

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2019



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2019

- Los ingresos operativos totales del trimestre crecieron 6.45% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 3.16% al compararse con el trimestre inmediato anterior. Los ingresos del trimestre ascendieron a 395.69 millones de pesos.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en un 95.99%. 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 7.16% y el NOI mismas plazas aumentó 8.18%, en comparación al mismo trimestre del año anterior. Cifra superior al crecimiento de las ventas de la ANTAD a mismas tiendas, el cual ascendió a 3.80% en promedio durante el mismo periodo de tiempo.
- El NOI del trimestre creció 7.54%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 2.69% contra el trimestre inmediato anterior, el NOI ascendió a 298.92 millones de pesos.
- El margen a NOI sobre los ingresos operativos fue del 75.54%. Cabe mencionar que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas ascendió a 83.33%.
- El EBITDA ascendió a 287.21 millones de pesos, 7.96% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 2.83% contra el trimestre inmediato anterior, el margen a EBITDA del trimestre fue del 72.58%.
- La utilidad distribuible del trimestre ascendió a 150.59 millones de pesos, lo cual representa un incremento del 7.24% comparado con el trimestre inmediato anterior.
- El valor de las propiedades tuvo un incremento de 1,137 millones de pesos lo que representa un incremento del 6.95% (valor de avalúos 2019 versus 2018). Esto implica un incremento de 4.12 puntos porcentuales por encima de la inflación anual.
- La utilidad neta del trimestre ascendió a 1,511.34 millones de pesos. La utilidad acumulada ascendió a 1,909.27 millones de pesos. Dichas cifras incluyen la revaluación de propiedades de inversión, el efecto de renegociación del acuerdo con Abilia y otras partidas no monetarias.

- La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin incluir revaluación de propiedades, el efecto de la renegociación del acuerdo con Abilia y otras partidas no monetarias, ascendió a 150.59 millones de pesos.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado es de 0.3384 centavos, lo cual implica tasa anualizada del 13.27% tomando como referencia el precio de cierre del 13 de febrero de 2020. 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:

	4to. Trimestre 2018	4to. Trimestre 2019	Variación %	Acum 2018	Acum 2019	Variación %
Ingresos	371.71	395.69	6.45%	1,397.34	1,523.93	9.06%
NOI	277.95	298.92	7.54%	1,059.59	1,153.84	8.89%
EBITDA*	266.02	287.21	7.96%	1,013.64	1,107.38	9.25%
Utilidad del periodo	124.69	150.59	20.77%	523.17	548.52	4.85%
Margen NOI	74.78%	75.54%	1.03%	75.83%	75.71%	-0.15%
Margen EBITDA	71.57%	72.58%	1.42%	72.54%	72.67%	0.17%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2480	0.3384	36.45%	1.0447	1.1662	11.63%
CBFi con derechos económicos	502.76	444.99	-11.49%	502.76	444.99	-11.49%
Activos Totales	19,352	20,376	5.29%	19,352	20,375.62	5.29%
Pasivos con costo	7,895	8,187	3.70%	7,895	8,187	3.70%
Patrimonio	10,658	11,544	8.32%	10,658	11,544	8.32%
LTV	40.80%	40.18%	-1.51%	40.80%	40.18%	-1.51%
P/U ratio**	8.25	8.22	-0.29%	8.25	8.22	-0.29%
EV/EBITDA***	11.96	10.83	-9.44%	11.96	10.83	-9.44%
CAP Rate Implícito****	9.21%	9.49%	3.01%	9.21%	9.49%	3.01%

* 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 CBFi'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 CBFi'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:

El 2019 inició como un año con un ambiente macroeconómico incierto y desafiante. El Comité Técnico y la Administración decidieron implementar diversas medidas para afrontar estos retos, enuncio las más significativas:

- a) Una nueva política de distribución de dividendos para reinvertirlos en proyectos productivos y la creación de las reservas de CAPEX, reserva de proyectos estratégicos y la reserva para proyectos de energías renovables.*
- b) Reestructuración de pasivos, este proyecto incluyó la renovación de la línea de crédito existente, así como la emisión de los bonos de deuda FSHOP19 y FSHOP19U que permitieron limpiar el saldo dispuesto de la línea de crédito y mejorar el perfil de vencimiento de la deuda total.*
- c) Negociación del nuevo acuerdo para concluir el pago del inmueble Puerta la Victoria; se reduce el pago a cambio de 40.38 millones de CBFIs.*

El 2019 también fue un año en el cual las inversiones realizadas en años anteriores comenzaron a generar flujos e iniciar su proceso de estabilización dentro del portafolio.

Galerías Mall Sonora, Sentura Tlalnepantla, Puerto Paraíso y Kukulcan Plaza comenzaron a generar flujos por las correspondientes ampliaciones y renovaciones. Durante el año la inversión comprometida en la Perla también fue totalmente pagada y sigue su proceso de construcción del inmueble.

Este enfoque a prioridades estratégicas, a realizar las inversiones correctas y un manejo responsable de las finanzas nos llevó a que los ingresos anuales crecieran 9.06%, el NOI anual creció 8.89%, los márgenes de utilidad siguen mejorando, el margen a NOI del trimestre fue 75.54% y el margen a EBITDA 72.58%.

El índice de apalancamiento quedó en 40.18%, bajando respecto al cierre del año anterior 62 puntos base.

La utilidad neta distribuible del trimestre ascendió 150.59 millones de pesos, 0.3384 pesos por CBFI y representa la utilidad neta distribuible más grande y por CBFI generada, desde el inicio de operaciones de la Fibra.

La ocupación promedio del portafolio se mantuvo sólida y cerró en 95.99%.

El conjunto de resultados anteriores se vieron reflejados en las valuaciones de los inmuebles, los cuales registraron una plusvalía total del portafolio por 1,137 millones de pesos, representando un incremento anual de 6.95%, es decir 2.45 veces la inflación anual. Históricamente desde el origen de la Fibra, los avalúos anuales del portafolio han reflejado plusvalías.



Estos incrementos validan la estrategia de FibraShop de no solo adquirir los inmuebles por su buena localización, sino porque podemos agregarles valor mediante ampliaciones, remodelaciones, estudio de marcas y locatarios, y sobre todo una operación eficiente.

Con un fuerte compromiso y conciencia de sostenibilidad, estamos trabajando en diversos proyectos en gobierno corporativo, innovación, tecnología, medio ambiente, desarrollo profesional, equidad e impacto en

las comunidades, tal como marcan las nuevas tendencias internacionales.

Nos estamos preparando para el 2020, para superar nuestros propios resultados, creando estrategias que generen valor, con enfoques de negocio de largo plazo, siempre con el apoyo de nuestros colaboradores y buscando el beneficio para todos sus inversionistas.”

Salvador Cayón Ceballos

Director General
FibraShop

México, Ciudad de México a 18 de febrero de 2020 – 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 cuarto trimestre terminado el 31 de diciembre 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. FITCH RATINGS RATIFICA LA CALIFICACIÓN EN ESCALA NACIONAL DE LARGO PLAZO EN AA-(MEX) PERSPECTIVA SE MANTIENE ESTABLE

La agencia calificadora Fitch Ratings ratificó las calificaciones a FibraShop:

- Calificación en escala nacional de largo plazo en AA-(mex).
- Calificación en escala nacional de corto plazo en F1+(mex).
- Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 15 con vencimiento en 2020 por MXN 2,758 millones en AA-(mex).
- Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 17 con vencimiento en 2022 por MXN1,400 millones en AA-(mex).
- Calificación de Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP17-2 con vencimiento en 2027 por MXN1,600 millones en AA-(mex).
- Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19 con vencimiento en 2023 por MXM 130 millones en AA-(mex).
- Calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios FSHOP 19-U con vencimiento en 2025 por MXM 2,258 millones en AA-(mex).
- Porción de Corto Plazo del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios de Corto y Largo Plazo, con carácter revolvente por un monto ampliado de hasta MXN9,000 millones y plazo de hasta 5 años sin que la porción de Corto Plazo exceda MXN2,000 millones en F1+(mex).

En opinión de Fitch Ratings las calificaciones ratificadas a FibraShop consideran el perfil de negocios enfocado al segmento de inmuebles comerciales, buena calidad del portfolio de activos, caracterizada por una base de inquilinos diversificada y adecuados niveles de ocupación. También incorporan la cobertura de EBITDA a gastos financieros brutos de alrededor de 2.0x y la cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria de alrededor de 2.0x.

Las calificaciones están limitadas por la granularidad baja del portafolio en 19 plazas comerciales y por el tamaño de Fibra Shop con respecto a la industria en términos de área bruta rentable.

Algunos de los puntos más importantes para la agencia calificadora Fitch Ratings fueron:

- Alta calidad y diversificación de inquilinos,
- Altos niveles de ocupación y rentas en tarifas competitivas,
- Solido nivel de liquidez,
- En opinión de Fitch, la escala de negocio de FibraShop limita sus calificaciones dada la concentración que existe en sus 19 centros comerciales.

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, los cuales han sido cancelados en su totalidad.

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 4T 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. Nota 10 Pasivo por renegociación del inmueble Puerta La Victoria

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

3. INCREMENTO EN LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

En cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) los emisores que coticen en la Bolsa Mexicana de Valores (“BMV”) y con el propósito de mantener actualizados los valores de las propiedades, FibraShop realiza anualmente una valuación de todos los inmuebles que generan flujos de efectivo, para lo cual contrata a valuadores independientes con reconocimiento internacional para realizar dicha tarea. Estos valuadores independientes son rotados de tiempo en tiempo con el objetivo de mantener la objetividad en su trabajo, en 2019 todas las propiedades fueron evaluadas por la empresa CBRE.

Los resultados de los avalúos 2018 y 2019 se muestran a continuación.

Plaza	Valor Avalúo 2018	Valor Avalúo 2019	Cambio en avalúos	%
Plaza Cibeles	2,270	2,450	180	7.93%
La Luciérnaga	344	410	66	19.19%
Puerto Paraíso	1,450	1,800	350	24.14%
Kukulcán Plaza	1,280	1,149	-131	-10.23%
UC Jurica	360	357	-3	-0.83%
UC Juriquilla	330	320	-10	-3.03%
UC Xalapa	212	210	-2	-0.94%
Puerta Texcoco	1,360	1,400	40	2.94%
UC Nima Shops	175	185	10	5.71%
Los Atrios	785	1,030	245	31.21%
Galerías Tapachula	711	785	74	10.41%
Galerías Mall Sonora	1,500	1,770	270	18.00%
Las Misiones	1,350	1,400	50	3.70%
City Center Bosque Esmeralda	565	590	25	4.42%
Plaza Cedros	302	310	8	2.65%
Cruz del Sur	570	535	-35	-6.14%
Puerta La Victoria	2,800	2,800	0	0.00%
PORTAFOLIO TOTAL	16,364	17,501	1,137	6.95%
Co-inversiones				
Sentura Tlalnepanitla*	498	506	-	-

* La inversión Sentura Tlalnepanitla está valuada a costo histórico.

El incremento en el valor de las propiedades fue de 1,137 millones, lo que representa un incremento del 6.95% es decir 4.12 puntos porcentuales por encima de la inflación del periodo.

Durante el ejercicio, parte de este incremento fue registrado, derivado principalmente de las inversiones en ampliaciones de los centros comerciales, inversiones en mejoras, mantenimientos mayores (CAPEX) y pago de locales a Grupo FREL.

En cuadro siguiente, muestra el cambio en el valor contable de los inmuebles al cierre de 2019, el cual representa una plusvalía de 765 millones de pesos, (lo que representa un 4.57% de incremento) misma que se registra como utilidad en el estado de resultados y un incremento en el valor de los inmuebles en el balance. Dicha plusvalía representa una utilidad en el periodo que se registró en el estado de resultados incrementando el valor de los activos de FibraShop.

Plaza	Valor Contable 2018	Obra/Gastos Capitalizaciones	Valor Actualizado	Valor de Avalúo 2019	Plus o Minusvalía	%
Plaza Cibeles	2,270	7	2,277	2,450	173	7.60%
La Luciérnaga	344	5	349	410	61	17.48%
Puerto Paraíso	1,450	158	1,608	1,800	192	11.94%
Kukulcán Plaza	1,280	82	1,362	1,149	-213	-15.64%
UC Jurica	360	3	363	357	-6	-1.65%
UC Juriquilla	330	2	332	320	-12	-3.61%
UC Xalapa	212	1	213	210	-3	-1.41%
Puerta Texcoco	1,360	4	1,364	1,400	36	2.64%
UC Nima Shops	175	0	175	185	10	5.71%
Los Atrios	785	10	795	1,030	235	29.56%
Galerías Tapachula	711	12	723	785	62	8.58%
Galerías Mall Sonora	1,500	78	1,578	1,770	192	12.17%
Las Misiones	1,350	1	1,351	1,400	49	3.63%
City Center Bosque Esmeralda	565	3	568	590	22	3.87%
Plaza Cedros	302	4	306	310	4	1.31%
Cruz del Sur	570	1	571	535	-36	-6.30%
Puerta La Victoria	2,800	1	2,801	2,800	-1	-0.04%
PORTAFOLIO TOTAL	16,364	372	16,736	17,501	765	4.57%
Coinversiones						
Sentura Tlalnepanitla*	498	8	506			

* La inversión Sentura Tlalnepanitla es está valuada a costo histórico.

La plusvalía generada es el resultado de una serie de medidas que contribuyen a aumentar el valor de las propiedades a través de una serie de acciones que se mencionan a continuación:

1. Aumento en la tasa de ocupación derivada de una adecuada comercialización.
2. Expansiones e incorporación de nuevos inquilinos de alta calidad en las propiedades.
3. Aumento en rentas por encima de la inflación que ha contribuido a aumentar los ingresos, y control de gastos sin menoscabo del mantenimiento, lo cual se traduce en un mayor NOI de las propiedades.

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 3T 2019 (m ²)	Crecimiento (m ²)	GLA 4T 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.

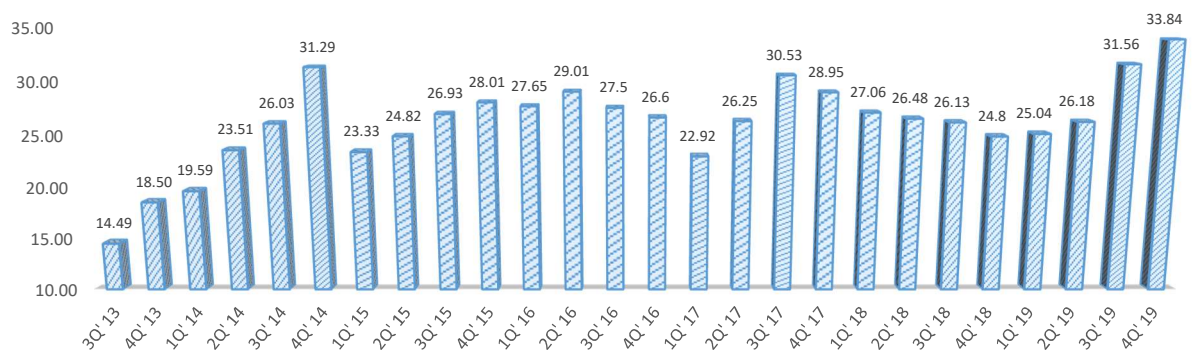
5. ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN

A partir del 2016 FibraShop implementó una estrategia de generación de valor que consistía en contar con un portafolio en que la mayoría de sus propiedades resultaran ser la plaza comercial más importante de su área de influencia. Esto conlleva a contar con un portafolio más sólido y resistente a los ciclos económicos.

Derivado de lo anterior, comenzó a invertir en nuevos proyectos y ampliaciones de plazas existentes con una estrategia de mediano plazo, lo cual implicó utilizar la capacidad de apalancamiento disponible. Se anunció que en la búsqueda de mantener el ritmo de crecimiento y abriendo nuevos mercados participaría en dos proyectos en desarrollo, mediante la modalidad de coinversión y donde tendría una participación minoritaria (Sentura Tlalnepantla y La Perla en Jalisco). También se anunció la adquisición del inmueble Puerta la Victoria, y se emitieron bonos en los mercados para fondear también las ampliaciones de Galerias Mall Sonora, Puerto Paraíso y la remodelación de Kukulcan Plaza, por mencionar los más significativos.

Posteriormente las condiciones macroeconómicas cambiaron, la tasa TIIE entre el período del 2016 a 2019, creció en más de 100%, presionando la carga financiera de la Fibra.

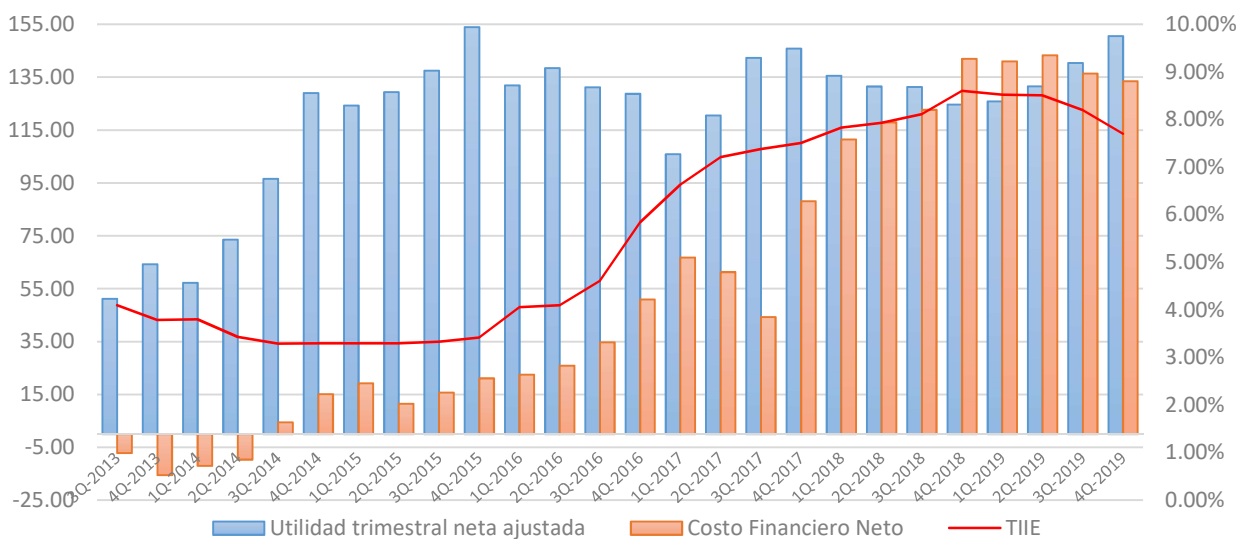
En la siguiente grafica es evidente que a partir del cuarto trimestre del 2017, el efecto de la subida de tasas de interés y la deuda adicional utilizada para fondear las decisiones antes mencionadas, mermaron coyunturalmente los niveles de utilidad neta trimestrales por CBFÍ.



Sin embargo, a partir de 2019 las diversas estrategias, comenzaron a rendir frutos; las utilidades trimestrales regresaron a los mejores niveles vistos antes de las subidas de tasas y el apalancamiento utilizado para fondear dichas estrategias.

Con anticipación a las decisiones de Banxico para bajar las tasas, cerramos coberturas de tasas de interés (swaps) que nos permitieron fijar la tasa variable de nuestros bonos emitidos en los mercados y capturar anticipadamente el menor costo de la deuda derivada de la trayectoria descendiente de las tasas de interés.

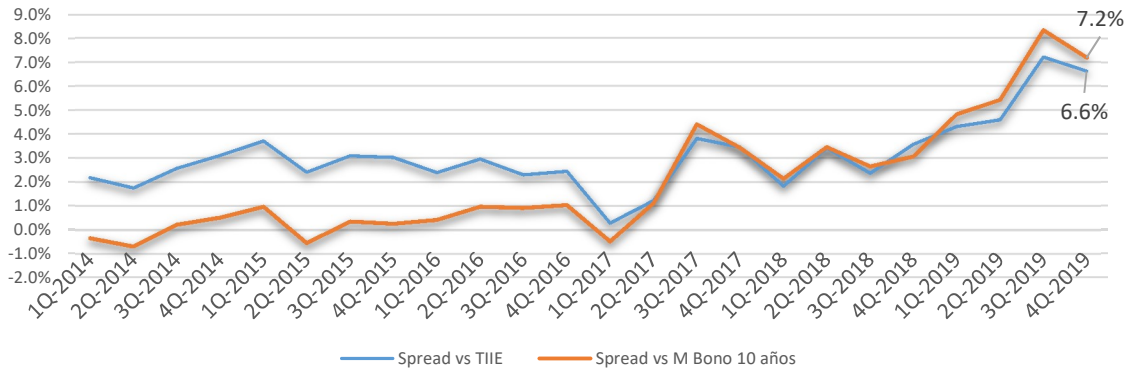
En la siguiente grafica se observa claramente como las utilidades han recuperado sus mejores niveles; impulsado principalmente por el NOI generado por las nuevas inversiones y un menor costo financiero generado por las estrategias de refinanciamiento de pasivos y las coberturas contratadas.



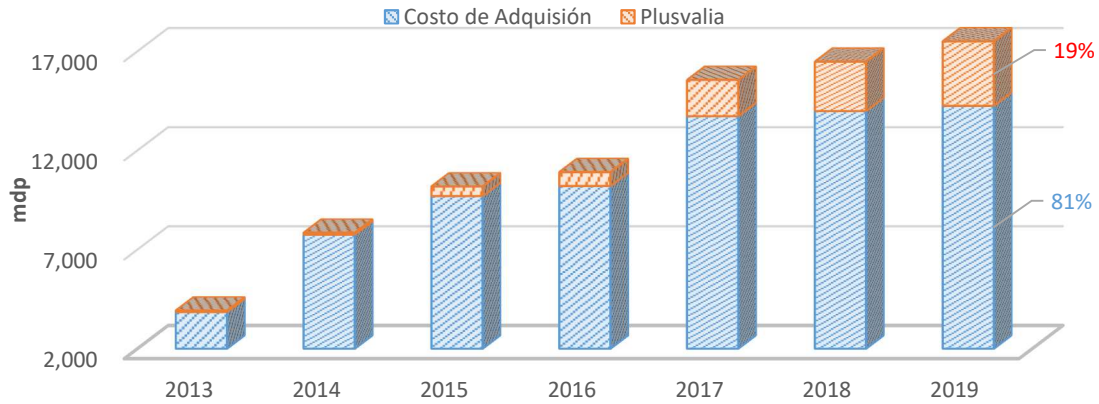
Estos nuevos proyectos han comenzado a generar flujos desde 2019 (excepto La Perla en Jalisco), sin embargo, aún no están estabilizados, por lo que se espera que en los próximos trimestres mantengan un crecimiento importante.

El spread de la tasa de retorno trimestral contra la tasa TIE29 y el M bono a 10 años ha subido de manera significativa durante 2019, inclusive con aumento reciente del precio del CBFi.

Spread de tasa de retorno trimestral



La citada estrategia también se ve reflejada en la valuación de los inmuebles que hoy dichas plusvalías acumuladas representan el 19% del valor del portafolio.



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

* 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 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 95%, el avance general de la obra es de un 65%, se continúa con instalaciones, muros divisorios e infraestructura. En cuanto al avance en la comercialización, del GLA se cuenta con un porcentaje firmado del 63%, y un 10% en negociación. Contando con marcas como Liverpool, Cinépolis, H&M, Energy Fitness, Grupo Inditex, Recorcholis, Innova Sport, American Eagle, Sfera, Miniso entre otras.

FibraShop tiene 35.60% del NOI que genere esta propiedad. Durante el trimestre se liquidó la inversión pendiente por un monto de 84.86 millones de pesos.

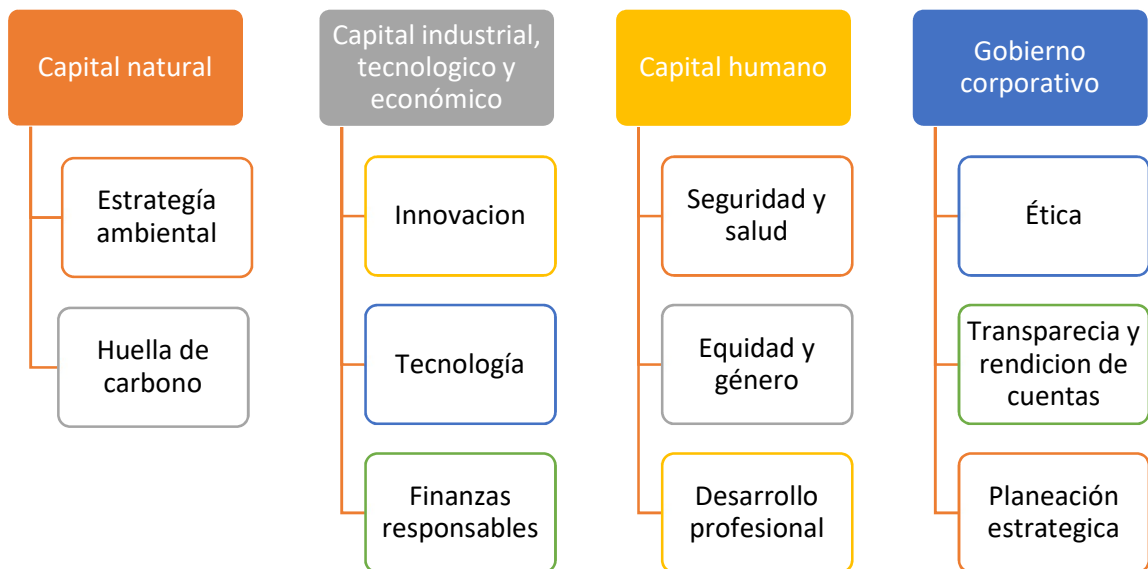




3. Aspectos ambientales, Sociales y Gobierno Corporativo (ESG por sus siglas en inglés) y Sostenibilidad

FibraShop ha decidido revelar las prácticas en materia de ESG y Sostenibilidad que ha venido realizando desde su inicio de operaciones; así como las nuevas acciones que ha decidido adoptar como resultado del proceso de evaluación de las tendencias que están marcando la pauta a nivel nacional e internacional en materia de sostenibilidad.

Hemos identificado mejores prácticas mismas que actualmente están en proceso de implementación, lo cual nos permitirá fortalecer en una primera etapa los siguientes temas:



FibraShop tiene un fuerte compromiso en esta materia por lo que durante los próximos meses revelaremos los principales resultados y avances en cada uno de estos temas.

Estrategia ambiental

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

Etapa 1

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

Etapa 2

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

Etapa 3

- Por definir

Plaza Cibeles:

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



Galerías Mall Sonora:

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



Galerías Tapachula:

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



Kukulcan Plaza:

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



La etapa 2 del proyecto de paneles solares inició y en los próximos reportes se informarán los avances en la implementación.

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

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



- Emisiones de GHG (Gases Invernadero) anuales de 951 autos.



- Emisiones de CO2 de 508,898 galones de gasolina.



- Emisiones de CO2 de 10,558 barriles de petróleo.



- Emisiones de CO2 de la electricidad utilizada por 680 casas en un año.

- Carbón absorbido anualmente por 1,504 hectáreas de bosques.



- Emisiones de GHG evitadas por reciclar 1,697 toneladas de basura.

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 4T 2019	NOI Acumulado 2019	Total
Monto	1,059.59	274.72	289.12	291.08	298.92	1,153.84	2,213.43
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	79.47	20.60	21.68	21.83	22.42	86.54	166.01
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	47.68	12.36	13.01	13.10	13.45	51.92	99.60
Ahorro neto de la comisión	31.79	8.24	8.67	8.73	8.97	34.62	66.40
Monto pagado por el 40% del asesor	215					215	215
Retorno anualizado	14.79%					16.10%	

*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	%
Supermercado	17.47%	Moda y Calzado	22.59%
Tienda Departamental	17.36%	Alimentos	17.87%
Entretenimiento	15.59%	Entretenimiento	12.01%
Moda y Calzado	14.11%	Hogar y Decoración	9.65%
Alimentos	11.19%	Tienda Departamental	8.25%
Hogar y Decoración	7.31%	Servicios	7.18%
Servicios	4.41%	Supermercado	5.05%
Deportes	4.24%	Deportes	4.67%
Servicios Financieros	2.76%	Servicios Financieros	4.45%
Otros	1.57%	Salud y Belleza	3.04%
Papelería	1.40%	Otros	2.94%
Autos y Motocicletas	1.34%	Autos y Motocicletas	1.38%
Salud y Belleza	1.25%	Papelería	0.92%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 25% 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 64.70 % del área bruta rentable y 44.66% de los ingresos totales a diciembre 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)	9.2%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	4.95%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.7%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.68%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.6%	Cinopolis	4.53%
Cinopolis	6.1%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	4.10%
Soriana	4.2%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.20%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.15%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Cinemex	1.72%
Luxury Avenue	2.1%	Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.61%
La Comer / Fresko	2.1%	Sonora Grill	1.54%
Home Depot	2.0%	Forever 21	1.52%
Alea (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.4%	C&A	1.50%
Chedraui	1.3%	La Comer / Fresko	1.17%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.2%	Coppel	1.07%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.1%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.07%
C&A	1.1%	Innova Sports	1.04%
Parisina	1.0%	Soriana	1.03%
Coppel	0.9%	Bancomer	0.99%
Promoda	0.9%	Santander	0.80%
H&M	0.9%	Miniso	0.73%
Recrefam	0.9%	Recrefam	0.64%
Bouncy Bouncy	0.8%	AT&T	0.63%
Forever 21	0.8%	Codere	0.63%
Muebles Dico	0.7%	Promoda	0.60%
Casino Central	0.7%	Home Depot	0.59%
Total Fitness	0.6%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.56%
Office Max	0.6%	Parisina	0.56%
Bancomer	0.6%	Muebles Dico	0.53%
Innova Sports	0.6%	Hacienda Tequila	0.52%
Sonora Grill	0.6%	Banorte	0.52%
Happyland	0.5%	Ruth's Chris	0.50%
Total general	64.7%	Total general	44.66%

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 5.00% 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 34.74% del total y los locatarios con renta variable el restante 65.26%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 71.00% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 29.00%, representando el componente variable el 9.78%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 31% 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
Plaza Cibeles	12%	41%	16%	0%	1%	30%	100%
La Luciérnaga	12%	67%	16%	3%	0%	2%	100%
Puerto Paraíso	19%	12%	23%	7%	8%	31%	100%
Kukulcán Plaza	4%	10%	1%	25%	15%	46%	100%
UC Jurica	35%	12%	4%	9%	0%	40%	100%
UC Juriquilla	47%	14%	20%	11%	0%	8%	100%
UC Xalapa	13%	4%	28%	42%	0%	13%	100%
Puerta Texcoco	9%	5%	20%	4%	5%	58%	100%
Nima Shops	39%	27%	28%	3%	0%	3%	100%
Los Atrios	29%	8%	53%	1%	3%	7%	100%
Galerías Mall Sonora	30%	28%	20%	4%	3%	16%	100%
Galerías Tapachula	21%	3%	13%	38%	22%	3%	100%
Las Misiones	7%	11%	10%	28%	26%	18%	100%
City Center Bosque Esmeralda	23%	8%	12%	3%	1%	54%	100%
Plaza Cedros	4%	11%	1%	5%	14%	65%	100%
Cruz del Sur	5%	4%	2%	5%	76%	10%	100%
Puerta La Victoria	3%	3%	23%	11%	4%	56%	100%
Sentura Tlalnepantla	5%	13%	3%	30%	6%	44%	100%

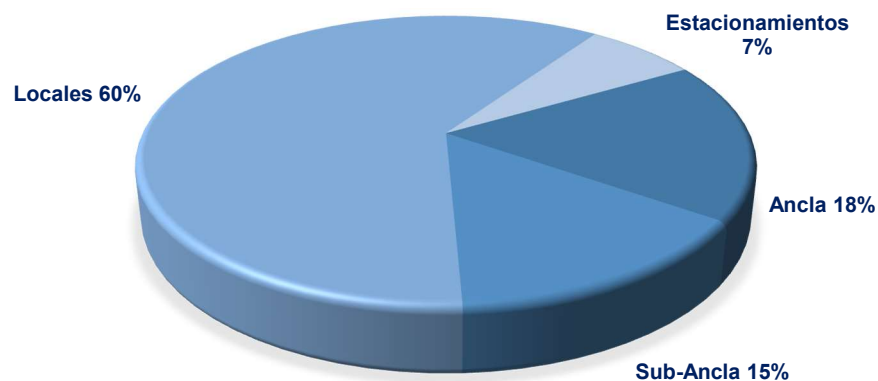
FibraShop cuenta con un total 1,850 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.22% corresponden a Anclas, 3.30% a Sub-Anclas y el 94.49% corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	154	80	244
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	114	39	156
Kukulcán Plaza	1	1	0	44	6	52
UC Jurica	3	0	0	32	12	47
UC Juriquilla	1	0	0	25	4	30
UC Xalapa	1	0	2	21	7	31
Puerta Texcoco	4	8	5	80	40	137
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	71	31	114
Galerías Tapachula	2	7	2	80	35	126
Galerías Mall Sonora	3	7	2	120	54	186
Las Misiones	3	5	4	97	62	171
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	48	16	71
Plaza Cedros	2	6	0	31	13	52
Cruz del Sur	2	2	2	91	46	143
Puerta La Victoria	5	4	0	82	26	117
Sentura Tlalneplanta	2	4	0	45	8	59
Total	41	61	28	1,220	500	1,850

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	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Ancla	65,228	64,583	71,204	73,479	71,070
Sub-Ancla	56,919	51,709	57,007	53,723	58,006
Locales	224,703	223,436	223,554	229,635	238,896
Estacionamientos	24,585	24,577	28,614	26,721	27,719
Total	371,435	364,304	380,379	383,558	395,690

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

*El NOI de la Co-Inversión Sentura Tlalnepanltla 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 3T 2019 y el 4T 2019:

	3er Trimestre 2019	4to Trimestre 2019	Variación
Ingresos	383.56	395.69	3.16%
Gastos de operación	106.72	111.56	4.54%
Utilidad de la operación	276.84	284.13	2.63%
Utilidad del periodo (sin avalúos)	140.42	150.59	7.24%
Utilidad del periodo por CBFI (sin avalúos)	0.3156	0.3384	7.24%
Margen de operación	72.18%	71.81%	-0.51%
NOI	291.08	298.92	2.69%
Margen NOI	75.89%	75.54%	-0.46%

Como se puede observar los resultados del trimestre reflejan los efectos de la estacionalidad del negocio, un incremento muy importante tanto en ingresos como en utilidad de operación, el cierre del ejercicio así como los efectos positivos de la maduración de los proyectos recientemente ampliados y las coinversiones, las cuales siguen proceso de estabilización.

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.

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. Para estar de acuerdo con nuestros pares y apeándonos a las métricas internacionales, se presentará el EBITDA tal como sigue:

	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Ingresos	371.71	364.3	380.38	383.56	395.69
Utilidad de Operación	264.1	261.25	274.99	276.84	284.13
Depreciación y Amortización	1.92	2.17	2.46	2.46	3.08
EBITDA	266.02	263.42	277.45	279.3	287.21
Margen EBITDA	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%

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):

Concepto	4T 2018	4T 2019	Diferencia	%
Ingresos Totales	369,258	395,690	26,432	7.16%
Gastos Totales	69,830	71,764	1,934	2.77%
NOI nivel plaza	299,428	323,926	24,498	8.18%
Margen NOI nivel plaza	81.09%	81.86%	0.77%	0.96%

Como se puede observar los ingresos de las mismas propiedades tuvieron un aumento del 7.16%, 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.

A pesar del incremento en gastos anterior del 2.77%, el NOI a nivel plaza presenta un incremento del 8.18% 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	2,299
Bancario Revolvente	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Hipotecaria	0

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

FibraShop tiene 8,187 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 y FSHOP17 por 3,000 millones de pesos y 1,400 millones de peso a una tasa promedio ponderada de 7.6250% y 6.97% respectivamente. 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
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%	40.18%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	0.00%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.64	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	40.18%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	181.42%	✓

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 5,250 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.75 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 cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 40.18%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 8,187 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 20,376 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.24 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 152 millones

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

IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

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

AL0	Activos Líquidos	94,822
IVAt	IVA por recuperar	7,866
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,723,226
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	3,000,000
It	Amortización Estimadas Intereses	990,434
Pt	Amortización Programadas Capital	2,758,099
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	151,628
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.24

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 94.82 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de 7.87 millones de pesos, más 3,000 millones de pesos no dispuestos del crédito revolvente, menos los compromisos, que se estiman en aproximadamente 152 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 2,950.69 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 47.86% cerca del límite regulatorio de 50% de LTV.

Fuente de los recursos	Millones de pesos
Caja	94.82
IVA por recuperar	7.87
Crédito Revolvente	3,000
	3,102.69
Recursos en efectivo a comprometer:	
Liquidación Puerta La Victoria	(152)
Saldo	2,950.69

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	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Precio de cierre al final del periodo	8.15	7.80	7.99	8.19	9.45
Precio promedio del trimestre	8.85	7.95	8.23	7.91	8.92
Número de certificados promedio	502,776,400	502,755,199	502,755,199	486,349,472	505,540,061
Market Cap. Promedio (MDP)	4,450.33	3,998.10	4,136.54	3,847.02	4,511.09
Volumen promedio diario	363,373	135,390	35,104	48,850	623,426
Monto operado promedio diario (MDP)	3.22	1.08	0.29	0.39	5.56
NOI (MDP)	277.95	274.72	289.12	291.08	298.92
NOI por certificado	0.55	0.55	0.58	0.60	0.59
Utilidad por certificado	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	11.21%	12.59%	12.73%	15.96%	15.17%
Dividend Yield a precio de IPO	5.67%	5.72%	5.98%	7.21%	7.74%
Propiedades de Inversión (MDP)	16,474.35	17,204.04	17,205.85	17,205.85	18,192.54
Número de plazas	19	18	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	4T 2018	4T 2019
Precio promedio del periodo	8.85	8.92
CBFI's promedio del periodo	502,776,400	505,540,061
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	4,450,325	4,511,086
Deuda con costo	7,895,000	8,186,953
Efectivo y equivalentes	273,446	94,822
Valor de la empresa	12,071,879	12,603,216
NOI del trimestre anualizado	1,111,800	1,195,666
Cap Rate Implícito	9.21%	9.49%
Δ%		3.01%

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	Mariana Taddeo	mariana.taddeo@ubs.com	+551135136512
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 CUARTO TRIMESTRE DE 2019

1. Ingresos Totales

Durante este trimestre, los ingresos totales de FibraShop ascendieron a 395.69 millones de pesos, de los cuales 346.26 millones pesos corresponden a rentas, y 49.43 millones de pesos corresponden a mantenimiento y otros ingresos. Para efectos de este reporte estos ingresos por 395.69 se integran por los ingresos totales reportados en el estado de resultados por 390.05 más el resultado neto de participación en asociadas por 5.64. 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 6.45% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

Gastos Operativos

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 111.56 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 93.98 millones de pesos.
- Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 4.13 millones de pesos.
- Honorarios del Asesor correspondientes al 4.50% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 13.45 millones de pesos.

NOI & EBITDA

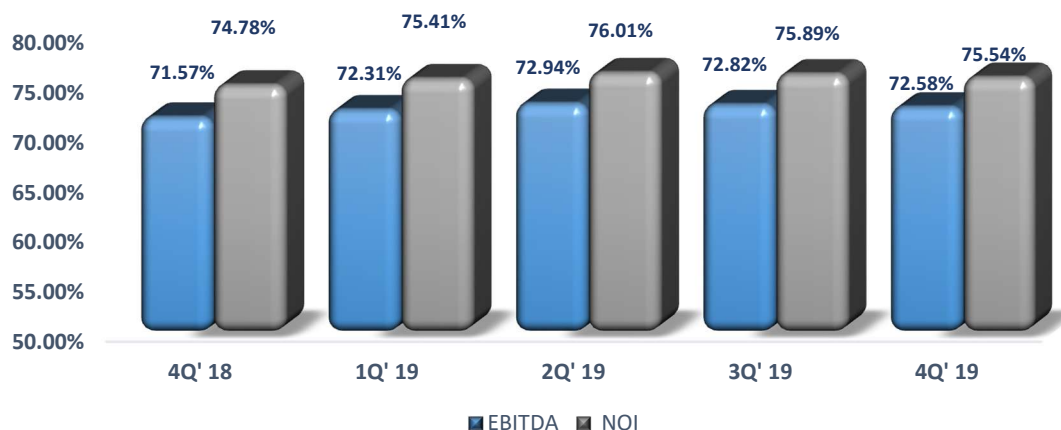
El ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el trimestre ascendió a 298.92 millones pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), lo que representa un margen sobre ingresos totales de 75.54%, el cual presentó un decremento de 35 puntos base contra el trimestre inmediato anterior. El margen NOI pasó de 74.78% en el mismo trimestre del año anterior a 75.54%.

De igual forma, el EBITDA fue de 287.21 millones de pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), con un margen de 72.58%.

	4T 2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Ingresos	371.71	364.30	380.38	383.56	395.69
Utilidad de Operación	264.10	261.25	274.99	276.84	284.13
Depreciación y Amortización	1.92	2.17	2.46	2.46	3.08
EBITDA	266.02	263.42	277.45	279.30	287.21
Margen EBITDA	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%

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 inglés).

Cálculo de la Utilidad Operativa Neta ("NOI")

Por el periodo comprendido de 1 de Octubre al 31 de Diciembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Monto	Margen
Ingresos por rentas	340,619	
Otros ingresos operativos	49,426	
Participación en asociadas	5,645	
Total Ingresos	395,690	
Gastos Operativos	93,982	
Seguros	2,791	
Total Gastos	96,773	
Utilidad Operativa Neta ("NOI")	298,917	75.54%

Cálculo del Margen Operativo de las Plazas

Por el periodo comprendido de 1 de Octubre a 31 de Diciembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Monto	Margen
Total de ingresos (incluye participación en asociada)	395,690	
Gastos de operación de las plazas	63,990	
Margen Operativo de las plazas	331,699	83.83%
Otros gastos (seguros, predial, avalúos y Sistemas)	7,779	
Resultado Neto de las Plazas	323,920	81.86%

2. Resultado Integral de Financiamiento

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 6.08 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 139.62 millones de pesos. De esta forma el resultado integral de financiamiento en el trimestre muestra un costo financiero neto de 133.54 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 31 de diciembre el importe histórico capitalizado asciende a 157 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.

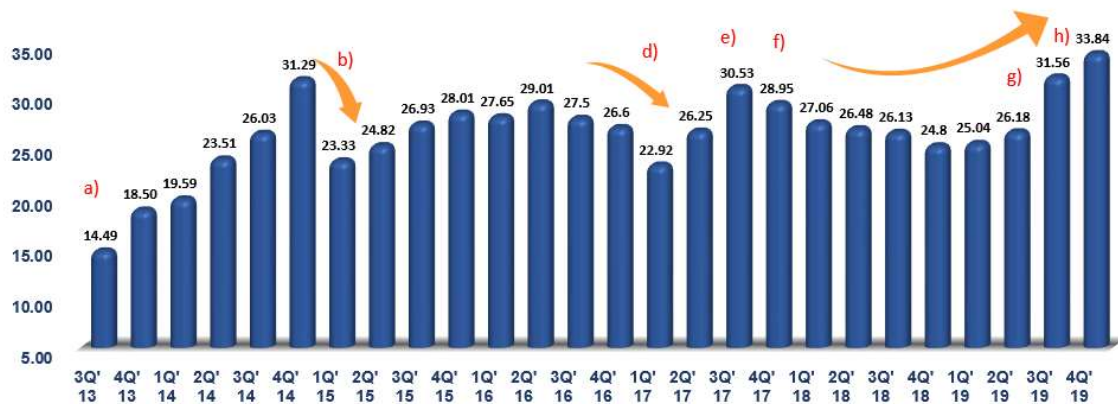
La inversión inicial fue registrada a costo de adquisición, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía método de participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance al 31 de diciembre de 2019, en el rubro de Inversión en asociadas asciende a 514.08 millones de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FibraShop por el 35% la cual ascendió en el trimestre a 5.64 millones de pesos.

4. Utilidad trimestral neta ajustada*

La utilidad neta ajustada del trimestre, es decir, sin incluir revaluación de propiedades, el efecto de la renegociación del acuerdo con Abilia y otras partidas no monetarias, ascendió a 150.59 millones de pesos.

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado es de 0.3384 centavos, 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 se 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.

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

5. Balance General

En el Balance de FibraShop al cierre del trimestre, muestra un nivel de caja por 94.82 millones de pesos.

La cuenta de impuestos por recuperar asciende 13.33 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 17,854.97 millones de pesos; e inversiones en proceso y proyectos 1,646.4 millones de pesos.

En el rubro de inversiones en asociadas cuyo saldo al cierre asciende a 514.08 millones de pesos, se incluyen 506.25 correspondientes al 35% de participación del proyecto Sentura Tlalnepantla, 7.84 corresponden a la compra del 40% de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (el Asesor).

Los pasivos acumulados a corto plazo ascienden a 350.01 millones, el pasivo bursátil con costo neto de amortización a corto plazo asciende a 2,755.64 millones de pesos, los instrumentos financieros derivados a corto plazo ascienden a 4.25 millones de pesos y el pasivo derivado del cierre de la transacción de Puerta La Victoria asciende a 151.63 millones de pesos.

En cuanto al pasivo a largo plazo, la deuda bursátil con costos netos de amortización asciende a 5,357.21 millones de pesos, los depósitos a arrendatarios ascienden a 109.97 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 13 de febrero de 2020, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2019, la cual será pagada el 2 de marzo de 2020 y se determina de la siguiente manera:

	Importe	Importe por CBFÍ
Resultado fiscal	-	-
Reembolso de capital	150,588	0.3384
Utilidad del periodo	150,588	0.3384
(-) Reserva para proyectos estratégicos	(37,965)	(0.0853)
(-) Reserva de CAPEX	(12,500)	(0.0281)
Distribución 4T 2019	100,123	0.2250

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

Conferencia Telefónica Trimestral:

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

Fecha: miércoles 19 de febrero de 2020

Hora: 12:30 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#: 33177

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
 Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
 Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 31 Diciembre 2018 y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	4T 2018 Oct-Dic	4T 2019 Oct-Dic	Auditado	No auditado
			2018 Ene-Dic Acumulado	2019 Ene-Dic Acumulado
Ingresos por rentas	310,977	340,619	1,171,053	1,308,876
Otros ingresos operativos	49,844	49,426	206,125	193,064
Total de ingresos	360,822	390,045	1,377,178	1,501,940
Gastos operativos	91,041	93,982	365,935	359,218
Seguros	2,723	2,791	10,386	10,869
Honorarios del asesor	12,508	13,452	47,693	51,924
Honorarios profesionales	1,344	1,338	5,165	4,708
Total de gastos de operación	107,616	111,563	429,179	426,719
UTILIDAD DE OPERACIÓN	253,206	278,482	947,999	1,075,221
Intereses ganados	6,250	6,078	19,125	31,772
Intereses pagados	148,224	139,617	513,357	586,139
Resultado integral de financiamiento	(141,974)	(133,539)	(494,232)	(554,367)
Participación en asociadas	10,890	5,645	10,890	21,991
Utilidad en venta de inmueble				4,560
Dividendo				1,113
Actualización de saldos a favor	2,566		10,660	
Revaluación de propiedades de inversión	662,544	764,464	662,544	764,464
Valuación de instrumento derivado	(93,508)	107,763	(93,508)	107,763
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)		(50,402)		(50,402)
Valor razonable de instrumentos financieros		538,927		538,927
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	693,724	1,511,340	1,044,353	1,909,270
Provisiones de impuestos	-		6,926	
UTILIDAD DEL PERÍODO	693,724	1,511,340	1,037,427	1,909,270
UTILIDAD AJUSTADA (SIN AVALUOS Y VALUACIONES)	124,688	150,588	468,391	548,518

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2019
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Auditado 31-dic-18	No auditado 31-dic-19
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,613	94,822
Cuentas por cobrar	127,868	108,161
Partes relacionadas	2,355	3
Impuestos por recuperar	12,231	13,327
Pagos anticipados	14,833	21,026
Otras cuentas por cobrar	88,099	111,560
Activos destinados para la venta	110,000	-
Total de activos circulantes	643,999	348,899
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	16,713,634	17,854,974
Inversiones en proceso y proyectos	1,402,102	1,646,403
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,801	11,255
Instrumentos financieros derivados de cobertura	43,216	-
Inversión en asociadas	506,516	514,089
TOTAL DE ACTIVOS	19,321,268	20,375,620
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	2,343	1,612
Partes relacionadas	15,135	16,205
Pasivos acumulados	321,489	350,006
Anticipos de clientes	30,423	26,131
Créditos Bancarios	1,889,690	-
Deuda Bursátil a corto plazo	-	2,755,637
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	4,254
Otros pasivos de corto plazo	-	151,629
Total de pasivos circulantes	2,259,080	3,305,474
Depósitos de arrendatarios	105,630	109,970
Pasivos laborales	7,452	10,593
Impuesto sobre la renta diferido	18,105	18,105
Deuda bursátil de largo plazo	5,968,247	5,357,212
Instrumentos financieros derivados	336,019	-
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	11,915
Otros pasivos a largo plazo	23,955	18,349
TOTAL DE PASIVOS	8,718,488	8,831,618
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	6,511,401	5,638,925
Resultados acumulados	3,053,952	3,995,807
Utilidad neta del período	1,037,427	1,909,270
TOTAL DE PATRIMONIO	10,602,780	11,544,002
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	19,321,268	20,375,620

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre de 2018 y 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	1,037,427.00
Fondo de recompra	(255,147)		(255,147)
Ganancias actuariales		1,286	1,286.00
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	(393,197)	(34,426.00)	(427,623)
Utilidad del ejercicio		1,909,270	1,909,270
Fondo de recompra	(12,560)		(12,560)
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	(466,719)		(466,719)
Otras partidas integrales		(59,385)	(59,385)
Ganancia o (Pérdida) actuarial		(1,761)	(1,761)
Saldos al 31 de Diciembre de 2019	5,638,925	5,905,077	11,544,002

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre de 2018 y 2019
 (Cifras expresadas en miles de pesos)
 (No auditado)

	Auditado 31-dic-2018	No auditado 31-dic-2019
Actividades de operación		
Utilidad neta del período	1,037,427	1,909,270
Ajustes:		
Impuestos a la utilidad	6,926	-
Efecto valuación de instrumentos financieros	93,508	(596,288)
Intereses a favor	(18,772)	(31,772)
Incremento a la reserva de incobrables	20,620	-
Beneficios a los empleados	-	1,380
Reconocimiento de ingresos por línea recta	(4,307)	(5,084)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(4,560)
Depreciación y amortización	6,889	12,447
Amortización de costo financiero	-	24,644
Participación en asociadas	(10,660)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(662,544)	(764,464)
Intereses a cargo	513,357	561,495
	982,444	1,107,068
Cuentas por cobrar	(22,415)	19,707
Partes relacionadas	(5,643)	3,422
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	386,157	(19,473)
Pagos anticipados	2,110	(8,471)
Proveedores	(1,051)	(731)
Beneficios empleados	1,473	-
Pasivos acumulados	86,869	22,911
Anticipos de clientes	15,421	(4,292)
Depósitos en garantía de arrendatarios	3,475	4,340
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	1,448,840	1,124,481
Actividades de inversión:		
Intereses recibidos	18,772	31,772
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(666,574)	(164,457)
Inversiones en proceso y proyectos	(442,527)	(477,435)
Adquisición de activos intangibles	-	(1,165)
Venta de propiedades de inversión	-	114,825
Adquisición de negocios	(215,000)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(1,305,329)	(496,460)
Actividades de financiamiento:		
Fondo de recompra	(255,147)	(12,560)
Intereses pagados	(667,099)	(561,495)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	1,290,000	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	-	(29,029)
Deuda Bursátil	-	2,136,551
Comisión por estructura de la deuda bursátil	-	(32,656)
Distribución a tenedores	(544,322)	(427,623)
Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento	(176,568)	(821,812)
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(33,057)	(193,791)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	321,670	288,613
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	288,613	94,822

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

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de Diciembre 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. El 23 de enero de 2020 el proceso fue concluido por lo que la totalidad de los CBFIs recomprados han sido cancelados.

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 cuarto trimestre 2019 ascienden a 444,990,729 tal como se revela en la nota 10 Pasivo por Renegociación del Inmueble Puerta La Victoria

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 13 de febrero de 2020, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto 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 31 de diciembre de 2019.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 de diciembre de 2019 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre 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 284,127 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 96,77 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 14,790 miles de pesos.

Los ingresos financieros del trimestre ascendieron a 6,078 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 94,822 miles de pesos.

La utilidad integral neta del trimestre es de 150,588 miles de pesos.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (millones de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	260,519	49,442	11,964,394	288,696	300.80
Power Center	111,911	17,745	5,156,249	231,478	161.15
Community Center	23,260	4,582	1,071,900	29,457	263.21
Totales	395,690	71,769	18,192,543	549,631	239.97

*En el cuadro anterior se consideran los ingresos de la Co-inversión Sentura Tlalnepanitla 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 140,420 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 4T18	Distribución 1T19	Distribución 2T19	Distribución 3T19	Distribución 4T19
CBFi en circulación	502,755,199	502,755,199	502,755,199	444,990,729	444,990,729
Utilidad integral del período (miles)	124,688	125,887	131,623	140,420	150,588
Utilidad por CBFi (pesos)	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre 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 3er T 2019 (m2)	Crecimiento (m2)	GLA 4to T 2019 (m2)	Valor del inmueble (miles)
Plaza Cibeles	jul-13	76,133		76,133	2,450,000
La Luciérnaga	jul-13	19,937		19,937	410,000
Puerto Paraíso	jul-13	29,631		29,631	1,800,000
Kukulcán Plaza	jul-13	20,986		20,986	1,149,000
UC Jurica	jul-13	10,812		10,812	356,900
UC Juriquilla	jul-13	9,490		9,490	320,000
UC Xalapa	jul-13	8,352		8,352	210,000
Puerta Texcoco	feb-14	63,725		63,725	1,400,000
UC Nima Shops	jul-14	3,837		3,837	185,000
Los Atrios	ago-14	50,457		50,457	1,030,000
Galerías Tapachula	ago-14	33,872		33,872	785,000
Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570		59,570	1,770,000
Las Misiones	oct-14	34,928		34,928	1,400,000
City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520		29,520	590,000
Plaza Cedros	ago-15	19,300		19,300	310,000
Cruz del Sur	oct-15	12,282		12,282	535,000
Puerta La Victoria	oct-17	57,702		57,702	2,985,394
Total Portafolio		540,534		540,534	17,686,294
Sentura Tlalneplantla	oct-18	32,067		32,067	506,249
Total Portafolio y Coinversiones		572,601		572,601	18,192,543

El terreno, mobiliario, equipo y otros activos intangibles al cierre del período asciende a 168,680 miles netos de depreciación y amortización.

10. PASIVO POR RENEGOCIACIÓN DEL INMUEBLE PUERTA LA VICTORIA

Como se informó en el pasado reporte trimestral correspondiente a las cifras al 30 de septiembre de 2019, el 18 de octubre de 2019, FibraShop firmó un nuevo convenio con el vendedor (Abilia) para concluir la adquisición del centro comercial Puerta la Victoria ubicado en la ciudad de Santiago de Queretaro, Qro.

Las implicaciones contables de esta nueva negociación fueron las siguientes:

1. Abilia ejerció el PUT, por lo cual la compra de los 40,383,365 de CBFIs por parte de FibraShop se hizo obligatoria.
2. FibraShop registró esta obligación en el rubro de “Otros pasivos de corto plazo” por 690,556 miles, y un monto equivalente como disminución de la cuenta de patrimonio, esta obligación tiene fecha de vencimiento noviembre de 2020.
3. El nuevo convenio prevé una revisión al precio, denominado “comisión por desempeño” mismo que se realizará en noviembre de 2020 (pudiendo existir un corte y un anticipo en mayo).
4. La estimación actual de la comisión por desempeño asciende a 538,927 miles a favor de FibraShop, disminuyendo la obligación mencionada en el punto 2 y el monto equivalente en el resultado del ejercicio.
5. Se pactó que ambas obligaciones se liquiden mediante compensación.

Al 31 de diciembre de 2019, la obligación neta de la nueva negociación esta presentada en el rubro de “Otros pasivos de corto plazo” por un monto de 151,629 miles.

Los efectos de la cancelación del PUT que ascendía a 336,019 miles, fueron registrados en la cuenta de patrimonio por 228,256 miles pesos (valor inicial del PUT) y en el resultado del ejercicio una utilidad de 107,763 mil, correspondientes a los efectos de valuación subsecuentes del PUT.

Es decir, se cancela toda la operación del PUT y se registra la nueva operación compensada.

11. DEUDA

El pasivo de corto plazo se integra de 1,612 miles de pesos de adeudo con proveedores, 16,205 miles de pesos de partes relacionadas, 350,006 miles de pesos de pasivos acumulados, 26,131 miles de pesos de anticipos de clientes y 2,755,637 miles de pesos correspondientes al bono FSHOP 15 neto de gastos financieros e instrumentos financieros derivados de cobertura a corto plazo de 4,254.

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 109,971 miles de pesos, pasivos laborales por 10,593 miles de pesos, impuesto sobre la renta diferido por 18,105 miles de pesos, 5,357,212 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, 11,905 al swap de cobertura y 18,349 miles de pesos de otros pasivos a largo plazo.

12. 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 31 de diciembre 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 11,544,002 miles de pesos, el cual comprende 5,638,925 miles de pesos de contribuciones netas, 3,995,807 miles de pesos de utilidades acumuladas y 1,909,270 miles de pesos de utilidad del período de enero a diciembre 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.

13. 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 31 de diciembre de 2019 es 16,169 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.

Institución Financiera	Tipo de cobertura	Tasa Swap	Nocional	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
Santander	Swap TIIIE vs tasa fija	7.46%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	(509)
Bancomer	Swap TIIIE vs tasa fija	7.24%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	640
Bancomer	Swap TIIIE vs tasa fija	8.18%	1,000,000,000	22 de Junio de 2020	(4,385)
Bancomer	Swap TIIIE vs tasa fija	6.97%	1,400,000,000	19 de Julio de 2022	(11,915)
					(16,169)

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

Con fecha 18 de octubre de 2019, fue ejercida la opción y como se mencionó en el trimestre anterior será pagado mediante compensación en noviembre de 2020. Ver nota 10 Pasivo por Renegociación del Inmueble Puerta La Victoria.

15. 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 31 de diciembre de 2019 a 514,089 miles de pesos.

La inversión correspondiente a la co-inversión Sentura Tlalnepantla asciende a 506,249 miles de pesos y en resultados se reconoció la participación correspondiente a FSHOP por el 35% la cual ascendió al cierre del trimestre a 5,645 miles de pesos.

16. 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.

17. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

18. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con 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.

19. 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 31 de diciembre de 2019, no se ha registrado ningún impacto en la situación financiera de FibraShop.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

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

CONSOLIDATED RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER OF 2019



FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE FOURTH QUARTER 2019

- Total operating revenues for the quarter grew by 6.45% when compared to the same previous year quarter, and 3.16% when compared to the prior quarter. Revenues for the quarter amounted to Ps. 395.69 million.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 95.99%. Throughout 2019 FibraShop has upheld its highest occupancy rate since launching operations.
- Same-store sales (excluding acquisitions, and /or sales) increased by 7.16% and the same store NOI increased 8.18%, compared to the same previous year quarter. This increase is above the one reported by the ANTAD for the same stores sales, which rose to 3.80% in average during the same period.
- Net operating income (NOI) for the quarter grew 7.54%, compared to the same quarter of the previous year, and 2.69% compared to the prior quarter. NOI amounted to Ps. 298.92 million.
- NOI margin over total operating revenues was 75.54%. It is worth mentioning that the NOI margin at a property level, that is the operating margin of the shopping centers, amounted to 83.33%.
- EBITDA for the quarter totaled Ps. 287.21 million, 7.96% when compared to the same quarter of the previous year, and 2.83% when compared to the prior quarter. EBITDA margin was 72.58%.
- Net income for distribution in the quarter amounted to Ps. 150.59 million, an increase of 7.24% compared to the previous quarter.
- The value of the properties rose by Ps. 1,137 million, representing an increase of 6.95% (appraisal value in 2019 versus 2018). This implies an increase of 4.12 percentage points above the annual inflation.
- Net income for the quarter amounted to Ps. 1,511.34 million. The accumulated net income totaled Ps. 1,909.27 million. These figures include the revaluation of investment properties, the effect of the renegotiation of the agreement with Abilia and other non-monetary items.

- Net income adjusted for the quarter, excluding the properties revaluation, the effect of the renegotiation of the agreement with Abilia and other non-monetary items, amounted to Ps. 150.59 million.
- The net income for the quarter per CBFI amounted to Ps. 0.3384 cents, which implies an annualized rate of 13.27% based on the reference price at the close of February 13, 2020. Of this result, 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:

	4th Quarter 2018	4th Quarter 2019	Change %	Accumulated 2018	Accumulated 2019	Change %
Income	371.71	395.69	6.45%	1,397.34	1,523.93	9.06%
NOI	277.95	298.92	7.54%	1,059.59	1,153.84	8.89%
EBITDA*	266.02	287.21	7.96%	1,013.64	1,107.38	9.25%
Net profit of the period	124.69	150.59	20.77%	523.17	548.52	4.85%
NOI margin	74.78%	75.54%	1.03%	75.83%	75.71%	-0.15%
EBITDA margin	71.57%	72.58%	1.42%	72.54%	72.67%	0.17%
Net profit of the period per CBF1	0.2480	0.3384	36.45%	1.0447	1.1662	11.63%
CBFI's with economic rights for distribution	502.76	444.99	-11.49%	502.76	444.99	-11.49%
Total Assets	19,352	20,376	5.29%	19,352	20,375.62	5.29%
Debt with cost	7,895	8,187	3.70%	7,895	8,187	3.70%
Equity	10,658	11,544	8.32%	10,658	11,544	8.32%
LTV	40.80%	40.18%	-1.51%	40.80%	40.18%	-1.51%
P/U ratio**	8.25	8.22	-0.29%	8.25	8.22	-0.29%
EV/EBITDA***	11.96	10.83	-9.44%	11.96	10.83	-9.44%
Implicit CAP Rate****	9.21%	9.49%	3.01%	9.21%	9.49%	3.01%

* 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 CBF1'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 CBF1's outstanding in the quarter) plus the net debt at the close of the quarter.

CEO COMMENTS



Dear Investors:

2019 began as a year with an uncertain and challenging macroeconomic environment. The Technical Committee and the Administration decided to implement various measures to meet these challenges, following are some of the most relevant:

a) Implementation of a new distribution policy to reinvest in productive projects, the creation of CAPEX reserves, strategic project reserves and the reserve for the implementation of renewable energy projects.

b) Restructuring of liabilities, this project included the renewal of the existing line of credit, as well as the issuance of the FSHOP19 and FSHOP19U bonds that allowed us to improve our total debt profile and pay the balance drawn of the credit line.

c) Negotiation of the new agreement to finalize the payment of the Puerta La Victoria property; the outstanding payment was reduced in exchange of 40.38 million CBFIs.

2019 was also a year in which the investments made in previous years began to generate flows with stabilization process in the portfolio.

Galerías Mall Sonora, Sentura Tlalnepantla, Puerto Paraíso and Kukulcan Plaza began generating cash flows related to the expansions and renovations. During the year the investment committed in La Perla was also fully paid and the construction process of property continues.

This approach to strategic priorities, to implement the correct investments and a responsible management of finances led us to increase annual revenues by 9.06%, the annual NOI grew 8.89%, net income margin continued to improve, NOI margin for the quarter was 75.54% and EBITDA margin was 72.58%.

The leverage ratio remained at 40.18%, 62 basis points below the end of the previous year.

Net income for the quarter for distribution amounted to Ps. 150.59 million, or 0.3384 pesos per CBFI and represents the largest distributable net income and by CBFI generated since the launch of FibraShop's operations.

The average portfolio occupancy rate remained strong and closed at 95.99%.

The previous results were reflected in the properties' valuations, which increased by Ps. 1,137 million, representing an annual increase of 6.95%, 2.45 times above the annual inflation. Historically since the origin of the Fibra, the annual appraisals of the portfolio have registered increases.



These increases validate FibraShop's strategy of not only acquiring properties with a good location, but also properties that can add value portfolio as a result of expansions, renovations, brand studies and tenants, and above all an efficient operation.

With a strong commitment and awareness of sustainability, we are working on various projects in corporate governance, innovation, technology, environment, professional development, equity and the impact on communities, as seen in the new international trends.

We are preparing for 2020 to improve our own results, creating strategies that generate value, focusing on the long-term business, always with the support of our employees and seeking the benefit for all of our investors."

Salvador Cayón Ceballos

CEO
FibraShop

Mexico City, February 18, 2020 – 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 fourth quarter ending December 31, 2019. The results were prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) and stated in nominal pesos.

RELEVANT EVENTS

1. FITCH RATINGS RATIFIES THE LONG-TERM NATIONAL SCALE RATING OF AA- (MEX) WITH STABLE PERSPECTIVE

Fitch Ratings ratified FibraShop's ratings:

- National long-term rating of AA- (mex).
- National short-term rating of F1 + (mex).
- AA- (mex) rating for FSHOP 15 CBFIs with maturity in 2020 amounting to Ps. 2,758 million.
- AA- (mex) rating for FSHOP 17 CBFIs with maturity in 2022 amounting to Ps. 1,400 million.
- AA- (mex) rating for FSHOP17-2 CBFIs with maturity in 2027 amounting to Ps. 1,600 million.
- AA- (mex) rating for FSHOP 19 CBFIs with maturity in 2023 amounting to Ps. 130 million.
- AA- (mex) rating for FSHOP 19-U CBFIs with maturity in 2025 amounting to Ps. 2,258 million.
- F1 + (mex) rating for short-term portion of the Dual Program of short-term and long-term CBFIs, revolving for an expanded amount of up to Ps. 9,000 million and term of up to 5 years without the short-term portion exceeding Ps. 2,000 million.

Fitch Ratings noted that FibraShop's ratings consider the business profile focused on the commercial real estate segment, good quality of the portfolio of assets, characterized by a diversified tenant base and adequate occupancy levels. It also considers EBITDA coverage to gross financial expenses of around 2.0x and the coverage of tax-free assets to unsecured debt of around 2.0x.

The ratings are limited by the low granularity of the portfolio at 19 shopping centers and the size of the FibraShop relative to the industry in terms of gross leasable area.

Some of the most important points for Fitch Ratings were:

- High quality and tenant diversification,
- High occupancy rates and rents at competitive rates,
- Solid liquidity level,
- Under Fitch's consideration, FibraShop's business scale limits its ratings given the concentration that exists in its 19 shopping centers.

2. SHARE BUYBACK PROGRAM

In 2017 FibraShop launched the repurchase fund. Since then 60,107,150 CBFIs have been repurchased, all of which have been fully canceled.

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 CBFI's	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 4Q 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. Note 10 - Liability related to the renegotiation of Puerta La Victoria property.

**** 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. INCREASES IN PROPERTY VALUATION

In compliance with the International Financial Reporting Standards (“IFRS”), the issuers listed on the Mexican Stock Exchange (“BMV”), and with the purpose of keeping property values updated, FibraShop performs annually a valuation of all the properties that generate cash flows, for which it hires independent appraisers with international recognition to perform said task. These independent appraisers are rotated from time to time in order to maintain objectivity in their work. All properties were evaluated by the CBRE company in 2019.

The results of the 2018 and 2019 valuation appraisals are shown below.

Property	2018 Valuation	2019 Valuation	Change in Valuation	%
Plaza Cibeles	2,270	2,450	180	7.93%
La Luciérnaga	344	410	66	19.19%
Puerto Paraíso	1,450	1,800	350	24.14%
Kukulcán Plaza	1,280	1,149	-131	-10.23%
UC Jurica	360	357	-3	-0.83%
UC Juriquilla	330	320	-10	-3.03%
UC Xalapa	212	210	-2	-0.94%
Puerta Texcoco	1,360	1,400	40	2.94%
UC Nima Shops	175	185	10	5.71%
Los Atrios	785	1,030	245	31.21%
Galerías Tapachula	711	785	74	10.41%
Galerías Mall Sonora	1,500	1,770	270	18.00%
Las Misiones	1,350	1,400	50	3.70%
City Center Bosque Esmeralda	565	590	25	4.42%
Plaza Cedros	302	310	8	2.65%
Cruz del Sur	570	535	-35	-6.14%
Puerta La Victoria	2,800	2,800	0	0.00%
PORTFOLIO TOTAL	16,364	17,501	1,137	6.95%
Co-investment				
Sentura Tlalnepantla*	498	506	-	-

* The investment of Sentura Tlalnepantla is valued at historic cost.

The increase in the properties’ valuation was Ps. 1,137 million, which represents a 6.95% increase, that is, 4.12 percentage points above the period’s inflation.

Part of this recorded increase was mainly derived from investments in expansions at the shopping centers, investments in improvements, major maintenance (CAPEX) and store payments to Grupo FREL.

The following table shows the properties' book value change at the end of 2019. It shows the capital gain of Ps. 765 million (representing a 4.57% increase), recorded as profit in the results statement as well as an increase in the value of property in the balance sheet. The capital gains represent a profit in the period that was recorded in the income statement, increasing the value of FibraShop's assets.

Property	2018 Valuation	Works/Expense Capitalization	Updated Valuation	2019 Valuation	Gains or losses	%
Plaza Cibeles	2,270	7	2,277	2,450	173	7.60%
La Luciérnaga	344	5	349	410	61	17.48%
Puerto Paraíso	1,450	158	1,608	1,800	192	11.94%
Kukulcán Plaza	1,280	82	1,362	1,149	-213	-15.64%
UC Jurica	360	3	363	357	-6	-1.65%
UC Juriquilla	330	2	332	320	-12	-3.61%
UC Xalapa	212	1	213	210	-3	-1.41%
Puerta Texcoco	1,360	4	1,364	1,400	36	2.64%
UC Nima Shops	175	0	175	185	10	5.71%
Los Atrios	785	10	795	1,030	235	29.56%
Galerías Tapachula	711	12	723	785	62	8.58%
Galerías Mall Sonora	1,500	78	1,578	1,770	192	12.17%
Las Misiones	1,350	1	1,351	1,400	49	3.63%
City Center Bosque Esmeralda	565	3	568	590	22	3.87%
Plaza Cedros	302	4	306	310	4	1.31%
Cruz del Sur	570	1	571	535	-36	-6.30%
Puerta La Victoria	2,800	1	2,801	2,800	-1	-0.04%
PORTFOLIO TOTAL	16,364	372	16,736	17,501	765	4.57%
Coinvestments						
Sentura Tlalnepanitla*	498	8	506			

* The investment of Sentura Tlalnepanitla is valued at historic cost.

The capital gain generated is the result of a series of measures that contributed to increasing the value of the properties, among the actions implemented are:

1. Increase in the occupancy rate derived from adequate commercialization.
2. Expansions and incorporation of new high-quality tenants in the properties.
3. Increase in rental income above inflation that has contributed to increasing revenues, and expense control without undermining maintenance, which translates into a higher NOI of properties.

4. GLA GROWTH OF EXISTING PROPERTIES

A fundamental part FibraShop's business model is organic growth. The table below shows the change in GLA for each shopping center:

Property	GLA 3Q 2019 (sqm)	Growth (sqm)	GLA 4Q 2019 (sqm)
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

* The remodeling of Plaza Kukulcán is in its final stage, commercial progress continues and as a result of these negotiations GLA will undergo modifications, which will be soon included.

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

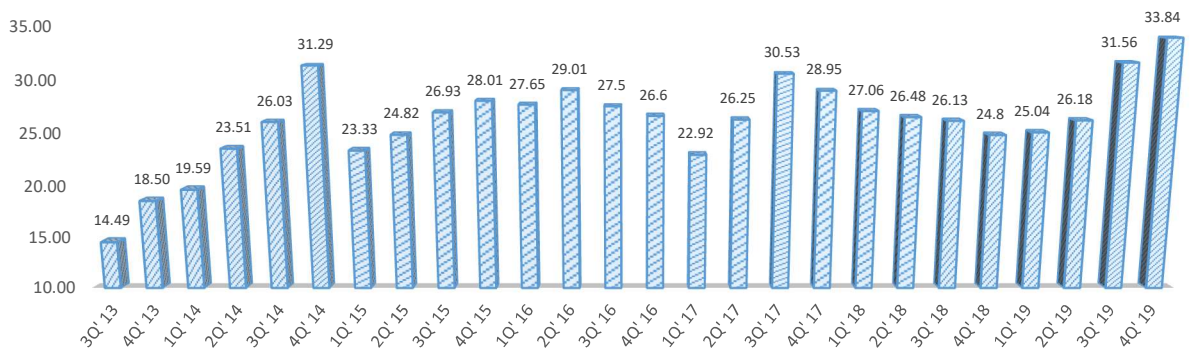
5. INVESTMENT STRATEGIES

As of 2016, FibraShop implemented a value generation strategy that consisted of having a portfolio in which most of its properties would be the most important shopping center in its area of influence. This led to a having stronger and a more resilient portfolio to economic cycles.

As a result, FibraShop began to invest in new projects and expansions of existing properties focusing on a medium-term strategy, which implied using the funds available to finance the projects. It announced that in the search to maintaining its growth pace and open new markets, it would participate in two projects under development, through co-investments, and where it would have a minority participation (Sentura Tlalnepantla and La Perla in Jalisco). Similarly, it announced the acquisition of the Puerta La Victoria, and bonds were issued to also fund the expansion of Galerias Mall Sonora, Puerto Paraíso and the renovation of Kukulcan Plaza, to mention the most relevant.

Subsequently the macroeconomic conditions changed, the TIIE rate between the period from 2016 to 2019, grew by more than 100%, putting financial burden on FibraShop.

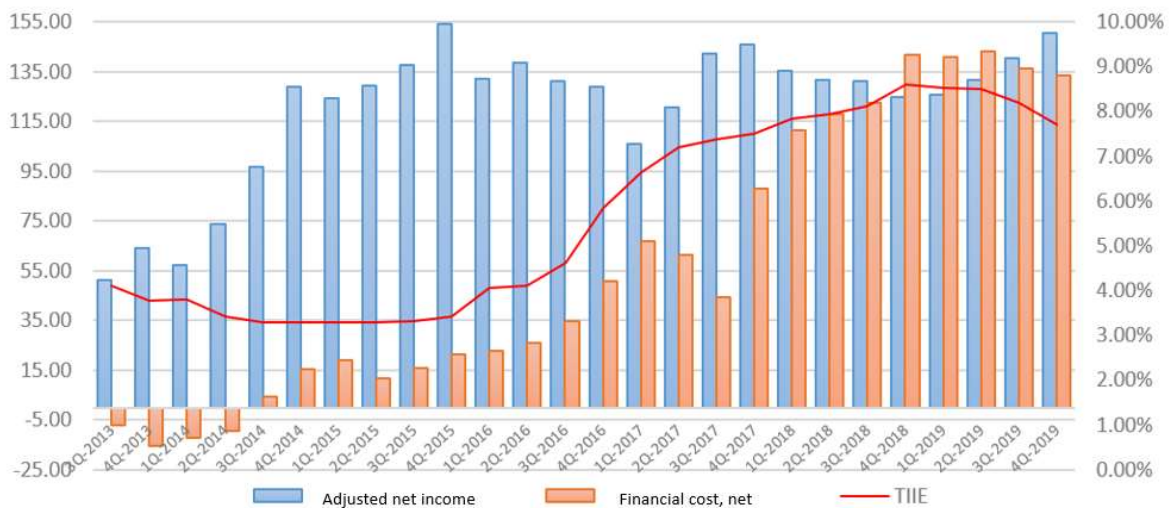
The following graph shows the rise in interest rates starting the fourth quarter of 2017, as well as the additional debt used to fund the aforementioned decisions, which affected the quarterly net income per CBFÍ.



Regardless, starting 2019 the various strategies began to bear fruit; the quarterly earnings returned to the best levels seen before the rate hikes along with the leverage used to fund these strategies.

Ahead of Banxico's decisions to lower rates, we closed interest rate hedges (swaps) that allowed us to set variable rates for our bonds and capture in advance the lower cost of debt derived from the downward trajectory of interest rates.

The following graph clearly shows how profits have recovered their best levels; driven mainly by the NOI generated by the new investments and a lower financial cost generated by the refinancing strategies of liabilities and the hedges contracted.

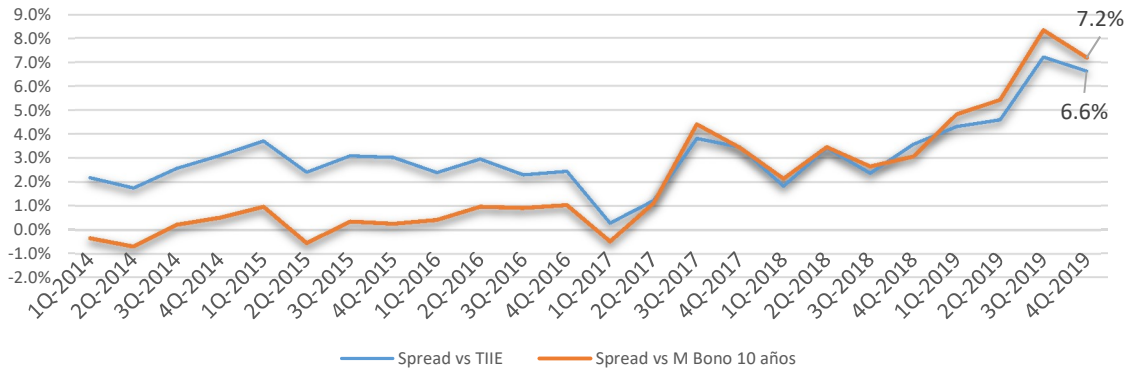


These new projects have begun to generate cash flows since 2019 (except La Perla in Jalisco); nonetheless, they are not yet stabilize and we expect that in the coming quarters they maintain a significant growth rate.

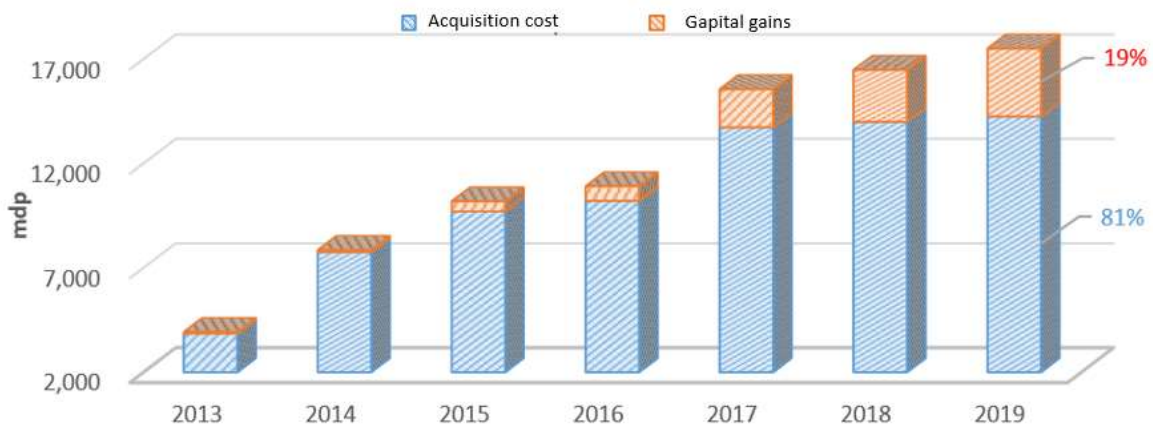
The spread of the quarterly rate of return against the TIE29 rate and the 10-year M bond has risen significantly during 2019, including with a recent increase in the price of the CBFi.



Spread of the quarterly rate of return



The aforementioned strategy is also reflected in the valuation of the properties that today have accumulated capital gains that represent 19% of the portfolio value.



BUSINESS PLAN PROGRESS

1. Shopping Center Occupancy

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

Property	% 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 95%, and the overall facilities completion rate is at 65%, work in progress is been done for installations, dividing walls and infrastructure. As per the marketing progress, 63% of the GLA has been signed and 10% is still under negotiation. Among the brands locked are: Liverpool, Cinépolis, H&M, Energy Fitness, Inditex Group, Recorcholis, Innova Sport, American Eagle, Sfera, and Miniso among others.

As mentioned in the previous quarter, FibraShop has 35.60% of the NOI that generates this property. During the quarter the pending investment was settled for an amount of Ps. 84.86 million.

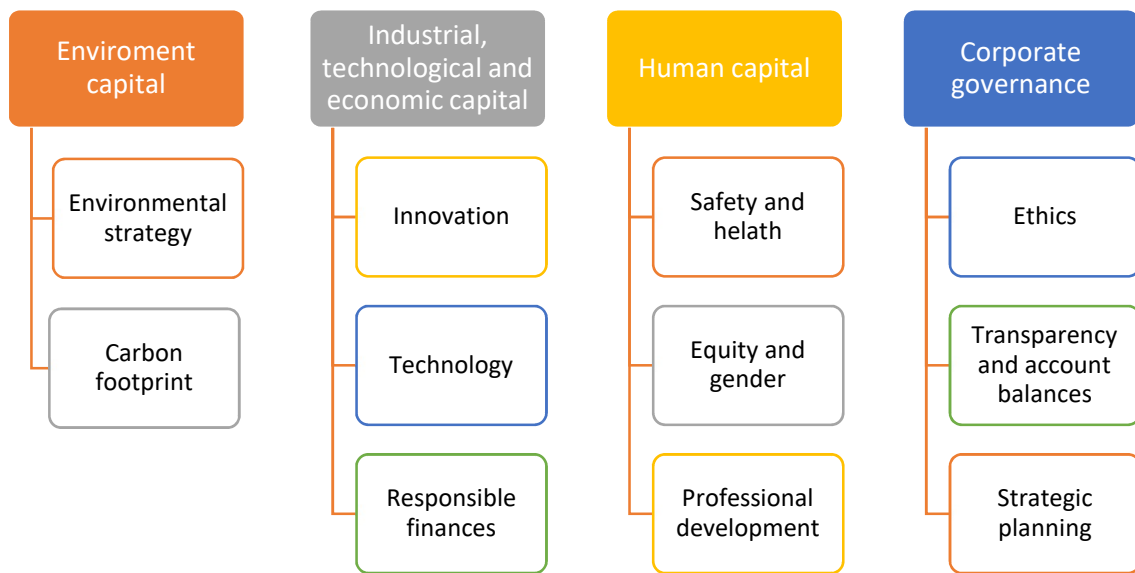




3. ESG and Sustainability

FibraShop is now revealing the ESG and Sustainability practices adopted since the inception of operations, as well as new actions implemented as a result of evaluating trends that are setting the standards at national and international level in terms of sustainability.

We have identified best practices that are currently being implemented, which will allow us to strengthen our practices in this first stage:



FibraShop is fully committed to ESG and sustainability, as such during the following months we will reveal the main results and advances in each of these topics.

Environmental strategy

In 2019, we launched the renewable energy project, which represents an investment of around Ps. 140 million that will result in annual energy savings of Ps. 23 million on average. We chose 14 properties given the conditions of brightness and space available for installation.

Stage 1

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

Stage 2

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

Stage 3

- To be determined

Plaza Cibeles:

Panel installation	100%
Inverters installation	50%
DC pipes and wiring	45%



Galerías Mall Sonora:

Panel installation	100%
Inverters installation	10%
DC pipes and wiring	40%



Galerías Tapachula:

Panel installation	100%
Inverters installation	10%
DC pipes and wiring	60%



Kukulcan Plaza:







Panel installation	20%
Inverters installation	10%
DC pipes and wiring	0%



The Stage 2 of the solar panel project began and in the following quarters will be reporting progress of the implementation.

The project of eight shopping centers will have an installed capacity of 3,855 kw, which will generate 6,433,779 kw/h of clean energy each year, and prevent 1,085 tons of carbon dioxide (CO2) from being released into the environment.

6,433,779 kw/h of clean energy equal the following:

-  - Annual GHG (Greenhouse Gas) emissions of 951 cars.
-  - CO2 emissions of 508,898 gallons of gasoline.
-  - CO2 emissions of 10,558 barrels of oil.
-  - CO2 emissions from electricity used by 680 houses in one year.
-  - Coal absorbed annually by 1,504 hectares of forests.
-  - GHG emissions avoided by recycling 1,697 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 4Q 2019	NOI Accumulated 2019	Total
Amount	1,059.59	274.72	289.12	291.08	298.92	1,153.84	2,213.43
Advisory commission at 100% (7.5%)	79.47	20.60	21.68	21.83	22.42	86.54	166.01
Advisory Commission at 60% (4.5%)	47.68	12.36	13.01	13.10	13.45	51.92	99.60
Commission net savings	31.79	8.24	8.67	8.73	8.97	34.62	66.40
Amount paid for the 40% of the advisor	215					215	215
Annualized Returns	14.79%					16.10%	

*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	Tlalnepantla		
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		Revenue by Business	
Type	%	Type	%
Supermarkets	17.47%	Designer and Shoes	22.59%
Department Stores	17.36%	Food	17.87%
Entertainment	15.59%	Entertainment	12.01%
Designer and Shoes	14.11%	Home and Decor	9.65%
Food	11.19%	Department Stores	8.25%
Home and Decor	7.31%	Services	7.18%
Services	4.41%	Supermarkets	5.05%
Sports	4.24%	Sports	4.67%
Financial Services	2.76%	Financial Services	4.45%
Other	1.57%	Health and Beauty	3.04%
Supplies	1.40%	Other	2.94%
Cars and Motorcycles	1.34%	Cars and Motorcycles	1.38%
Health and Beauty	1.25%	Supplies	0.92%
Total	100.00%	Total	100.00%

As seen in the previous charts, no sector represents more than 25% 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 64.70% of total GLA and 44.66% of total revenues as of December 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)	9.2%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	4.95%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.7%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	4.68%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	7.6%	Cinepolis	4.53%
Cinepolis	6.1%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	4.10%
Soriana	4.2%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.20%
Cinemex	2.9%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.15%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.4%	Cinemex	1.72%
Luxury Avenue	2.1%	Alesa (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.61%
La Comer / Fresko	2.1%	Sonora Grill	1.54%
Home Depot	2.0%	Forever 21	1.52%
Alesa (Starbucks Coffee / Vips / El Porton / Italianis / Burger King)	1.4%	C&A	1.50%
Chedraui	1.3%	La Comer / Fresko	1.17%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.2%	Coppel	1.07%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.1%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.07%
C&A	1.1%	Innova Sports	1.04%
Parisina	1.0%	Soriana	1.03%
Coppel	0.9%	Bancomer	0.99%
Promoda	0.9%	Santander	0.80%
H&M	0.9%	Miniso	0.73%
Recrefam	0.9%	Recrefam	0.64%
Bouncy Bouncy	0.8%	AT&T	0.63%
Forever 21	0.8%	Codere	0.63%
Muebles Dico	0.7%	Promoda	0.60%
Casino Central	0.7%	Home Depot	0.59%
Total Fitness	0.6%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.56%
Office Max	0.6%	Parisina	0.56%
Bancomer	0.6%	Muebles Dico	0.53%
Innova Sports	0.6%	Hacienda Tequila	0.52%
Sonora Grill	0.6%	Banorte	0.52%
Happyland	0.5%	Ruth's Chris	0.50%
Total	64.7%	Total	44.66%

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 5.00% 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 34.74% of the total GLA, and tenants with variable rent represent the remaining 65.26%. As a percentage of revenues, the tenants with fixed rent represent 71.00% of revenues, while those with variable rent represent 29.00%. The variable rent portion of leases amounts to approximately 9.78%¹ of total rental revenues.

Contract Term Profile

The following graph shows the terms of the contract profile of the current rental portfolio.



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 31% 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025+	Total
Plaza Cibeles	12%	41%	16%	0%	1%	30%	100%
La Luciérnaga	12%	67%	16%	3%	0%	2%	100%
Puerto Paraíso	19%	12%	23%	7%	8%	31%	100%
Kukulcán Plaza	4%	10%	1%	25%	15%	46%	100%
UC Jurica	35%	12%	4%	9%	0%	40%	100%
UC Juriquilla	47%	14%	20%	11%	0%	8%	100%
UC Xalapa	13%	4%	28%	42%	0%	13%	100%
Puerta Texcoco	9%	5%	20%	4%	5%	58%	100%
Nima Shops	39%	27%	28%	3%	0%	3%	100%
Los Atrios	29%	8%	53%	1%	3%	7%	100%
Galerías Mall Sonora	30%	28%	20%	4%	3%	16%	100%
Galerías Tapachula	21%	3%	13%	38%	22%	3%	100%
Las Misiones	7%	11%	10%	28%	26%	18%	100%
City Center Bosque Esmeralda	23%	8%	12%	3%	1%	54%	100%
Plaza Cedros	4%	11%	1%	5%	14%	65%	100%
Cruz del Sur	5%	4%	2%	5%	76%	10%	100%
Puerta La Victoria	3%	3%	23%	11%	4%	56%	100%
Sentura Tlalnepantla	5%	13%	3%	30%	6%	44%	100%

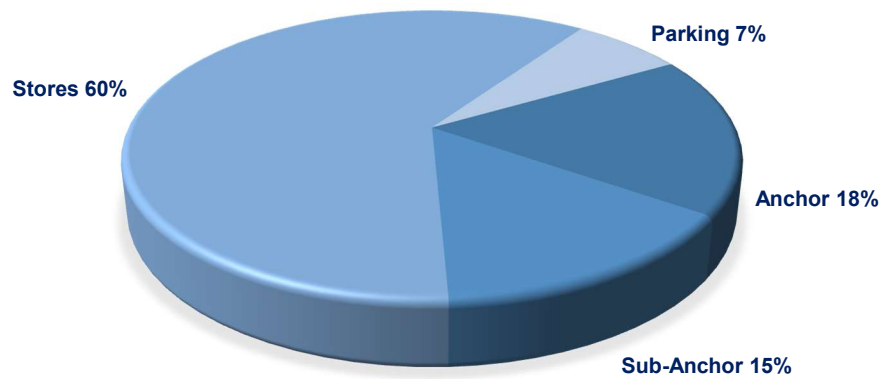
FibraShop has a total of 1,850 signed contracts with tenants, of which 2.22% correspond to anchors, 3.30% to Sub-Anchors and 94.49% to local stores, fast food, common areas, kiosks and more.

Shopping Center	Anchor	Sub Anchor	Pad	Store	Other	Total
Plaza Cibeles	4	5	1	154	80	244
La Luciernaga	1	3	4	62	19	89
Puerto Paraíso	1	2	0	114	39	156
Kukulcán Plaza	1	1	0	44	6	52
UC Jurica	3	0	0	32	12	47
UC Juriquilla	1	0	0	25	4	30
UC Xalapa	1	0	2	21	7	31
Puerta Texcoco	4	8	5	80	40	137
Nima Shops	0	0	0	23	2	25
Los Atrios	4	4	4	71	31	114
Galerías Tapachula	2	7	2	80	35	126
Galerías Mall Sonora	3	7	2	120	54	186
Las Misiones	3	5	4	97	62	171
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	48	16	71
Plaza Cedros	2	6	0	31	13	52
Cruz del Sur	2	2	2	91	46	143
Puerta La Victoria	5	4	0	82	26	117
Sentura Tlalneplanta	2	4	0	45	8	59
Total	41	61	28	1,220	500	1,850

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	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019
Anchor	65,228	64,583	71,204	73,479	71,070
Sub-Anchor	56,919	51,709	57,007	53,723	58,006
Stores	224,703	223,436	223,554	229,635	238,896
Parking	24,585	24,577	28,614	26,721	27,719
Total	371,435	364,304	380,379	383,558	395,690

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

	3Q 2019	4Q 2019	Variation
Revenues	383.56	395.69	3.16%
Operating Expenses	106.72	111.56	4.54%
Operating Income	276.84	284.13	2.63%
Net Income (excluding revaluation)	140.42	150.59	7.24%
Net Income per CBFI (excluding revaluation)	0.3156	0.3384	7.24%
EBITDA Margin	72.18%	71.81%	-0.51%
NOI	291.08	298.92	2.69%
NOI Margin	75.89%	75.54%	-0.46%

As you can see the quarterly results reflect the seasonality effects of the business, an important increase in both income and operating income, the closing of the year as well as the positive effects of the maturation of recently expanded projects and co-investments, which continue to be in a stabilization process.

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. Since last quarter, and to align our metrics with those of our peers and adhering to international metrics, EBITDA is presented as follows:

	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019
Revenue	371.71	364.3	380.38	383.56	395.69
Operating Income	264.1	261.25	274.99	276.84	284.13
Depreciation and Amortization	1.92	2.17	2.46	2.46	3.08
EBITDA	266.02	263.42	277.45	279.3	287.21
EBITDA Margin	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%

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):

Concept	4Q 2018	4Q 2019	Variation	%
Total Revenues	369,258	395,690	26,432	7.16%
Total Expenses	69,830	71,764	1,934	2.77%
NOI at property level	299,428	323,926	24,498	8.18%
NOI Margin at property level	81.09%	81.86%	0.77%	0.96%

As seen in the same-store revenues, we recorded an increase of 7.16%. This variation mainly stems from higher occupancy rates in the shopping centers, contract renewals with increases above the inflation rate (which on average was four percentage points) and the expansions at shopping centers.

Despite the 2.77% increase in total expenses shown above, NOI at property level rose 8.18% 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:

Liabilities	Maturity	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	2,299
Revolving Credit line	20/06/2023	Pesos	3,000	TIIE + 175	Mortgage	0

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

FibraShop has Ps. 8,187 million of unsecured debt with the bonds issued in the markets and a revolving bank credit line of up to Ps. 3,000 million, 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 and FSHOP17 bonds of Ps. 3,000 million pesos and Ps. 1,400 at a weighted average rate of 7.6250% and 6.97% respectively. 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
Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	No guarantees, no margin calls	1,400	Mirror flows to FSHOP17 coupons

9. Debt Covenants

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, FSHOP17-2, FSHOP 19 Y FSHOP 19 U)	Limit	Current	Comply
Limits on Outstanding Debt	No greater than: 60%	40.18%	✓
Limits on Secured Debt	No greater than: 40%	0.00%	✓
Debt Service	No less than: 1.5	1.64	✓
Limits of Financing	No greater than: 50%	40.18%	✓
Unencumbered assets to unsecured debt	No less than: 150%	181.42%	✓

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. 5,250 million, which represents a debt service capacity of 1.75 times; while the debt service ratio established by the credit line is of 1.5 times.

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)², 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 fourth quarter, FibraShop's indebtedness level was 40.18%. It is worth noting that the regulatory limit is 50%. The calculation was made by dividing total liabilities of Ps. 8,187 million by total shareholder's equity (or total assets) amounting to Ps. 20,376 million.

Additionally, the debt service coverage ratio was 1.24 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. 152 million to settle the obligation arising from the closing of the transaction of Puerta La Victoria.

Below is a table that contains the corresponding calculations.

AMOUNT FOR THE CALCULATION OF THE DSCR

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

AL0	Liquid Assets	94,822
IVA _t	VAT to be recovered	7,866
UO _t	Estimated Operating Profit	1,723,226
LR0	Revolving Credit lines	3,000,000
I _t	Estimated Amortization Interest	990,434
P _t	Scheduled Capital Amortization	2,758,099
K _t	Estimated Recurring Capital Expenditures	-
D _t	Estimated Non-Discretionary Development Expenses	151,628
ICDt	Debt Service Coverage Ratio	1.24

² 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. 94.82 million, plus VAT to be recovered during the quarter period of Ps. 7.87 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. 152 million, FibraShop has approximately Ps. 2,950.69 million. However, if all these resources are tapped, FibraShop would be at 47.86%, close to the regulatory limit of 50% of LTV.

Fund Proceeds	Millions of Pesos
Cash Flow	94.82
VAT to recover	7.87
Revolving Credit line	3,000
	3,102.69
Cash resources available:	
Co-investments and commitments:	
Puerta La Victoria	(152.00)
Balance	2,950.69

11. CBF1 Performance on the Mexican Stock Exchange

Derived from FibraShop's CBF1 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	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019
Price at the end of the Quarter	8.15	7.80	7.99	8.19	9.45
Average Price during the Quarter	8.85	7.95	8.23	7.91	8.92
Number of CBF1's	502,776,400	502,755,199	502,755,199	486,349,472	505,540,061
Average market cap (Ps. mn.)	4,450.33	3,998.10	4,136.54	3,847.02	4,511.09
Average daily volume	363,373	135,390	35,104	48,850	623,426
Average daily CBF1 traded (Ps. mn.)	3.22	1.08	0.29	0.39	5.56
NOI (Ps. mn.)	277.95	274.72	289.12	291.08	298.92
NOI per CBF1	0.55	0.55	0.58	0.60	0.59
Dividend per CBF1	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384
Dividend Yield at quarter average	11.21%	12.59%	12.73%	15.96%	15.17%
Dividend Yield at IPO price	5.67%	5.72%	5.98%	7.21%	7.74%
Investment Properties (MP)	16,474.35	17,204.04	17,205.85	17,205.85	18,192.54
Number of shopping centers	19	18	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	4Q 2018	4Q 2019
Average Price in the period	8.85	8.92
Average CBFIs in the period	502,776,400	505,540,061
Thousands of Pesos		
Market capitalization	4,450,325	4,511,086
Debt	7,895,000	8,186,953
Cash and cash equivalents	273,446	94,822
Enterprise Value	12,071,879	12,603,216
Quarterly annualized NOI	1,111,800	1,195,666
Implied Cap Rate	9.21%	9.49%
Δ%		3.01%

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 / 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 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@signum_research.com	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	mariana.taddeo@ubs.com	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	anthony.campagna@issgovernance.com	+1-2122012337 (o)

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

FOURTH QUARTER EARNINGS RESULTS FOR 2019

1. Total Revenue

During the quarter, the total revenues of FibraShop rose to Ps. 395.69 million, of which Ps. 346.26 million were rental revenues and Ps. 49.43 million represented maintenance revenue and others. For this report, total revenues amounting to Ps. 395.69 million, include total revenues of Ps. 390.05 million reported in the income statement and Ps. 5.64 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 6.45% increase when compared to the same last year quarter.

Operating Expenses

Operating expenses during the period amounted to Ps. 111.56 million and were distributed as follows:

- Expenses related to the shopping centers' daily operations, including corporate expenses, amounted to Ps. 93.98 million.
- Insurance, legal fees, auditing and independent members' compensation amounted to Ps. 4.13 million.
- The fee to the advisor of 4.50% of net operating revenue (NOI) amounted to Ps. 13.45 million.

NOI & EBITDA

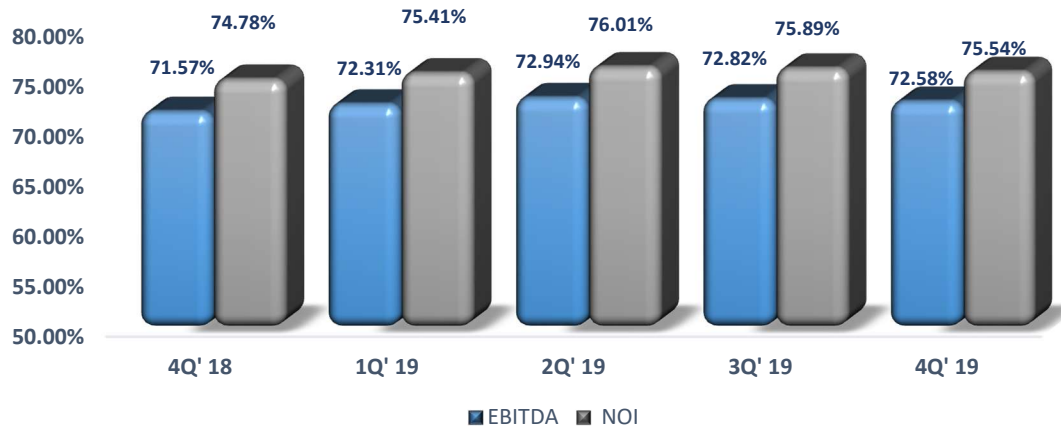
Net operating income (NOI) during the fourth quarter rose to Ps. 298.92 million (which for the effect of this analysis it includes the participation in associated), representing a margin over total revenues of 75.54%, equal to a decrease of 35 basis points compared to the previous quarter. NOI margin increased from 74.78% in the same quarter last year to 75.54%.

Similarly, EBITDA was Ps. 287.21 million (which for the effect of this analysis it includes the participation of the associated), with a margin of 72.58%.

	4Q 2018	1Q 2019	2Q 2019	3Q 2019	4Q 2019
Revenues	371.71	364.30	380.38	383.56	395.69
Operating Income	264.10	261.25	274.99	276.84	284.13
Depreciation and Amortization	1.92	2.17	2.46	2.46	3.08
EBITDA	266.02	263.42	277.45	279.30	287.21
EBITDA Margin	71.57%	72.31%	72.94%	72.82%	72.58%

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 October 1 to December 31, 2019
(Figures expressed in thousand pesos)

	Amount	Margin
Rental Revenues	340,619	
Other operating income	49,426	
Participation in associates	5,645	
Total Revenues	395,690	
Operating expenses	93,982	
Insurance	2,791	
Total expenses	96,773	
Net Operating Income ("NOI")	298,917	75.54%

Calculation of the Operating Margin of the Shopping Centers

For the period from October 1 to December 31, 2019
(Figures expressed in thousand pesos)

	Amount	Margin
Net income (including participation in associate)	395,690	
Operating Expenses	63,990	
Operating Margin	331,699	83.83%
Other Expenses (insurance, property taxes, appraisal and systems)	7,779	
Net Operating Income	323,920	81.86%

2. Comprehensive Financial Cost

During the quarter, interest income totaled Ps. 6.08 million while financial expenses amounted to Ps. 139.62 million. The integral result of financing for the quarter shows an expense of Ps. 133.54 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 December 31, the capitalized historical amount amounted to Ps. 157 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.

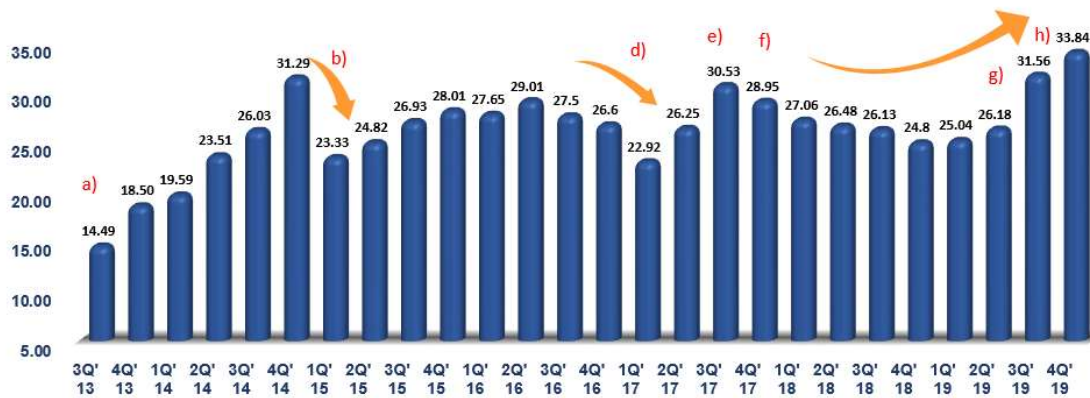
The initial investment was registered at the acquisition price, which included the payments for the construction and other expenses related to the acquisition of the shopping center. The cost will have to be later adjusted using the participation method, which will include the reasonable value adjustment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

The investment shown in the balance sheet at the close of December 31, 2019, under investments in associates amounts to Ps. 514.08 million. In the statements it was recognized at 35%, which is the participation corresponding to FSHOP, which amounted to Ps. 5.64 million at the close of the year.

4. Total Adjusted Net Income

The quarterly adjusted net income amounted to Ps. 150.59 million, excluding the property revaluation, the effect of the renegotiation of the agreement with Abilia and other non-monetary items.

The quarterly adjusted net income per CBFi was Ps. 0.3384 cents, calculated on the basis of 444,990,729 CBFis outstanding as of the date of this report.



- a) 3Q 2013 had only 67 days of operations.
- b) In 1Q 2015, 160 million CBFis 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 CBFis 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 CBFis 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 CBFis will be canceled.

* The adjusted net income does not include property revaluation, changes in the fair value of derivative financial instruments and other non-monetary items.

5. Balance Sheet

FibraShop's balance sheet at the end of the quarter had a cash balance of Ps. 94.82 million.

It is worth mentioning that the tax account to recover amounted to Ps. 13.33 million, which corresponds mainly to VAT retained from previous periods in the process of being recovered.

Investment properties, furniture and equipment, amounted to Ps. 17,854.97 million, while investments in process and projects totaled Ps. 1,646.4 million.

Investments in associates totaled Ps. 514.08 million, including Ps. 506.25 million related to the 35% participation in the Sentura Tlanepantla project, Ps. 7.84 million corresponding to the acquisition of 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V. (the advisor).

Short-term accumulated liabilities amounted to Ps. 350.01 million and liabilities with financial costs net of amortization in the short term totaled Ps. 2,755.64 million, while short-term derivatives total Ps. 4.25 million and the liability derived from the closing of the Puerta La Victoria transaction amounts to Ps. 151.63 million pesos.

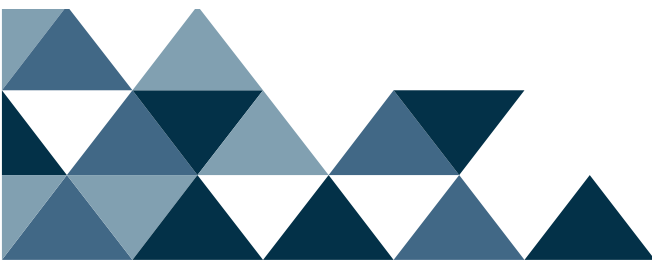
In terms of the long-term liabilities, the market debt net amortization amounted to Ps. 5,357.21 million, while tenants' deposits totaled Ps. 109.97 million.

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 February 13, 2020, the Technical Committee of the Trust determined the distribution corresponding to the fourth quarter of 2019, which will be paid on March 2, 2020, and was determined as follows:

	Amount	Amount per CBFI
Fiscal results	-	-
Capital reimbursement	150,588	0.3384
Income in the period	150,588	0.3384
(-) Reserve for strategic projects	(37,965)	(0.0853)
(-) Capex Reserve	(12,500)	(0.0281)
4Q 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 be 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

Quarterly Earnings Conference Call:

FibraShop will host a conference call to discuss 4Q19 and give an update on the business.

Date: February 19, 2020

Time: 12:30 PM EST / 11:30 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#: 33177

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
For the period ended at December 31, 2018 and 2019
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	4Q 2018 Oct-Dec	4Q 2019 Oct-Dic	Audited 2018 Ene-Dec	Unaudited 2019 Ene-Dec
Rental revenues	310,977	340,619	1,171,053	1,308,876
Other operating income	49,844	49,426	206,125	193,064
Total Income	360,821	390,045	1,377,178	1,501,940
Operating expenses	91,040	93,982	365,935	359,218
Insurance	2,723	2,791	10,386	10,869
Advisory fees	12,508	13,452	47,693	51,924
Other professional fees	1,344	1,338	5,165	4,708
Total expenses	107,615	111,563	429,179	426,719
OPERATING PROFIT	253,206	278,482	947,999	1,075,221
Finance income	6,250	6,078	19,125	31,772
Finance expenses	148,224	139,617	513,357	586,139
Finance charges	(141,974)	(133,539)	(494,232)	(554,367)
Participation in associate	10,890	5,645	10,890	21,991
Gain on sale of investment properties				4,560
Dividends				1,113
Update of VAT recovery	2,566	-	10,660	
Fair value adjustment to investment properties	662,544	764,464	662,544	764,464
Valuation effect on financial instruments	(93,508)	107,763	(93,508)	107,763
Debt valuation to Investment Units (UDIs)		(50,402)		(50,402)
Fair value of financial instruments		538,927		538,927
NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES	693,724	1,511,340	1,044,353	1,909,270
Taxes			6,926	
NET PROFIT FOR THE PERIOD	693,724	1,511,340	1,037,427	1,909,270
NET PROFIT ADJUSTED (Investment property revaluations adjustment and Valuation effect on financial instruments)	124,688	150,588	468,391	548,518

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

	Audited Dec 31, 2018	Unaudited Dec 31, 2019
ASSETS		
Current assets		
Cash and cash equivalents	288,613	94,822
Accounts receivable	127,868	108,161
Related parties	2,355	3
Recoverable taxes	12,231	13,327
Prepaid expenses	14,833	21,026
Other Current assets	88,099	111,560
Non current assets held for sale	110,000	-
Total current assets	643,999	348,899
Investment properties and equipment	16,713,634	17,854,974
Work in process and projects	1,402,102	1,646,403
Intangible assets and other long term assets	11,801	11,255
Hedge derivative financial instruments	43,216	-
Investment in associates	506,516	514,089
TOTAL ASSETS	19,321,268	20,375,620
LIABILITIES		
Current liabilities		
Suppliers	2,343	1,612
Related parties	15,135	16,205
Creditors	321,489	350,006
Tenants prepayments	30,423	26,131
Bank loans	1,889,690	-
Short term debt	-	2,755,637
Hedge derivative financial instruments	-	4,254
Other short-term liabilities	-	151,629
Total current liabilities	2,259,080	3,305,474
Tenants deposits	105,630	109,970
Employee benefits	7,452	10,593
Deferred taxes	18,105	18,105
Long term debt	5,968,247	5,357,212
Derivative financial instruments	336,019	-
Hedge derivative financial instruments	-	11,915
Other long term liabilities	23,955	18,349
TOTAL LIABILITIES	8,718,488	8,831,618
NET ASSETS		
Net contributions	6,511,401	5,638,925
Retained earnings	3,053,952	3,995,807
Net profit for the period	1,037,427	1,909,270
TOTAL NET ASSETS	10,602,780	11,544,002
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	19,321,268	20,375,620

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS
For the period ended at December 31, 2018 and 2019
(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	(393,197)	(34,426)	(427,623)
Net profit of the period		1,909,270	1,909,270
Repurchase fund	(12,560)		(12,560)
Increases (decreases) due to other changes	(466,719)		(466,719)
Other comprehensive earnings (losses)		(59,385)	(59,385)
Actuarial gain (losses)		(1,761)	(1,761)
Total net assets as of December 31, 2019	5,638,925	5,905,077	11,544,002

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the period ended at December 31, 2018 and 2019
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Audited Dec 31, 2018	Unaudited Dec 31, 2019
Net profit for the period	1,037,427	1,909,270
Adjustments for:		
Income Tax	6,926	
Valuation effect of financial instruments	93,508	(596,288)
Finance income	(18,772)	(31,772)
Doubtful accounts reserve	20,620	-
Employee benefits	-	1,380
Straight line revenue recognition	(4,307)	(5,084)
Gain on investment propertie sale	-	(4,560)
Depreciation and amortization	6,889	12,447
Amortization cost financing	-	24,644
Participation in associates	(10,660)	
Fair value adjustment to investment properties	(662,544)	(764,464)
Finance expenses	513,357	561,495
	982,444	1,107,068
Operating activities:		
Accounts receivable	(22,415)	19,707
Related parties	(5,643)	3,422
Recoverable taxes and other current assets	386,157	(19,473)
Prepaid expenses	2,110	(8,471)
Suppliers	(1,051)	(731)
Employee benefits	1,473	
Other accounts payable	86,869	22,911
Advance payment from clients	15,421	(4,292)
Tenants deposits	3,475	4,340
Net cash (used in) generated by operating activities	1,448,840	1,124,481
Investing activities :		
Finance Income	18,772	31,772
Acquisition of investment properties and other assets	(666,574)	(164,457)
Investments in work in progress and projects	(442,527)	(477,435)
Acquisition of assets and intangible assets	-	(1,165)
Sale of investment properties	-	114,825
Purchase acquisition	(215,000)	-
Net cash (used in) investing activities	(1,305,329)	(496,460)
Financing activities:		
Repurchase fund	(255,147)	(12,560)
Finance expenses	(667,099)	(561,495)
Bank loans	1,290,000	2,588,902
Payment of the syndicated credit line due June 2019	-	(2,220,000)
Prepayment of the disposition made of the new syndicated cr	-	(2,263,902)
Expenses associated to bank loans	-	(29,029)
Bond issue	-	2,136,551
Expenses associated to long term debt emission	-	(32,656)
Distributions	(544,322)	(427,623)
Net cash generated (used in) investing activities	(176,568)	(821,812)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	(33,057)	(193,791)
Cash and cash equivalents at the begining of the period	321,670	288,613
Cash and cash equivalents at the end of the period	288,613	94,822

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 December 31, 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. On January 23, 2020, the process concluded.

As a result of the closing at Puerta La Victoria, 40,383,365 CBFIs with have no economic rights, as a result during the fourth quarter of 2019 the CBFIs with economic rights for distribution amount to 444,990,729 as disclosed in note 10 Liability under Renegotiation for the Puerta La Victoria property.

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 February 13, 2020, the Technical Committee of FSHOP approved the presentation of the condensed consolidated financial statements corresponding to the fourth 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 December 31, 2019.

Consolidation Basis

The consolidated financial statements of FSHOP incorporate the assets and liabilities of the controlling entities of FSHOP as of December 31, 2019, and its results for the period from January 1st to December 31, 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. 284,127 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. 96,77 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. 14,790 thousand.

Financial products for the quarter amounted to Ps. 6,078 thousand, which come from the resources held in cash and investments in short-term securities amounting at period end Ps. 94,822 thousand.

Net income in the quarter amounted to Ps. 150,588 thousand.

5. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

Following, we present the financial information by segment for the fourth 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	260,519	49,442	11,964,394	288,696	300.80
Power Center	111,911	17,745	5,156,249	231,478	161.15
Community Center	23,260	4,582	1,071,900	29,457	263.21
Total	395,690	71,769	18,192,543	549,631	239.97

*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. 140,420 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	4Q18 distribution	1Q19 distribution	2Q19 distribution	3Q19 distribution	4Q19 distribution
CBFIs outstanding	502,755,199	502,755,199	502,755,199	444,990,729	444,990,729
Net Distribution for the Period (thousands)	124,688	125,887	131,623	140,420	150,588
Distribution Per CBFI (pesos)	0.2480	0.2504	0.2618	0.3156	0.3384

9. INVESTMENT PROPERTIES

As of December 31, 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 4Q 2019 (m2)	Value (thousand pesos)
Plaza Cibeles	jul-13	76,133		76,133	2,450,000
La Luciérnaga	jul-13	19,937		19,937	410,000
Puerto Paraíso	jul-13	29,631		29,631	1,800,000
Kukulcán Plaza	jul-13	20,986		20,986	1,149,000
UC Jurica	jul-13	10,812		10,812	356,900
UC Juriquilla	jul-13	9,490		9,490	320,000
UC Xalapa	jul-13	8,352		8,352	210,000
Puerta Texcoco	feb-14	63,725		63,725	1,400,000
UC Nima Shops	jul-14	3,837		3,837	185,000
Los Atrios	ago-14	50,457		50,457	1,030,000
Galerías Tapachula	ago-14	33,872		33,872	785,000
Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570		59,570	1,770,000
Las Misiones	oct-14	34,928		34,928	1,400,000
City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520		29,520	590,000
Plaza Cedros	ago-15	19,300		19,300	310,000
Cruz del Sur	oct-15	12,282		12,282	535,000
Puerta La Victoria	oct-17	57,702		57,702	2,985,394
Total Portfolio		540,534		540,534	17,686,294
Co-investments					
Sentura Tlalneplantla	Oct-18	32,067		32,067	506,249
Total Portfolio and Co investment		572,601		572,601	18,192,543

Furniture, equipment and other intangible assets at the end of the period amounted to Ps. 168,316 thousand net of depreciation and amortization.

10. LIABILITY RELATED TO THE RENEGOTIATION OF PUERTA LA VICTORIA PROPERTY

As reported on the quarterly report at the close of September 30, 2019, on October 18, 2019, FibraShop signed a new agreement with Abilia (the seller) to complete the acquisition of the Puerta La Victoria shopping center located in the City of Santiago de Queretaro, Qro.

The accounting implications of this new negotiation were the following:

1. Abilia exercised the PUT and triggered the mandatory clause through which FibraShop purchased 40,383,365 CBFIs.
2. FibraShop registered this obligation under “Other short-term liabilities” for Ps. 690,556 thousand, and an equivalent amount was recorded to decrease its equity account. This obligation has an expiration date November 2020.
3. The new agreement foresees a price revision, known as “performance commission,” which will be carried out in November 2020 (there is a possibility that the balance may be calculated and an advance done in May).
4. The current estimate of the performance fee amounts to Ps. 538,927 thousand in favor of FibraShop, reducing the obligation mentioned in the butted 2 above and the equivalent amount reflected in the quarterly results.
5. It was agreed that both obligations are settled through compensation.

As of December 31, 2019, the net obligation of the new negotiation is presented under “Other short-term liabilities” in the amount of Ps. 151,629 thousand.

The effect of the PUT cancellation amounting to Ps. 336,019 thousand were recorded in the equity account for Ps. 228,256 thousand (the initial value of the PUT) and in the annual results as a profit of Ps. 107,763 thousand, corresponding to the subsequent valuations effects of the PUT.

That is, all PUT transaction was canceled and is now registered as a new compensated transaction.

11. DEBT

The short-term liabilities are integrated by Ps. 1,612 thousand that correspond to supplier payments, Ps. 16,205 thousand are related parties, Ps. 350,006 thousand in accumulated liabilities, Ps. 26,131 thousand are advanced payments from clients, Ps. 2,755,637 thousand corresponding to the syndicated loan bond FSHOP 15 net of financial expenses and short-term hedging derivatives amounting to Ps. 4,254 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. 109,971 thousand, of which Ps. 10,593 thousand were labor liabilities, Ps. 18,105 thousand deferred rent, and Ps. 5,357,212 thousand correspond to the issuance of the senior secured notes (FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 and FSHOP19U) minus expenses associated with the bonds placement, Ps. 11,905 thousand to hedging swap and Ps. 18,349 thousand of other long-term liabilities.

12. 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 CBF. 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. 11,544,002 thousand, which includes Ps. 5,638,925 thousand of net contributions, Ps. 3,995,807 thousand of accumulated profits and Ps. 1,909,270 thousand of profit from the period from January to December 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.

13. 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 December 31, 2019, amounted to Ps. 16,169 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.

Institution	Coverage type	Swap rate	Notional	Maturity	Reasonable value
Santander	Swap TIIE vs fixed rate	7.46%	1,000,000,000	June 22, 2020	(509)
Bancomer	Swap TIIE vs fixed rate	7.24%	1,000,000,000	June 22, 2020	640
Bancomer	Swap TIIE vs fixed rate	8.18%	1,000,000,000	June 22, 2020	(4,385)
Bancomer	Swap TIIE vs fixed rate	6.97%	1,400,000,000	July 19, 2022	(11,915)
					(16,169)

14. SALE OPTIONS OVER THE CBFÍ'S PRICE

On October 18, 2019, the option was exercised; as mentioned last quarter it will be paid through the compensation method In November 2020. See note 10 Liability under Renegotiation for Puerta La Victoria property.

15. 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. 514,089 thousand as of December 31, 2019.

The investment corresponding to the Sentura Tlalnepantla co-investment amounts to Ps. 506,249 thousand pesos. In the result, we recognized the participation corresponding to FSHOP, equivalent to 35%, which at the close of the period totaled Ps. 5,645 thousand.

16. 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.

17. COMMITMENTS AND CONTINGENCY LIABILITIES

At the end of the quarter, there are no commitments or contingent liabilities to reveal.

18. 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.

19. 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 December 31, 2019, no impact on the financial situation of FibraShop has been recorded.

20. SUBSEQUENT EVENTS

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