAL INFORMATION

In compliance with rule 33 fraction II-Quarterly Information of the Single Issuers Regulation (Circular Unica de Emisoras), it is sent to the Mexican Stock Exchange in the corresponding electronic formats the financial and accounting information containing the annual actualization, and can be consulted at www.bmv.com.mx

THIRD QUARTER EARNINGS RESULTS FOR 2019

1. Total Revenue

During the quarter, the total revenues of FibraShop rose to Ps. 383.56 million, of which Ps. 335.41 million were rental revenues and Ps. 48.14 million represented maintenance revenue and others. For this report, total revenues amounting to Ps. 383.56 million, include total revenues of Ps. 377.46 million reported in the income statement and Ps. 6.10 million for the net result of the participation in associates. Considering the IFRS 28 Investment in Associates and Joint Business, the participation is shown under the operating profit after the integral financial statements, as seen in the financial statements below, while on this section it is presented as revenues for comparison purposes.

The above represents a 9.32% increase when compared to the same last year quarter.

Operating Expenses

Operating expenses during the period amounted to Ps. 106.72 million and were distributed as follows:

- Expenses related to the shopping centers' daily operations, including corporate expenses, amounted to Ps. 89.76 million.
- Insurance, legal fees, auditing and independent members' compensation amounted to Ps. 3.86 million.
- The fee to the advisor of 4.0% of net operating revenue (NOI) amounted to Ps. 13.10 million.

NOI & EBITDA

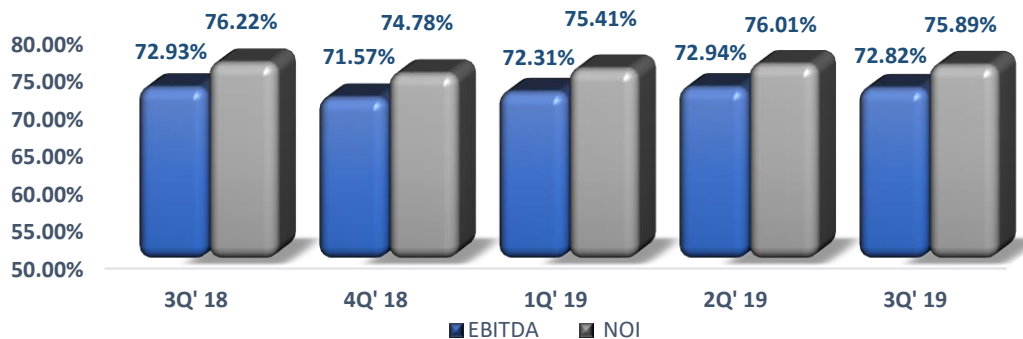
Net operating income (NOI) during the third quarter rose to Ps. 291.08 million (which for the effect of this analysis it includes the participation in associated), representing a margin over total revenues of 75.89%, equal to a decrease of 11.86 basis points compared to the previous quarter. NOI margin decreased from 76.22% in the same quarter last year to 75.89%.

Similarly, EBITDA was Ps. 279.30 million (which for the effect of this analysis it includes the participation of the associated), with a margin of 72.82%.

	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019
Revenues	350.86	371.71	364.30	380.38	383.56
Operating Income	254.08	264.10	261.25	274.99	276.84
Depreciation and Amortization	1.79	1.92	2.17	2.46	2.46
EBITDA	255.86	266.02	263.42	277.45	279.30
EBITDA Margin	72.93%	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%

Operating margin quarterly evolution

The graph below shows the evolution of the net operating income (NOI) and EBITDA:



It is worth noting that for accounting purposes no depreciation was recorded as FibraShop adopted the fair-value valuation method to register its properties, following IFRS.

Net Operating Income ("NOI") Calculations

For the period from July 1 to September 30, 2019

(Figures expressed in thousand pesos)

	Amount	Margin
Rental Revenues	329,313	
Other operating income	48,144	
Participation in associate	6,101	
Total Revenues	383,558	
Operating expenses	89,756	
Insurance	2,718	
Total expenses	92,474	
Net Operating Income ("NOI")	291,084	75.89%

Calculation of the Operating Margin of the Shopping Centers

For the period from July 1 to September 30, 2019

(Figures expressed in thousand pesos)

	Amount	Margin
Net income (including participation in associate)	383,558	
Operating Expenses	61,896	
Operating Margin	321,662	83.86%
Other Expenses (insurance, property taxes, appraisal and systems)	8,353	
Net Operating Income	313,309	81.68%

2. Comprehensive Financial Cost

During the quarter, interest income totaled Ps. 9.08 million while financial expenses amounted to Ps. 145.51 million. The integral result of financing for the quarter shows an expense of Ps. 136.42 million.

In accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS 23 Loan Costs), an entity capitalizes as part of the real estate value the interests that fund development projects (in the construction stage, that is, only if they are not recorded at fair value in its stage as cash flow generation). FibraShop has applied this norm for a portion of its liabilities that have financed the project of La Perla until the date of its deed. As of September 30, the capitalized historical amount amounted to Ps. 123.69 million.

3. Participation in Associates

The International Financial Reporting Standards 28 (IFRS 28) Investments in Associates and Joint Businesses, establishes the accounting rules for investments in associates, as well as the requirements to apply the participation method when accounting the investments in associates and joint businesses.

The norm applies to all entities that are investors in the joint control of an associate or have a significant influence.

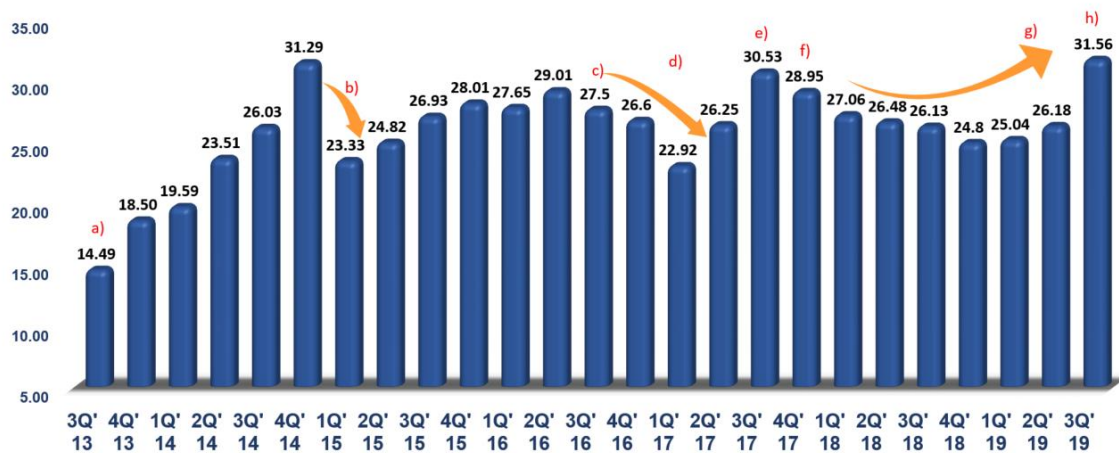
In September 2017, FibraShop acquired 35% of the fiduciary rights at the Shopping Center “Sentura Tlanepantla” and form a trust Fideicomiso Irrevocable Numero 2721.

The initial investment was registered at the acquisition price, which included the payments for the construction and other expenses related to the acquisition of the shopping center. The cost will have to be later adjusted using the participation method, which will include the reasonable value adjustment to the property.

The investment shown in the balance sheet at the close of September 30, 2019, under investments in associates amounts to Ps. 514.10 million. In the statements it was recognized at 35%, which is the participation corresponding to FSHOP, which amounted to Ps. 6.10 million at the close of the year.

4. Total Net Income

The quarterly net income reached Ps. 140.42 million, or Ps. 0.3156 per CBFi, calculated on a basis of 444,990,729 CBFi outstanding at the date of this report.



- a) 3Q 2013 had only 67 days of operations.
- b) In 1Q 2015, 160 million CBFi were subscribed, exclusively for shareholders at a Price of 17.50 each.
- c) The effect of raising interest rates by the Bank of Mexico.
- d) In 1Q 2017 the repurchase fund was created, 22,078,997 CBFi were repurchased.
- e) In July 2017, 3,000 million pesos were placed for the acquisition of Puerta La Victoria and the funding of co-investment projects under development.
- f) On 4Q 2017, 10.5 million CBFi were subscribed as part of the Kukulcán liquidation and 31.61 for the acquisition of Puerta La Victoria.
- g) Despite the rise in interest rates, the net income per certificate has returned to the best levels.
- h) In the 3Q 2019 the transaction of Puerta La Victoria was closed, so 40,383,365 titles will not have economic rights and 17,381,105 repurchased CBFi will be canceled.

5. Balance Sheet

FibraShop's balance sheet at the end of the quarter had a cash balance of Ps. 232.13 million.

It is worth mentioning that the tax account to recover amounted to Ps. 5.55 million, which corresponds mainly to VAT retained from previous periods in the process of being recovered.

Investment properties, furniture and equipment, amounted to Ps. 16,868.78 million, while investments in process and projects totaled Ps. 1,684.66 million.

Investments in associates totaled Ps. 514.10 million, including Ps. 506.24 million related to the 35% participation in the Sentura Tlanepantla project and Ps. 7.85 million corresponding to the acquisition of 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V., the advisory company.

Short-term accumulated liabilities amounted to Ps. 327.18 million and liabilities with financial costs net of amortization in the short term totaled Ps. 2,754.40 million, while short-term derivatives total Ps. 336.01 million.

In terms of the long-term liabilities, the market debt net amortization amounted to Ps. 5,317.55 million, while tenants' deposits totaled Ps. 108.47 million.

RELEVANT EVENTS

There were no relevant events during the period, other than those requested by the BMV derived from movements in the markets.



Additional Events

There were no relevant events during the period, other than those requested by the BMV derived from movements in the markets.



Distribution to CBFI Holders

As a result of the new distribution Policy on October 24, 2019, the Technical Committee of the Trust determined the distribution corresponding to the third quarter of 2019, which will be paid on November 11, 2019, and was determined as follows:

	Amount	Amount per CBFI
Fiscal results	0	0.0000
Capital reimbursement	140,421	0.3156
Income in the period	140,421	0.3156
(-) Reserve for strategic projects	27,798	0.0625
(-) Capex Reserve	12,500	0.0281
3Q 2019 Distribution	100,123	0.2250

Under Mexican law, the Fibras have the obligation to distribute at least 95% of the net fiscal result to their holders of CBFIs no later than March 15 following the end of the corresponding year.

According to our projections for year end, the fiscal result will be a loss, mainly related to the effect of interests' deduction, higher fiscal depreciation and annual adjustment for deductible inflation. As such, the quarterly distribution corresponds to the capital reimbursement.

ABOUT FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is the only real estate option in Mexico offering a specialization in the shopping centers 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 advised externally by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

FibraShop's goal is to provide attractive returns to CBFIs holders, through the stable distribution 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 Fernandez, CFO, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García, Controller, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: investor@fibrashop.mx

INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN USA:

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: lucia.domville@grayling.com

MEDIA CONTACT IN MEXICO:

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 (55) 5644 1247

Email: jesus@grayling.mx

Quarterly Earnings Conference Call:

FibraShop will host a conference call to discuss 3Q19 and give an update on the business.

Date: October 28, 2019

Time: 01:00 PM EST / 11:00 AM Mexico City

Speakers: Salvador Cayón Ceballos, CEO, FibraShop
Gabriel Ramírez Fernández, CFO, FibraShop
Irvin García Millán, Controller, FibraShop

Dial-in (U.S.): +1-877-407-8031

Dial-in (Mexico): +1-201-689-8031

Conference Call Replay:

Dial-in (U.S.): +1-877-481-4010

Dial-in (Mexico): +1-919-882-2331

Conference ID#: 53739

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
 For the nine and three-months periods ending September 30, 2019 and 2018
 (Figures in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	3Q 2018 Jul-Sep	3Q 2019 Jul-Sep	2018 Jan-Sep Acum	2019 Jan-Sep Acum
Rental revenues	304,040	329,313	878,918	968,257
Other operating income	46,817	48,144	146,713	143,638
Total Income	350,857	377,457	1,025,630	1,111,896
Operating expenses	80,814	89,756	236,324	265,236
Insurance	2,634	2,718	7,662	8,079
Advisory fees	12,034	13,099	35,174	38,472
Other professional fees	1,299	1,142	3,821	3,370
Total expenses	96,781	106,715	282,982	315,157
OPERATING PROFIT	254,075	270,742	742,649	796,739
Finance income	3,402	9,083	12,875	25,694
Finance expenses	126,121	145,505	365,134	446,522
Finance charges	(122,720)	(136,422)	(352,258)	(420,828)
Participation in associate		6,101		16,346
Gain on sale of investment properties				4,560
Update of VAT recovery			8,090	
Dividends				1,113
NET PROFIT FOR THE PERIOD	131,356	140,421	398,480	397,930

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Trust Number F/00854 and Subsidiaries
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
 As of September 30, 2019 and December 31, 2018
 (Figures in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Audited Dec 31, 2018	Unaudited Sep 30, 2019
ASSETS		
Current assets		
Cash and cash equivalents	288,613	232,131
Accounts receivable	127,868	94,493
Related parties	2,355	-
Recoverable taxes	12,231	5,551
Prepaid expenses	14,833	29,963
Other Current assets	88,099	100,462
Non current assets held for sale	110,000	-
Total current assets	643,999	462,600
Investment properties and equipment	16,713,634	16,868,776
Work in process and proyectos	1,402,102	1,684,655
Intangible assets and other long term assets	11,801	11,236
Hedge derivative financial instruments	43,216	-
Investment in associates	506,516	514,099
TOTAL ASSETS	19,321,268	19,541,366
LIABILITIES		
Current liabilities		
Suppliers	2,343	2,995
Related parties	15,135	15,806
Creditors	321,489	327,183
Tenants prepayments	30,423	26,202
Bank loans	1,889,690	-
Short term debt	-	2,754,406
Derivative financial instruments	-	336,019
Hedge derivative financial instruments	-	5,303
Total current liabilities	2,259,080	3,467,914
Tenants deposits	105,630	108,468
Employee benefits	7,452	8,975
Deferred taxes	18,105	18,105
Long term debt	5,968,247	5,317,550
Hedge derivative financial instruments	-	14,613
Derivative financial instruments	336,019	-
Other long term liabilities	23,955	19,967
TOTAL LIABILITIES	8,718,488	8,955,592
NET ASSETS		
Net contributions	6,511,401	6,205,767
Retained earnings	3,053,952	3,982,077
Net profit for the period	1,037,427	397,930
TOTAL NET ASSETS	10,602,780	10,585,774
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	19,321,268	19,541,366

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS
 For the nine month periods ending September 30, 2019 and
 the annual period 2018
 (Figures in thousands of Mexican Pesos)
 (Unaudited)

	Net Contributions	Resultados Retained Earnings	TOTAL
Total net assets as of December 31, 2017	7,180,860	3,373,881	10,554,741
Distributions	(414,312)	(130,009)	(544,321)
Net profit of the period		1,037,427	1,037,427
Repurchase fund	(255,147)		(255,147)
Actuarial gain (losses)		1,286	1,286
Other comprehensive earnings (losses)		(191,206)	(191,206)
Total net assets as of December 31, 2018	6,511,401	4,091,379	10,602,780
Distributions	(293,074)	(34,426)	(327,500)
Net profit of the period		397,930	397,930
Repurchase fund	(12,560)		(12,560)
Other comprehensive earnings (losses)		(74,876)	(74,876)
Total net assets as of September 30, 2019	6,205,767	4,380,007	10,585,774

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the nine months periods ending September 30, 2018 and 2019
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	2018 Jan-Sep	2019 Jan-Sep
Net profit for the period	398,480	397,930
Adjustments for:		
Finance income	(2,590)	(25,401)
Employee benefits	1,506	1,523
Straight line revenue recognition	(4,572)	(201)
Gain on investment properties sale	-	(4,560)
Depreciation and amortization	6,776	8,730
Amortization cost financing	21,987	18,220
Finance expenses	177,488	422,216
	599,075	818,457
<u>Operating activities:</u>		
Accounts receivable	(4,501)	33,375
Related parties	(5,832)	671
Recoverable taxes and other current assets	194,745	(5,482)
Prepaid expenses	(15,696)	(16,768)
Suppliers	9,905	653
Other accounts payable	(357,128)	4,061
Advance payment from clients	12,356	(4,221)
Tenants deposits	7,408	2,838
Net cash (used in) generated by operating activities	440,332	833,584
<u>Investing activities :</u>		
Finance Income	2,590	25,401
Acquisition of investment properties and other assets	(4,138)	(168,892)
Investments in work in progress and projects	(750,374)	(282,583)
Acquisition of assets and intangible assets	(231)	(595)
Sale of investment properties	-	114,825
Purchase acquisition	(215,010)	-
Net cash (used in) investing activities	(967,163)	(311,844)
<u>Financing activities:</u>		
Repurchase fund	(115,165)	(12,560)
Finance expenses	(177,488)	(422,216)
Bank loans	1,020,000	2,588,902
Payment of the syndicated credit line due June 2019	-	(2,220,000)
Prepayment of the disposition made of the new syndicated credit line	-	(2,263,902)
Expenses associated to bank loans	-	(27,664)
Bond issue	-	2,136,551
Expenses associated to long term debt emission	-	(29,833)
Distributions	(412,965)	(327,500)
Net cash generated (used in) investing activities	314,382	(578,222)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(212,449)	(56,482)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	321,670	288,613
Cash and cash equivalents at the end of the period	109,221	232,131

Ci Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple

Irrevocable Trust Number F/00854 and its Subsidiaries

Notes to the intermediate financial consolidated statements

For the period from January 1 to September 30, 2019

(Non-audited) (Figures in thousands of pesos)

1. GENERAL INFORMATION

FibraShop (FSHOP) is a real estate trust formed by the contract Fideicomiso F/00854 dated September 21, 2013, that was celebrated between FibraShop Portafolios Inmobiliarios, S.C., (Trustee), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Fiduciary) (now CI Banco, S.A. IBM), Deutsche Bank Mexico, S.A. IBM (Common representative) through the public notarization of the act number 39,222 granted by Mr. José Luis Villavicencio Castañeda, Public Notary number 218 in Mexico City. FSHOP headquarters are located in Juan Salvador Agraz number 65, 21 Floor, Col. Lomas de Santa Fe, Zip Code 05348, Mexico City, Mexico.

On July 24, 2013, FibraShop began trading at the Bolsa Mexicana de Valores under the ticker symbol FSHOP13, through the initial public offer of CBFIs (certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios), launched its operation with 353,780,507 outstanding CBFIs, and has made payments in CBFIs to acquire properties in the amount 10,815,166; additionally, it placed another 112,650,311 CBFIs with the subscription rights offer made in March 2015. On November 19, 2016 we paid 6,851,895 CBFIs corresponding to the final payment of Las Misiones. In August 2017 as a result of the payment of Plaza Kukulcan 10,500,000 CBFIs were added in the period additional to the 10,500,000 CBFIs, amounting to 21,000,000 in total for the year. On November 1st, 2017, 40,383,365 CBFIs were assigned to pay the acquisition of Plaza Puerta La Victoria, of which 31,611,435 CBFIs were paid on November 18, 2017 with economic rights, and the balance of 8,771,930 CBFIs were be paid on August 18, 2018 with economic rights. On February 22, 2017 the Repurchase Fund was initiated. Since then 60,107,150 CBFIs were repurchased and a total of 40,338,120 were canceled. On October 24, the Technical Committee of FibraShop approved to initiate a new process of cancellation of CBFIs for a volume of 19,769,030 titles. This process would cancel all repurchased CBFIs to date. Derived from the closing of the negotiation of Puerta La Victoria, 40,383,365 titles. On October 24, the Technical Committee at FibraShop approved to begin the new CBFIs cancellation process for a total volume of 19,769,030. With this process all CBFIs repurchased to date will be canceled.

As a result of the closing at Puerta La Victoria, 40,383,365 CBFIs with have no economic rights, as a result during the third quarter of 2019 the CBFIs with economic rights for distribution amount to 444,990,729 as disclosed in the note 2.

FibraShop is a trust created to acquire, posses, administer and develop real estate properties in the shopping mall segment in Mexico. The current portfolio consists of eighteen properties located in twelve states of the Mexican Republic, as well as a place in the process of development, which are shown in the following table:

Properties	Classification	Location
Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato
La Luciérnaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende
Puerto Paraíso	Fashion Mall	Cabo San Lucas
Kukulcán Plaza	Fashion Mall	Cancún
UC Jurica	Community Center	Querétaro
UC Juriquilla	Community Center	Querétaro
UC Xalapa	Community Center	Xalapa
Puerta Texcoco	Power Center	Estado de México
UC Nima Shops	Community Center	Puerto Vallarta
Los Atrios	Power Center	Cuautla
Galerías Tapachula	Power Center	Tapachula
Galerías Mall Sonora	Fashion Mall	Hermosillo
Las Misiones	Fashion Mall	Juárez
City Center Bosque Esmeralda	Power Center	Estado de México
Plaza Cedros	Power Center	Jiutepec
Cruz del Sur	Power Center	Puebla
Puerta La Victoria	Fashion Mall	Querétaro
Sentura Tlalnepantla	Power Center	Estado de México
La Perla *	Fashion Mall	Zapopan

**Under construction.*

2. PREPARATION BASIS

(a) Declaration of compliance

The consolidated financial statements were prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (IASB). The consolidated financial statements of FibraShop and its controlled entities will be addressed going forward as FSHOP.

FSHOP has chosen to present a single consolidated integral financial statement and present its expenses.

The cash flow from the operating activities is presented using the indirect method. The rental revenues of the properties, together with deposits received and paid, will be treated as cash flow from the operating activities. The acquisitions of investment properties are presented as cash flow from investment activities and represent more directly the commercial activities of FSHOP.

These condensed consolidated financial statements were prepared in accordance with IFRS 34 Intermediate Financial Information. The explanatory notes are included to reveal events and relevant transactions to understand FSHOP. The intermediate consolidated condensed financial statements do not include all information and events required in the annual consolidated financial statements.

On October 24, 2019, the Technical Committee of FSHOP approved the presentation of the condensed consolidated financial statements corresponding to the third quarter of 2019.

(b) Estimates and criteria

The preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements requires that the administration makes estimates and assumptions that affect the application of the accounting policies, impacting the amounts reported under assets and liabilities, revenues and expenses. The real results can differ from the said estimates.

For the preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements, the administration adopted the accounting policies described in the present notes, which will be applicable consistently going forward, unless some relevant changes on economic conditions or activities of FSHOP justify the changes. The notes to the consolidated financial statements establish areas that involved a greater sense of complexity or areas where the assumptions are relevant to the consolidated financial report, such as the estimate of the reasonable value of the investment properties, estimates for past due accounts receivables, among others.

(c) Corporate information

The IFRS 34 requires statements for the net income, the changes to the shareholders' equity, cash flow for the intermediate comparing quarters (for the period and accumulated) for the prior year.

3. SUMMARY OF RELEVANT ACCOUNTING POLICIES

The main accounting policies adopted for the preparation of the condensed consolidated intermediate financial statements are consistent with those that will be used in the preparation of the consolidated annual financial statements and at the end of the period of September 30, 2019.

Consolidation Basis

The consolidated financial statements of FSHOP incorporate the assets and liabilities of the controlling entities of FSHOP as of September 30, 2019, and its results for the period from January 1st to September 30, 2019. When preparing the consolidated financial statements, the effects on the balance and transactions within the Group are eliminated, as well as revenues and non-realized expenses. The controlling Groups are those whose main financial and operating policies are determined by FSHOP in its ruling capacity. When control is gained over one of the entities during the year, its results are included in the integral consolidated statements as of the date in which it took control. When control of an entity ends in the year, the results are included only during the part of the year when it was controlling.

Financial information by segment

The operating segments are identified as those according to the internal reports of management that are part of the Group, which are being reviewed by senior management and have been identified as key to the operational decision-making process, to assign resources to certain segments and evaluate their performance.

The properties in which most of its tenants are focused on fashion, accessories and clothing will be denominated Fashion Mall, those in which tenants are more focused on providing services and have a supermarket are denominated Power Center, and finally, those of smaller size that are focused on services are denominated Community Center.

The information presented related to investment properties and segments are based on financial information derived from accounting policies.

Revenue recognition

Sale revenues are quantified as reasonable value of the service provided or to be received. Sales revenues per income source are the following:

Rental revenues

Rental revenues on investment properties are recognized as sale revenues in the financial statements in terms of the lease contracts and in direct line during the contract period.

Certain incentives for tenants can be offered to sign operating contracts that are not cancellable. Said incentives can be assumed in various forms, including non-rental periods, variable or stepped rents, among others.

Maintenance revenues

Maintenance revenues of investment properties are mainly derived from the cost of maintenance in the retail properties that are charged to tenants for the correct functioning and adequate maintenance of the shopping centers.

Other revenues

Other revenues include the payments received in relation to the termination of maintenance contracts as well as other extraordinary revenues that can be present during operations of FSHOP.

4. NET INCOME FOR THE PERIOD

Operating income for the reported quarter amounted to Ps. 276,843 thousand which includes revenues, costs and expenses incurred in the normal course of the operation and maintenance of the shopping centers that make up its portfolio.

Operating income includes own expenses for investment properties amounting to Ps. 92,474 thousand during the quarter, as well as corporate expenses, which are related to the operation of FSHOP and its maintenance as a public company. During this period, they include advisory fees, auditor and independent directors' expenses that amounted in the quarter to Ps. 14,241 thousand.

Financial products for the quarter amounted to Ps. 9,083 thousand, which come from the resources held in cash and investments in short-term securities amounting at period end Ps. 232,131 thousand.

Net income in the quarter amounted to Ps. 140,421 thousand.

5. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

Following, we present the financial information by segment for the third quarter of 2019, considering in total revenues the participation in the associate (Sentura Tlanepantla co-investment).

Concept	Total Revenue	Total Expenses	Investment in assets (million pesos)	Rented area (GLA)	Average revenue per m2
Fashion Mall	249,018	48,891	11,329,502	288,658	287.56
Power Center	111,539	17,199	4,799,599	230,889	161.03
Community Center	23,001	4,158	1,077,000	30,011	255.47
Total	383,558	70,248	17,206,101	549,558	232.65

*The table above considers the participation in Sentura Tlanepantla co-investment, which equals to 35%, as well as the GLA in the property.

6. OPERATIONAL SEASONALITY

Seasonality effects affect FSHOP's operations given the characteristics of the properties and the contracts due to summer vacation, and holiday season, among others.

7. PAID OR DECLARED DISTRIBUTIONS

The Technical Committee of FSHOP has determined the payment of quarterly distributions to holders of CBFIs, and during the current reported period it reported a total distribution amounting to Ps. 140,421 thousand (Ps. 0.3156 per CBFI), which corresponds to the not audited net income of the third quarter of 2019.

8. DISTRIBUTION PER CBFI

The table below presents the income per CBFI of FSHOP, corresponding to the reported period as well as the previous ones.

Concept	3Q18 distribution	4Q18 distribution	1Q19 distribution	2Q19 distribution	3Q19 distribution
CBFIs outstanding	502,755,199	502,755,199	502,755,199	502,755,199	444,990,729
Net Distribution for the Period (thousands)	131,356	124,688	125,887	131,623	140,421
Distribution Per CBFI (pesos)	0.2613	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156

9. INVESTMENT PROPERTIES

As of September 30, 2019, the investment properties portfolio of FSHOP (considering solely the GLA property of FSHOP) was composed of 17 shopping centers and one co-investment:

Properties	Acquisition date	GLA 2Q 2019 (m2)	Growth (m2)	GLA 3Q 2019 (m2)	Value (thousand pesos)
Plaza Cibeles	Jul-13	76,133		76,133	2,270,000
La Luciérnaga	Jul-13	19,937		19,937	344,000
Puerto Paraíso	Jul-13	29,631		29,631	1,595,728
Kukulcán Plaza	Jul-13	20,986		20,986	1,280,000
UC Jurica	Jul-13	10,812		10,812	360,000
UC Juriquilla	Jul-13	9,490		9,490	330,000
UC Xalapa	Jul-13	8,352		8,352	212,000
Puerta Texcoco	Feb-14	63,725		63,725	1,360,000
UC Nima Shops	Jul-14	3,837		3,837	175,000
Los Atrios	Aug-14	50,457		50,457	785,000
Galerías Tapachula	Aug-14	33,872		33,872	711,350
Galerías Mall Sonora	Aug-14	59,570		59,570	1,500,000
Las Misiones	Oct-14	34,928		34,928	1,350,000
City Center Bosque Esmeralda	May-15	29,520		29,520	565,000
Plaza Cedros	Aug-15	19,300		19,300	302,000
Cruz del Sur	Oct-15	12,282		12,282	570,000
Puerta La Victoria	Oct-17	57,702		57,702	2,989,774
Portfolio TOTAL		540,534		540,534	16,699,852
Co-investments					
Sentura Tlalneplantla	Oct-18	32,067		32,067	506,249
Total Portfolio and Co-investment		572,601		572,601	17,206,101

Furniture, equipment and other intangible assets at the end of the period amounted to Ps. 180,160.00 thousand net of depreciation and amortization.

10. DEBT

The short-term liabilities are integrated by Ps. 2,995 thousand that correspond to supplier payments, Ps. 15,806 thousand are related parties, Ps. 327,183 thousand in accumulated liabilities, Ps. 26,202 thousand are advanced payments from clients, Ps. 2,754,406 thousand corresponding to the syndicated loan bond FSHOP 15 net of financial expenses, as well as the financial instruments related to the Ps. 336,019 thousand corresponding to the plain vanilla option derived from the purchase of Puerta La Victoria and short-term hedging derivatives amounting to Ps. 5,303 thousand.

The long-term liabilities that FSHOP had at the close of the quarter were related to the deposits in guarantee for tenants at different shopping centers, amounting to Ps. 108,468 thousand, of which Ps. 8,975 thousand were labor liabilities, Ps. 18,105 thousand deferred rent, and Ps. 5,317,550 thousand correspond to the issuance of the senior secured notes (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 and FSHOP19U) minus expenses associated with the bonds placement, Ps. 14,613 thousand to hedging swap and Ps. 19,967 thousand of other long-term liabilities.

11. CONTRIBUTED NET ASSETS (EQUITY)

The CBFIs are traded at Bolsa Mexicana de Valores under the ticker symbol FSHOP13, following the initial public offer on July 24, 2013, at a price of Ps. 17.50 per CBFi. The equity of FSHOP as of September 30, 2019, is comprised of 444,990,729 securities with economic rights. On February 22, 2017, FibraShop launched its Repurchase Fund. Since then, 60,107,150 CBFIs were repurchased and a total of 40,338,120 were canceled. On October 24, the Technical Committee of FibraShop approved to initiate a new cancellation process of CBFIs amounting to 19,769,030 titles. This process would cancel all repurchased CBFIs to date.

The shareholders' equity total value amounts to Ps. 10,585,774 thousand, which includes Ps. 6,205,767 thousand of net contributions, Ps. 3,982,077 thousand of accumulated profits and Ps. 397,930 thousand of profit from the period from January to September 2019.

The CBFIs issued by FSHOP grant holders the right to a portion of the benefits, products and, if applicable, residual value of the assets or rights of FSHOP, as well as proceeds for the sale of assets or rights to the assets or fund of the FSHOP's trust, as established in the Trust Agreement.

12. INTEREST RATE SWAPS

In March 2017, FSHOP signed two interest rate swap contracts with BBVA Bancomer and Banco Santander with a fixed interest rate of 7.24% and 7.46%, respectively. In June 2018, FSHOP signed another interest rate swap with BBVA Bancomer at a fixed rate of 8.18%. These bonds receive a 28-day TIIE rate. Both swaps mature on June 22, 2020, and cover the full amount of its outstanding bond FSHOP15.

On August 19, FibraShop informed investors that due to the conditions observed in the market, it made the decision to partially cover the bond issued at a variable rate (based on the 28-day TIIE) with ticker symbol FSHOP17.

The hedging characteristics are as follow:

Coverage type	Swap rate	Guarantees	Notional (Ps. thousands)	Payment schedule
Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	No guarantees, no margin calls	1,400,000	Cashflow mirrors FSHOP17 coupons

That means that FibraShop will pay a rate of 6.97% and receive TIIE, on a notional amount of one thousand four hundred million pesos.

The characteristics of the bond FSHOP17 are as follows:

Liability	Maturity	Currency	Issued amount (Ps. thousand)	Rate	Guarantee
FSHOP 17	July 19, 2022	Pesos	1,400,000	TIIE 28 +1.25	Secured

The interest rate swaps comply with all criteria to be accounted and have been classified as coverage cashflow. As a result, the reasonable value of said instrument at the close of September 30, 2019, amounted to Ps. 19,916 thousand and has been recognized within the integral results as a non-realized gain for interest rate swaps.

The following table shows a summary of the terms and reasonable value of the interest rate swaps. The loans and the interest rate swaps have the same critical terms.

Term	Coverage type	Swap rate	Notional	Maturity	Reasonable value
Short-term	Swap TIIE vs fixed rate	7.46%	1,000,000,000	June 22, 2020	(488)
Short-term	Swap TIIE vs fixed rate	7.24%	1,000,000,000	June 22, 2020	1,130
Short-term	Swap TIIE vs fixed rate	8.18%	1,000,000,000	June 22, 2020	(5,945)
Short-term Total					(5,303)
Long-term	Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	1,400,000,000	July 19, 2022	(14,613)
Total					(19,916)

13. SALE OPTIONS OVER THE CBFÍ'S PRICE

FSHOP has a “put” option on the CBFIs price related to the acquisition of Puerta La Victoria. Said derivative corresponds to a put option over the price of the CBFIs

On October 18, 2019, the option was exercised; as mentioned in note 3, it was agreed that both obligations are to paid by compensation (that is net of both payments) in November 2020.

14. INVESTMENT IN ASSOCIATES

The IFRS 28 (“NIC 28”), Investment in Associates and Joint Businesses, establishes for the accounting basis for investment in associates, as well as the requirements to apply the participation method when accounting investments in associates and joint businesses.

The norm applies to all entities in which the investors have the joint control in an associate or significant influence.

In September 2017, we formalized the transfer of rights during which Inmobiliaria Zona MX SA de CV gave its rights to FibraShop’s Trust (Fideicomiso Irrevocable Numero F00854) the equivalent to the 35% of the fiduciary rights at the shopping center “Sentura Tlanepantla”, incorporating a trust (Fideicomiso Irrevocable Numero 2721).

As a result, the initial investment was recorded at cost, which includes construction payments and other expenses related to the acquisition of the shopping center. The cost will be adjusted at a later stage using the participation method, which includes the reasonable value adjustment of the property.

The investment shown in the balance as investment in associates amounted to Ps. 514,099 thousand as of September 30, 2019. In the result, we recognized the participation corresponding to FSHOP, equivalent to 35%, which at the close of the period totaled Ps. 6,101 thousand.

15. CAPITAL AND FINANCIAL RISK ADMINISTRATION

The goals and policies of the financial risk administration of the Group are established by the Technical Committee, following its corporate by-laws.

16. COMMITMENTS AND CONTINGENCY LIABILITIES

FSHOP, as part of the initial portfolio, had a GLA of 1,426 square meters of commercial space acquired and not paid. Said space is under renovations and a revitalization process carried out by the contributing members or vacancies, following the terms of the agreement, and will be paid as they get rented once approved by the Technical Committee.

As described in note 3, and following the renegotiation for Puerta la Victoria property acquisition, as of October FibraShop will pay as part of the compensation for the acquisition 40,383,365 CBFIs, as determined by the price adjustment on the new negotiation agreement.

17. RELATED PARTIES INFORMATION

Following are the information highlights of FSHOP related parties:

Grupo Cayón and Grupo Frel are contributing members of the initial FSHOP portfolio and controlling members of the Trust. Said Groups will continue sharing its expertise in the sector and generating new investment opportunities for investment for FSHOP. Resulting from the Trust, FSHOP has the first right of refusal to acquire any properties developed by the two Groups, though all transactions must be approved by the Technical Committee and must have the favorable vote of the majority of the independent board members. Additionally, the control group of the trust has a non-compete clause.

18. NEW PRONOUNCEMENTS

IFRS 16 introduces a single lease accounting model for lessees. A lessee recognizes a right of use asset that represents their right to use the underlying asset and a lease liability that represents their obligation to make lease payments. There are optional exemptions for short-term leases and low value items leases. Landlord accounting remains similar to the current standard, that is, landlords continue to classify leases as operating or financial leases.

IFRS 16 replaces the current guide of leases, including IAS 17 Leases, IFRIC 4 Determining if an Agreement contains a Lease, SIC-15 Operating-Incentives Leases and SIC-27 Evaluation of the Substance in Transaction with Legal Forms in a Lease.

The rule becomes effective for annual periods beginning on January 1, 2019. Early adoption is permitted for entities that apply IFRS 15 Revenue from contracts with clients at date the IFRS 16 became effective or earlier.

The Trust is in the process of determining the potential impacts that will be derived in its financial statements by the adoption of this standard.

As of September 30, 2019, no impact on the financial situation of FibraShop has been recorded.

19. SUBSEQUENT EVENTS

No new subsequent events were recorded after the close of the quarter that need to be revealed.