

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019



**FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS****DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019**

- Los ingresos operativos totales del trimestre crecieron 9.35% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. Los ingresos del trimestre ascendieron a 364.30 millones de pesos. Cabe mencionar que dicho incremento hubiera sido superior ya que este trimestre no contempla el UC Condesa que fue recientemente enajenado.
- Los ingresos mismas plazas (sin considerar las adquisiciones) aumentaron 8.52% y el NOI mismas plazas aumentó 7.89%, en comparación al mismo trimestre del año anterior. Dicho incremento es superior al reportado por la ANTAD a mismas tiendas el cual ascendió a 2.17% no contemplan UC Condesa, ni el NOI de Sentura porque no se tenía el año anterior.
- El NOI del trimestre creció 8.29%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior, el NOI ascendió a 274.72 millones de pesos.
- El margen a NOI sobre los ingresos operativos fue del 75.41%. Cabe mencionar que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir; el margen operativo de las plazas ascendió a 81.39%.
- El EBITDA del trimestre creció 8.39%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior, el EBITDA ascendió a 261.25 millones de pesos.
- El margen a EBITDA fue del 71.71%, el cual representa un incremento de 66 puntos base, comparados con el trimestre inmediato anterior.
- La utilidad neta del trimestre ascendió a 125.89 millones de pesos.
- La utilidad neta del trimestre por certificado es de 0.2504 centavos, subió 0.0024 contra el trimestre anterior, lo cual implica una tasa anualizada del 12.27% tomando como referencia el precio de cierre del 25 de abril de 2019.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio considerando la coinversión en Sentura cerró en un 95.82%. Dicha tasa de ocupación ha mantenido la tendencia de crecimiento desde el segundo trimestre del 2016, es decir 11 trimestres consecutivos.

## 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:

	1er. Trimestre 2018	1er. Trimestre 2019	Variación %	Acum 2018	Acum 2019	Variación %
<b>Ingresos</b>	333.15	364.30	9.35%	333.15	364.30	9.35%
<b>NOI</b>	253.68	274.72	8.29%	253.68	274.72	8.29%
<b>EBITDA</b>	241.03	261.25	8.39%	241.03	261.25	8.39%
<b>Utilidad del periodo</b>	135.58	125.89	-7.15%	135.58	125.89	-7.15%
<b>Margen NOI</b>	76.15%	75.41%	-0.97%	76.15%	75.41%	-0.97%
<b>Margen EBITDA</b>	72.35%	71.71%	-0.88%	72.35%	71.71%	-0.88%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.2706	0.2504	-7.46%	0.2706	0.2504	-7.46%
<b>CBFi en circulación (M)</b>	501.08	502.76	0.33%	501.08	502.76	0.33%
<b>Activos Totales</b>	18,333	19,350	5.55%	18,333	19,350	5.55%
<b>Pasivos con costo</b>	7,115	7,945	11.67%	7,115	7,945	11.67%
<b>Patrimonio</b>	10,485	10,586	0.96%	10,485	10,586	0.96%
<b>LTV</b>	38.81%	41.06%	5.80%	38.81%	41.06%	5.80%
<b>P/U ratio*</b>	9.65	7.54	-21.91%	9.65	7.54	-21.91%
<b>EV/EBITDA**</b>	14.29	11.41	-20.18%	14.29	11.41	-20.18%
<b>CAP Rate Implícito***</b>	8.46%	9.61%	13.64%	8.46%	9.61%	13.64%

\* 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,*

*“Como lo reflejan los resultados de este trimestre, seguimos creciendo a tasas superiores a la inflación y al mismo mercado.*

*Las métricas de FibraShop se siguen robusteciendo; niveles de ocupación al 95.82%, márgenes a NOI de 75.41%, EBITDA de 71.71% nos mantienen posicionados en los mejores niveles del país y son comparables con los niveles de eficiencia de los mejores REITs de Estados Unidos de América, Brasil, Chile, entre otros.*

*Seguimos creando un gran valor a nuestra empresa a través de una excelente operación de los centros comerciales, y un cuidado de los*

*costos, los ingresos y las instalaciones de los propios centros comerciales.*

*Nuestro plan es seguir expandiendo los centros comerciales existentes y alcanzar mayores niveles de rentabilidad; estamos por terminar la remodelación y reingeniería de Kukulcan Plaza, y próximamente abrirán los primeros locales que ya firmaron en esta nueva etapa.*

*Comenzaremos pronto con el proyecto que anunciamos el trimestre pasado de inversión en paneles solares, esto permitirá lograr ahorros significativos en el gasto de energía eléctrica, además de ser una medida en pro del medio ambiente, el proyecto iniciará en 4 centros comerciales.*

*Está en marcha el plan de refinanciamiento de pasivos; junto con otras medidas para mejorar la estructura del balance.*

*Con todo esto seguiremos impulsando medidas para mejorar el valor del portafolio y por lo tanto el valor de la Compañía”.*

*Salvador Cayón Ceballos*

Director General FIBRA SHOP



**México, Ciudad de México a 29 de abril de 2019** – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”). CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable número F/00854, fideicomiso de inversión y bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros correspondientes al primer trimestre terminado el 31 de marzo 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. RATIFICACIÓN DE CALIDAD CREDITICIA

El pasado 8 de abril, la agencia calificadoradora HR Ratings publicó las calificaciones otorgadas a FibraShop. HR Ratings ratificó la calificación de HR AA+ con Perspectiva Estable para Fibra Shop y sus tres emisiones, y se ratificó la calificación de HR+1 para Fibra Shop y su Programa Dual de CEBURS.

En opinión de HR la ratificación de las calificaciones se basa en la fortaleza observada en la generación de Flujo Libre de Efectivo en 2018, que permitieron a Fibra Shop mostrar mejoras en la Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR por sus siglas en inglés). También se consideró la estabilidad observada en el portafolio conformado por 18 centros comerciales al cuarto trimestre de 2018, que a su vez han logrado una maduración, la cual se ve reflejada en los altos niveles de ocupación, mismos que han permitido crecientes márgenes operativos.

Los principales supuestos mencionados en el reporte son los siguientes:

- Fortaleza en los niveles de DSCR. Durante 2018 se registraron incrementos en los niveles de Flujo Libre de Efectivo (FLE), lo cual derivó en una mejora en DSCR.
- Crecientes resultados operativos. A partir de la madurez del portafolio, cuya última incorporación fue Puerta La Victoria en 4T17, y aunado a los altos esfuerzos de comercialización, FibraShop mantiene un alto factor de ocupación. Esto se suma a un estricto control presupuestal y a la reciente compra de una participación en el Asesor, lo cual ha permitido que FibraShop incremente los márgenes NOI y EBITDA Ajustado.



- Estructura de deuda de largo plazo. Al 4T18, la estructura de deuda se muestra completamente de largo plazo, siendo la próxima amortización relevante en 2020 con el vencimiento de la FSHOP 15 por \$3,000 millones, para lo cual, FibraShop ya se encuentra evaluando alternativas para llevar a cabo su refinanciamiento.
- Diversificación de contratos y alta calidad crediticia de principales inquilinos. El 88.0% de los contratos de arrendamiento mantienen un vencimiento en el largo plazo. En términos de diversificación por arrendatarios, cabe destacar que los diez principales arrendatarios representan el 27.9%, y ningún cliente representa más de 5.7% de los ingresos.
- Experiencia de socios y equipo administrativo. Los socios cuentan con una experiencia acumulada de más de 80 años en el desarrollo y administración de centros comerciales, lo cual le brinda una fortaleza operativa a FibraShop.

## 2. PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

Durante este trimestre FibraShop ha continuado realizando operaciones con su fondo de recompra. 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
<b>Total</b>	<b>59,896,436</b>	<b>663,684,363</b>

\*Cifras actualizadas al 29 de marzo de 2019

FibraShop ha solicitado en dos ocasiones a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) la cancelación de los CBFIs recomprados por un volumen de 40,338,120 millones de CBFIs es decir el 67.35% del volumen de CBFIs recomprados históricamente, reiterando así su compromiso con sus tenedores.

Con fecha de 19 de diciembre de 2018, recibió la autorización de la CNBV para cancelar un volumen de 22,078,997 CBFIs recomprados desde el 22 de febrero de 2017 y hasta el 20 de abril de 2017. Con fecha de 18 de agosto de 2018, FibraShop anunció al mercado que ingresó nuevamente una solicitud para la cancelación de los CBFIs recomprados hasta el 31 de julio de 2018 cuyo volumen asciende a 18,259,123, el trámite de cancelación aún no concluye, la CNBV envió un segundo requerimiento de información, la información ya fue entregada y se estima que el trámite concluya en breve.

Es importante mencionar que los títulos recomprados hasta el corte del 3T 2018 mediante el fondo de recompra, habían sido retirados de circulación o cancelados, por lo cual no tenían derechos corporativos ni económicos, es decir, no recibían distribución trimestral.

Los títulos recomprados a partir del 23 de octubre del 2018, tendrán derechos económicos, por lo tanto recibirán distribución. Esto con la finalidad de compensar el costo de fondeo de dichas recompras.

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

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

\*\* Los CBFIs recomprados a partir del 13 de Octubre de 2018 al 29 de Marzo de 2019, tendrán derechos económicos, por lo tanto si recibirán distribución.



### 3. CRECIMIENTO EN EL GLA DE PROPIEDADES EXISTENTES

Una parte fundamental del modelo de negocio de FibraShop es el crecimiento orgánico. Kukulcan Plaza continúa con su proceso de remodelación y Galerías Mall Sonora está concluyendo los trabajos de la última etapa de ampliación. Los cambios en la superficie rentable (GLA) por cada centro comercial fueron los siguientes:

Propiedad	GLA 4T 2018 (m <sup>2</sup> )	Crecimiento (m <sup>2</sup> )	GLA 1T 2019 (m <sup>2</sup> )
Plaza Cibeles	76,133		76,133
La Luciémaga	19,937		19,937
Puerto Paraíso	25,192	4,364	29,556
Kukulcán Plaza*	20,986		20,986
UC Condesa Durango**	1,454	(1,454)	-
UC Jurica	10,812		10,812
UC Juriquilla	9,490		9,490
UC Xalapa	8,273		8,273
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
<b>Total</b>	<b>537,470</b>	<b>2,910</b>	<b>540,380</b>

\* El GLA que se muestra en el cuadro anterior aún no considera el GLA nuevo que resultará de la obra de remodelación de Kukulcán Plaza, una vez que se concluya el proyecto de remodelación se incluirá el GLA que resulte. El GLA de Sentura como co-inversión es de 32,067m<sup>2</sup>.

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

## 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				
	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019
Plaza Cibeles	99	99	99	99	99
La Luciérnaga	99	99	99	100	100
Puerto Paraíso	97	96	95	95	95
Kukulcan Plaza	82	83	84	85	85
UC Condesa Durango	100	100	100	100	N/A
UC Jurica	92	94	99	96	96
UC Juriquilla	98	98	97	97	97
UC Xalapa	92	91	92	92	92
Puerta Texcoco	98	98	99	99	99
UC Nima Shops	99	100	100	100	100
Plaza Los Atrios	90	90	97	97	97
Galerías Tapachula	95	96	95	96	96
Galerías Mall Sonora	99	99	98	99	99
Las Misiones	97	100	100	100	99
City Center Bosque Esmeralda	91	90	90	88	88
Plaza Cedros	91	90	90	90	90
Cruz del Sur	98	99	100	100	100
Puerta La Victoria			91	91	91
Sentura Tlalneplanta				96	96
<b>Total</b>	<b>95.40</b>	<b>95.60</b>	<b>95.80</b>	<b>95.81</b>	<b>95.82</b>

\*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.

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

En lo que respecta a los metros cuadrados adquiridos y pendientes de liquidar de plaza Puerto Paraíso, en el siguiente cuadro se presenta el estatus actual.

Propiedades	Propiedad de Fibrashop	Pendientes de adquirir	Locatarios dueños de su huella	Total centro comercial
Puerto Paraíso	29,556	1,502	4,901	35,959

El cuadro refleja el total de metros cuadrados que son propiedad de Fibrashop y han sido adquiridos y pagados, los que aún están pendientes de pago y los metros cuadrados que son propiedad de locatarios dueños de su huella que conforman el centro comercial y no serán adquiridos por Fibrashop.

Los metros cuadrados pendientes de adquirir han sufrido modificaciones en su extensión derivado de que en las remodelaciones y reconfiguraciones de las plazas se decidió reducir el GLA para generar espacios de áreas comunes haciendo más atractivos los centros comerciales.

## 2. Adquisiciones, Co-Inversiones, Ampliaciones y Remodelaciones

### La Perla

La estructura tiene un avance del 72%, el avance general de instalaciones es del 21%, Liverpool tomará la losa de desplante en Agosto 2019.

En cuanto al avance en la comercialización a la fecha cuenta con el 54.47% del GLA rentado y de un 9% adicional en negociación. Contando con marcas como Liverpool, Cinepolis, H&M, Energy Fitness, Grupo Inditex, Recorcholis, Pottery Barn, American Eagle, Sfera, Miniso, West Elm, entre otras.

Del monto original que invertiría Fibra Shop en el centro comercial, al 31 de marzo de 2019 se han realizado aportaciones por el equivalente al 85% (es decir, del total a invertir de \$1,374.15 millones, se han pagado \$1,169.42 millones).





## Kukulcán Plaza

La remodelación y reingeniería de la plaza se encuentra en su etapa final, las adecuaciones, realizadas al interior y exterior de la plaza fueron un cambio estético y funcional, se rediseñaron las plazas interiores y se generaron dos principales espacios, el Espacio Latino, que es una área de locales enfocados al diseño de alta gama latinoamericano y Zona Gourmet, espacio dedicado a las diferentes opciones de gastronomía en el centro comercial. La remodelación se completa con la ampliación de terrazas en la plaza, que cuentan con vista hacia la laguna y se proyectan como un espacio ideal para la operación de restaurantes.





### 3. Compañía Asesora

En marzo de 2018, FibraShop adquirió el 40% de la compañía FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de CV, 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 1T 2018	NOI 2T 2018	NOI 3T 2018	NOI 4T 2018	NOI 1T 2019	NOI Anualizado 1T 2019
Monto	253.68	260.55	267.41	277.95	274.72	1,098.88
Comisión por asesoría al 100% (7.5%)	19.03	19.54	20.06	20.85	20.60	82.42
Comisión por asesoría al 60% (4.5%)	11.42	11.72	12.03	12.51	12.36	49.45
<b>Ahorro neto de la comisión</b>	<b>7.61</b>	<b>7.82</b>	<b>8.02</b>	<b>8.34</b>	<b>8.24</b>	<b>32.97</b>
<b>Monto pagado por el 40% del asesor</b>						<b>215</b>
<b>Retorno anualizado</b>						<b>15.33%</b>

\*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.



#### 4. Área Bruta Rentable y distribución geográfica

El área bruta rentable actual de FibraShop (incluyendo las ampliaciones) asciende a 544,808 metros cuadrados, mientras que el área total administrada es de 620,755 metros cuadrados.

GLA propiedad de FibraShop (m <sup>2</sup> )	Expansiones en proceso (m <sup>2</sup> )	Locatarios dueños de su huella (m <sup>2</sup> )	GLA total administrado(m <sup>2</sup> )
540,380	4,428	75,947	620,755

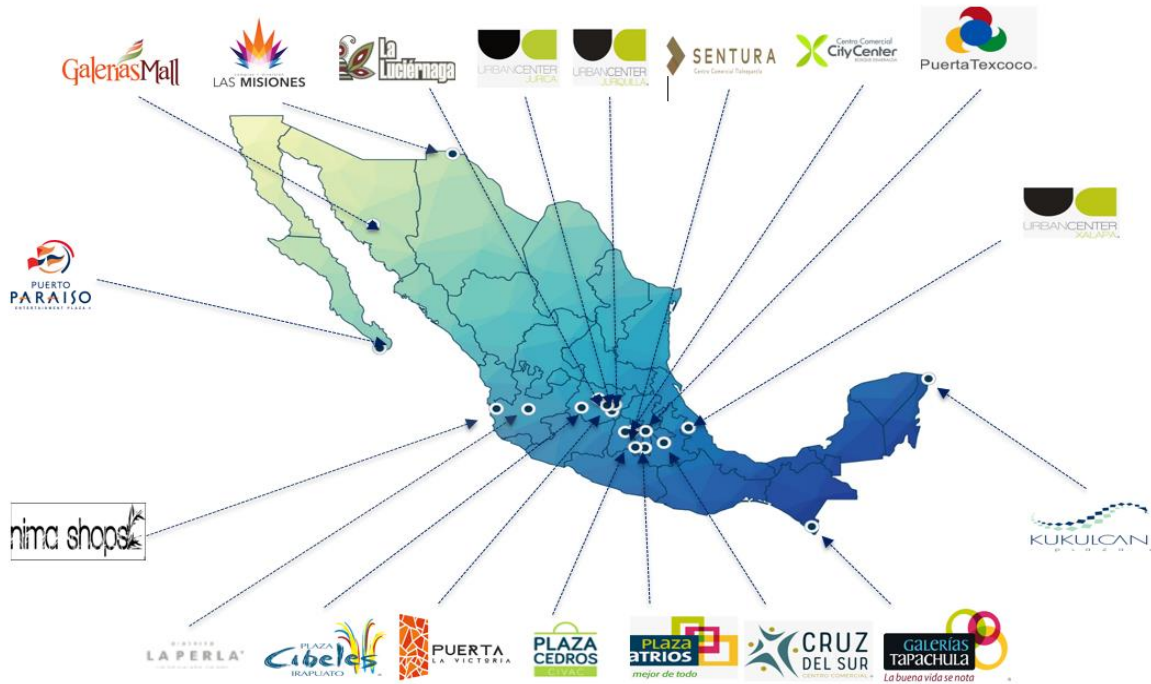
\*Este valor fue ajustado con respecto a lo publicado en otros trimestres y en función del GLA final de dichas ampliaciones.

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 782,332 metros cuadrados, como se muestra en el siguiente cuadro:

GLA propiedad de FibraShop con expansiones en proceso (m <sup>2</sup> )	Locatarios dueños de su huella (m <sup>2</sup> ) en malls propiedad de FibraShop	Total GLA de Sentura Tlalnepantla, La Perla (m <sup>2</sup> )	GLA total administrado y con participación de FibraShop (m <sup>2</sup> )
544,808	75,947	161,577	782,332

En la siguiente imagen se presenta la distribución geográfica del portafolio de FibraShop, el cual actualmente se encuentra en 12 entidades federativas y la Ciudad de México.



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		
La Perla *	Guadalajara				

\* En construcción

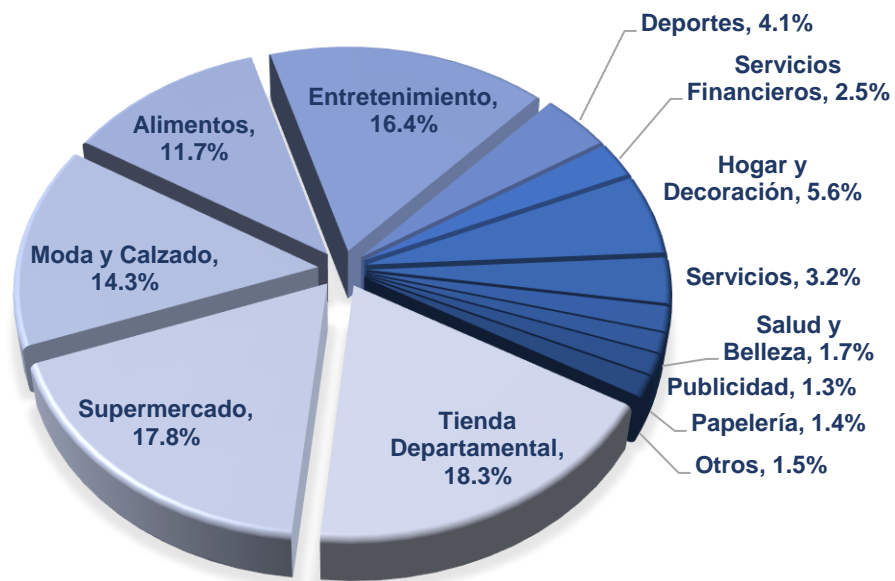
## 5. Análisis de Características de los contratos de arrendamiento

### Distribución por Giro de Negocio y Tipo de Locatario

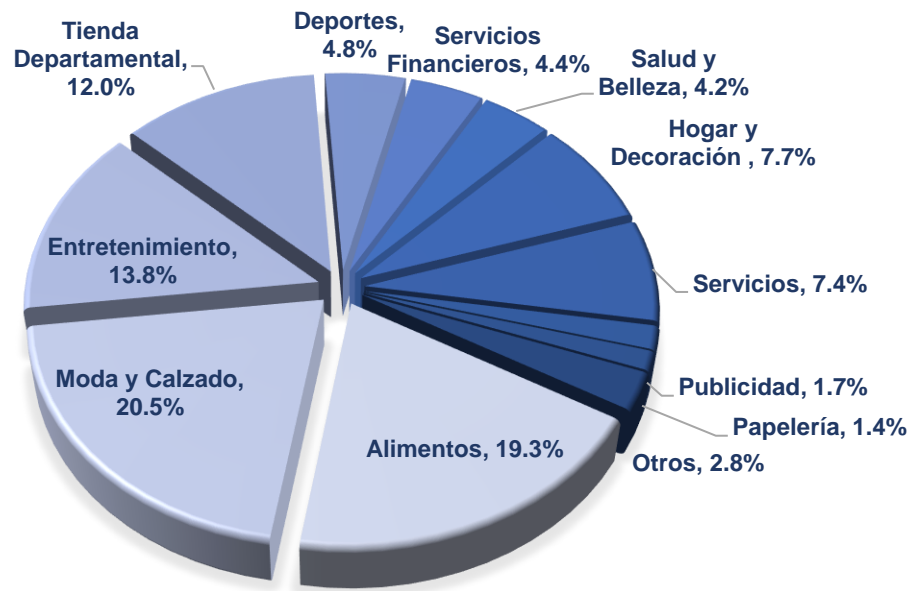
FibraShop además de buscar mejorar su presencia en más entidades y ciudades, tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera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



## Ingresos por Giro de Negocios



Como se puede apreciar, ningún giro representa más del 20.5% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65.05% del área bruta rentable y 40.24% de los ingresos totales a marzo 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)	9.82%	Cinépolis	4.99%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.85%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.87%
Grupo Walmart (Walmart / Sam's Club / Prichos)	7.78%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.47%
Cinépolis	6.13%	Grupo Walmart (Walmart / Sam's Club / Prichos)	2.41%
Soriana	4.34%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.15%
Cinemex	2.96%	Cinemex	1.87%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.33%	Forever 21	1.66%
Luxury Avenue	2.18%	Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Portón / Italianis / Burger King)	1.60%
La Comer / Fresko	2.12%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.57%
Home Depot	2.01%	Codere	1.43%
Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Portón / Italianis / Burger King)	1.40%	BBVA Bancomer	1.27%
Chedraui	1.37%	La Comer / Fresko	1.25%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.21%	Innova Sports	1.10%
Coppel	0.96%	Coppel	1.02%
H&M	0.94%	Sonora Grill	1.01%
C&A	0.90%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.96%
Bouncy Bouncy	0.87%	Soriana	0.94%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.86%	Santander	0.89%
Forever 21	0.83%	C&A	0.78%
Parisina	0.81%	AT&T	0.69%
Promoda	0.79%	Home Depot	0.67%
BBVA Bancomer	0.71%	Parisina	0.63%
Innova Sports	0.71%	Banorte	0.57%
Codere	0.68%	Promoda	0.56%
Casino Central	0.68%	Casino Central	0.55%
Total Fitness	0.65%	Bouncy Bouncy	0.51%
Office Max	0.62%	Luxury Avenue	0.50%
Sonora Grill	0.58%	Banamex	0.47%
Happyland	0.53%	Comicx	0.43%
Santander	0.41%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.43%
<b>Total general</b>	<b>65.05%</b>	<b>Total general</b>	<b>40.24%</b>

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% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

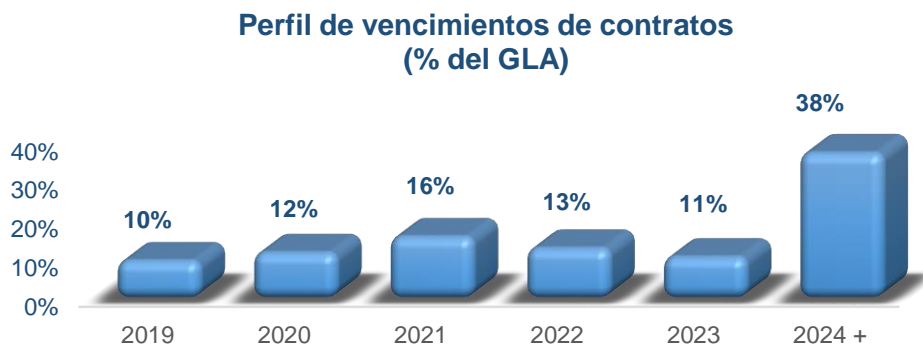
El portafolio actual cuenta con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- 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 68.56% del total y los locatarios con renta variable el restante 31.44%. Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 78.35% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 21.65%, representando el componente variable el 6.69<sup>1</sup> del ingreso total.

## Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

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



Como se puede apreciar en la gráfica anterior, en ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 16% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

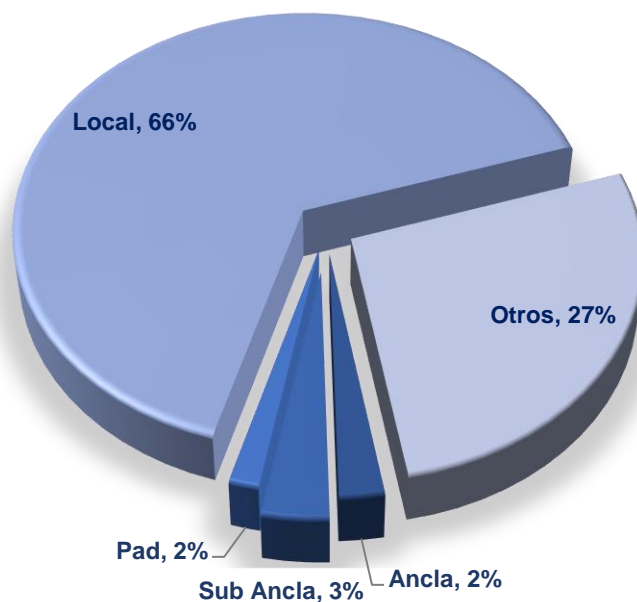
<sup>1</sup> Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

Año	Plaza Cibeles	La Luciérnaga	UC Jurica	UC Juriquilla	UC Xalapa	Puerto Paraíso	Kukulcán Plaza	Puerta Texcoco
2019	8%	8%	7%	0%	18%	37%	5%	9%
2020	11%	8%	34%	51%	9%	17%	10%	9%
2021	38%	64%	11%	23%	5%	12%	15%	4%
2022	3%	15%	1%	8%	16%	12%	1%	11%
2023	3%	2%	9%	10%	42%	9%	11%	2%
2024+	37%	2%	39%	7%	11%	12%	59%	65%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Año	Nima Shops	Galerías Mall Sonora	Galerías Tapachula	Los Atrios	Las Misiones	City Center Bosque Esmeralda	Plaza Cedros	Cruz del Sur	Puerta La Victoria	Sentura
2019	19%	8%	16%	8%	14%	14%	13%	30%	0%	0%
2020	49%	7%	19%	27%	7%	10%	3%	10%	6%	0%
2021	25%	28%	3%	4%	13%	6%	2%	10%	3%	14%
2022	1%	14%	7%	52%	10%	11%	0%	2%	21%	3%
2023	3%	27%	37%	0%	5%	3%	1%	10%	12%	27%
2024+	3%	17%	19%	8%	51%	57%	82%	38%	56%	56%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

FibraShop cuenta con un total 1,803 contratos firmados con arrendatarios donde el 2.33% corresponden a Anclas, 3.44% a Sub-Anclas y el 94.23% corresponden a locales, “Fast Food”, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	151	80	241
La Luciérnaga	1	3	4	61	21	90
Puerto Paraíso	1	2	0	108	43	154
Kukulcán Plaza	1	1	0	44	10	56
UC Jurica	3	0	0	34	12	49
UC Juquilla	1	1	0	23	6	31
UC Xalapa	1	0	1	23	7	32
Puerta Texcoco	5	8	5	79	45	142
UC Nima Shops	0	0	0	23	3	26
Los Atrios	4	4	4	65	27	104
Galerías Tapachula	2	9	2	74	34	121
Galerías Mall Sonora	3	7	3	115	41	169
Las Misiones	3	5	4	91	54	157
City Center Bosque Esmeralda	2	3	1	46	12	64
Plaza Cedros	2	5	0	26	14	47
Cruz del Sur	2	2	3	92	47	146
Puerta La Victoria	5	4	0	77	25	111
Sentura Tlalnepanitla	2	3	0	49	9	63
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>1,181</b>	<b>490</b>	<b>1,803</b>

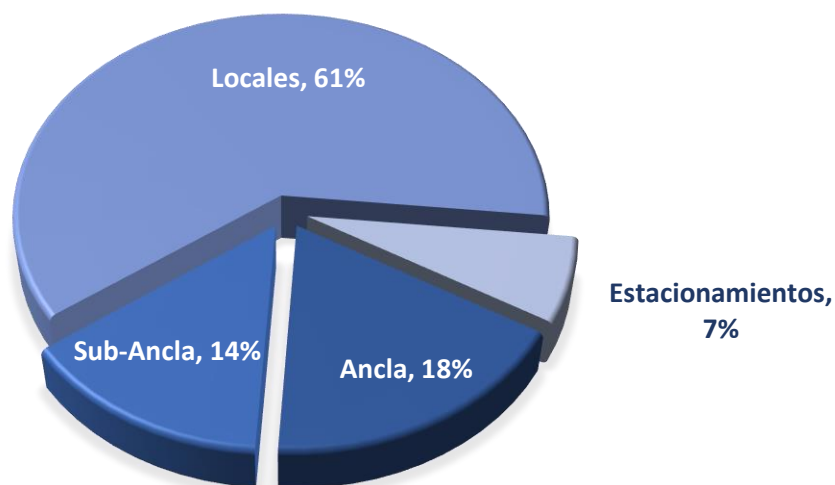




## Ingresos por Tipo de Locatario

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	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019
Ancla	63,019	65,106	66,025	65,228	64,583
Sub-Ancla	50,675	50,157	51,097	56,919	51,709
Locales	204,004	206,539	215,117	224,703	223,436
Estacionamientos	15,446	18,449	19,997	24,585	24,577
<b>Total</b>	<b>333,144</b>	<b>340,251</b>	<b>352,236</b>	<b>371,435</b>	<b>364,304</b>

Tipo de arrendatario	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019
Ancla	19%	19%	19%	18%	18%
Sub-Ancla	15%	15%	15%	15%	14%
Locales	61%	61%	61%	60%	61%
Estacionamientos	5%	5%	6%	7%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*El NOI de la Co-Inversión Sentura 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 4T 2018 y el 1T 2019:

	4to Trimestre 2018	1er Trimestre 2019	Variación
Ingresos	371.71	364.30	-1.99%
Gastos de operación	107.62	103.05	-4.25%
Utilidad del operación	264.10	261.25	-1.08%
Utilidad del periodo (sin avalúos)	124.69	125.89	0.96%
Utilidad del periodo por CBFÍ (sin avalúos)	0.2480	0.2504	0.96%
Margen de operación	71.05%	71.71%	0.93%
NOI	277.95	274.72	-1.16%
Margen NOI	74.78%	75.41%	0.85%

El NOI de la coinversión en Sentura se está considerando como ingreso operativo en la tabla anterior. En los Estados Financieros 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.

En el cuadro anterior se puede observar el efecto estacional que se presenta en el último trimestre de cada año, siendo por lo general el mejor trimestre del año. Pese a lo anterior, el efecto en los ingresos sólo fue una disminución del 1.99%, esto debido al aumento en las ocupaciones y la contribución que comienzan a tener las ampliaciones realizadas en algunos de nuestros centros comerciales, además, de una estrategia de ir mejorando la rentas conforme vencen los contratos de arrendamiento. En cuanto a los márgenes a EBITDA y NOI, contra el trimestre anterior, pasan de 71.05% a 71.71% y de 74.78% a 75.41% respectivamente.

Los incrementos en las tarifas eléctricas han repercutido en los gastos de operación, dada la nueva fórmula para calcular las tarifas eléctricas para el sector industrial y comercial.

## 6. 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 la participación de Sentura):

Concepto	1T 2018	1T 2019	Diferencia	%
Ingresos Totales	330,279	358,432	28,154	8.52%
Gastos Totales	60,807	67,691	6,660	11.32%
NOI nivel plaza	269,472	290,741	19,091	7.89%
Margen NOI nivel plaza	81.59%	81.11%	-0.47%	-0.58%

Como se puede observar los ingresos de las mismas propiedades tuvieron un aumento del 7.74%, 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 7 puntos porcentuales) y a las ampliaciones de plazas.

FibraShop ha implementado estrictos programas de eficiencia presupuestal logrado eficiencias en sus gastos de operación. Por otro lado en este trimestre los gastos registraron un incremento anual de 6.66 millones de pesos, considerando que Puerta La Victoria inició operaciones a finales de 2017, al primer trimestre de 2018 tanto sus ingresos como gastos aún estaban estabilizándose y en 2019 están estabilizados. Tal como se ha mencionado en trimestres pasados, los incrementos en la energía eléctrica han repercutido en los gastos de operación, dada la nueva fórmula para calcular las tarifas eléctricas para el sector industrial y comercial por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), dicho efecto se registró principalmente durante el segundo semestre de 2018, el incremento en energía eléctrica contra el trimestre del año anterior es superior a los 2.08 millones de pesos, es decir 19.27% más a pesar de que el volumen de consumo de Kilowatts se mantuvo estable en todos los inmuebles, las tarifas de algunas localidades han registrado incrementos significativos; es decir, es un efecto en precio y no en cantidad de consumo. Razón por la cual el Comité Técnico de FibraShop aprobó que a partir de 2019 se inicie un programa de inversión en energías renovables, mismo que ya se encuentra en proceso de implementación.

A pesar del incremento en gastos anterior, el NOI a nivel plaza presenta un incremento del 7.03%.

## 7. 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	3,000	TIIE + 0.90	Quirografaria	3,000
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
Bancario Revolvente	29/06/2019	Pesos	3,200	TIIE + 150	Hipotecaria	1,945

\*El periodo del contrato de crédito sindicado puede ampliarse, a través de la re-negociación de la tasa.

FibraShop mantiene 6,000 de deuda no garantizada, por los bonos colocados en los mercados y una línea de crédito bancario revolvente de hasta 3,200 millones de pesos, la cual si cuenta con garantía hipotecaria con un aforo de 1.5 veces, lo cual significaría un gravamen sobre activos de por lo menos 4,800 millones de pesos.

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

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

## 8. Refinanciamiento de pasivos

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

El día 10 de abril se ingresaron los documentos de la transacción ante la CNBV y la BMV, dicho trámite desde el mismo día es público mediante los canales de comunicación de la propia autoridad y la BMV.

FibraShop se encuentra analizando alternativas de refinanciamiento para mejorar su estructura de capital y afinar el actual perfil de vencimiento de deudas, específicamente está evaluando alternativas sobre la emisión FSHOP15.

El bono FSHOP15 tiene un monto vigente por \$3,000 millones de pesos y un vencimiento en junio 2020; sin embargo, no cuenta con una cláusula de amortización anticipada voluntaria.

Por lo anterior, FibraShop está planteando realizar una nueva transacción en los mercados por hasta \$3,000 millones de pesos en un formato de vasos comunicantes: 4 años en formato revisable y 6 años en formato fijo real; donde, además de recibir posturas por nuevo dinero, también se puedan recibir títulos de FSHOP15 como forma de pago de los nuevos títulos.

El mecanismo para llevar a cabo lo anterior es por medio de una Oferta Pública de Adquisición (OPA), la cual estaría abierta por 20 días hábiles consecutivos y sería totalmente opcional a los tenedores del bono FSHOP15.

En consecuencia de lo anterior, la nueva transacción estaría compuesta por inversionistas actuales que hayan participado vía canje, en primer lugar; y, en segundo lugar, por apetito incremental de los inversionistas actuales o dinero de nuevos inversionistas.

El nuevo dinero obtenido por la segunda fuente de demanda mencionada sería utilizado para refinanciar pasivos bancarios, generando un efecto neutral en los niveles de deuda de FibraShop, pero mejorando considerablemente el perfil de liquidez.

Actualmente FibraShop se encuentra en el proceso de renovación de la línea de crédito con el mismo sindicato de bancos, se busca ampliar hasta por 3 años más y un año adicional y por un monto de hasta por \$3,000 millones de pesos, el cierre de esta transacción estaría previsto para finales del mes de mayo 2019.

La estrategia global está orientada a una estructura y ampliación de los vencimientos de la mayoría de los pasivos de FibraShop, sin que esto implique un cambio a la estrategia de apalancamiento previo a dichas transacciones.

## 9. Obligaciones de hacer y no hacer de los certificados bursátiles de deuda (Covenants)<sup>2</sup>

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)	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 60%	41.06%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	10.05%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.52	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	41.06%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	221.27%	✓

Si bien, se ha celebrado la firma del contrato de crédito por 3,200 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 5,266.35 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.65 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5.

<sup>2</sup> Para Mayor información consultar el suplemento de la emisión FSHOP15, FSHOP 17 Y FSHOP 17.2.

**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)<sup>3</sup>, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 41.06%. Cabe recordar que el límite regulatorio es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 7,945 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 19,349.70 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.98 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 expansiones y remodelaciones de plazas comerciales contemplado en el rubro de gastos de desarrollos no discrecionales por 211.79 millones de pesos de inversión en los próximos 18 meses de los centros comerciales de La Perla y Kukulkán.

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

**IMPORTE PARA EL CÁLCULO DEL ICSD**

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

AL0	Activos Líquidos	199,617
IVAt	IVA por recuperar	498
UOt	Utilidad Operativa Estimada	964,212
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	1,255,000
It	Amortización Estimadas Intereses	1,012,353
Pt	Amortización Programadas Capital	-
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	211,790
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>1.98</b>

Asumiendo la caja que cierre del trimestre, que asciende a 199.62 millones de pesos, más el IVA por recuperar al cierre del periodo reportado de .50 millones de pesos, más 1,255 millones de pesos no dispuestos del crédito revolvente, menos

<sup>3</sup> 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.



las expansiones y los pagos pendientes de las coinversiones, que se estiman en aproximadamente 211.79 millones de pesos, FibraShop contaría con aproximadamente 1,243.32 millones de pesos. Sin embargo, si se dispusiera de todos estos recursos FibraShop estaría al 44.65% cerca del límite regulatorio de 50% de LTV.

Fuente de los recursos	Millones de pesos
Caja	199.62
IVA por recuperar	0.50
Crédito Revolvente	1,255.00
	<b>1,455.11</b>
<b>Recursos en efectivo a comprometer:</b>	
<b>Adquisiciones</b>	
- La Perla	204.73
Expansiones en proceso	7.06
<b>Saldo</b>	<b>1,243.32</b>

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

Indicadores de mercado	1T 2018	2T 2018	3T 2018	4T 2018	1T 2019
Precio de cierre al final del periodo	11.2	9.34	9.97	8.15	7.80
Precio promedio del trimestre	10.47	10.15	9.84	8.85	7.95
Número de certificados promedio	502,159,507	498,858,684	495,886,595	487,495,593	486,539,573
Market Cap. Promedio (MDP)	5,255.75	5,063.42	4,879.52	4,315.07	3,869.14
Volumen promedio diario	159,099	126,422	288,024	363,373	135,390
Monto operado promedio diario (MDP)	1.67	1.28	2.83	3.22	1.08
NOI (MDP)	253.68	260.55	267.41	277.95	274.72
NOI por certificado	0.51	0.52	0.54	0.57	0.56
Utilidad por certificado	0.2706	0.2648	0.2613	0.2480	0.2504
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	10.34%	10.44%	10.62%	11.21%	12.59%
Dividend Yield a precio de IPO	6.18%	6.05%	5.97%	5.67%	5.72%
Propiedades de Inversión (MDP)	15,740.80	15,743.19	15,743.19	16,474.35	17,204.04
Número de plazas	18	18	18	19	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 se está negociado en el mercado:

CAP Rate Implícito	1T 2018	1T 2019
Precio promedio del periodo	10.47	7.95
CBFÍ's promedio del periodo	502,159,507	486,539,573
<b>Miles de pesos</b>		
Capitalización de mercado	5,257,610	3,869,144
Deuda con costo	7,115,000	7,895,000
Efectivo y equivalentes	376,111	199,617
<b>Valor de la empresa</b>	<b>11,996,499</b>	<b>11,564,527</b>
<b>NOI del trimestre anualizado</b>	<b>1,014,728</b>	<b>1,111,792</b>
<b>Cap Rate Implícito</b>	<b>8.46%</b>	<b>9.61%</b>
<b>Δ%</b>	<b>15.20%</b>	<b>13.66%</b>

## 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
Actinver	Pablo Duarte	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>	52(55)11036600
Bank of America / Merrill Lynch	Alan Macías	<a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>	52(55)52013433
Bank of America / Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>	52(55)52013276
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	52(55)56219703
BBVA Bancomer	Mauricio Hernández Prida	<a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	<a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a>	52(55)62370861
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>	52(55)52827728
ISS-EVA	Anthony Campagna	<a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>	+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](http://www.bmv.com.mx)

## RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2019

### 1. Ingresos Totales

Durante este trimestre, los ingresos totales de FibraShop ascendieron a 364.30 millones de pesos, de los cuales fueron de rentas 316.20 millones pesos, y 48.10 millones de pesos representan ingresos por mantenimiento y otros ingresos. Para efectos del reporte estos ingresos de 364.30 se integran por los ingresos totales reportados en el estado de resultados de 358.62 más el resultado neto de participación en asociadas por 5.68. Si bien es cierto que con base en la Norma Internacional (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, la participación en los estados financieros se presenta debajo de la utilidad de operación después del resultado integral de financiamiento, como se aprecia en los estados financieros más adelante, en estas secciones se presenta como ingreso para fines comparativos.

Lo anterior, representa un incremento del 9.35% comparado con el mismo trimestre del año anterior.

### ***Gastos Operativos***

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 103.05 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 86.91 millones de pesos.
- Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 3.78 millones de pesos.
- Honorarios del Asesor correspondientes al 4.5% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 12.36 millones de pesos.

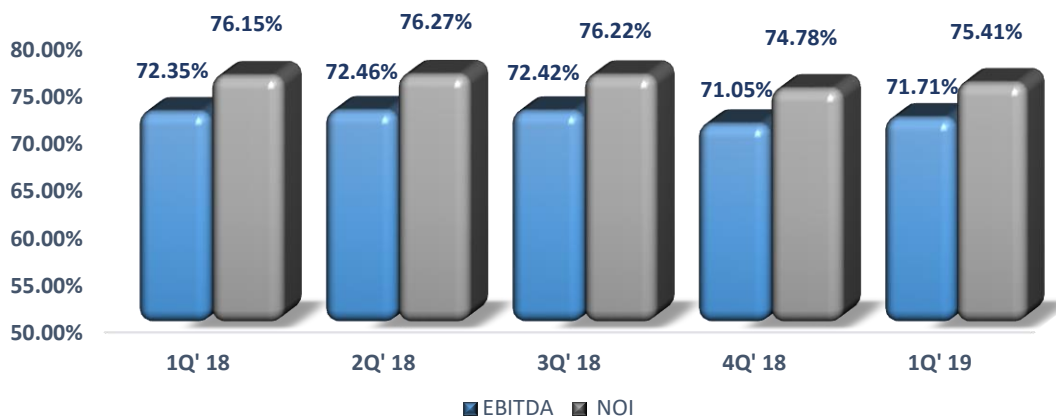
### **NOI & EBITDA**

El ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el trimestre ascendió a 274.72 millones pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), lo que representa un margen sobre ingresos totales de 75.41%, el cual presentó un incremento de 84.87 puntos base contra el trimestre inmediato anterior. El margen NOI pasó de 76.15% en el mismo trimestre del año anterior a 75.41%.

De igual forma, el EBITDA fue de 261.25 millones de pesos (para efectos del análisis incluye la participación en asociada), con un margen de 71.71%, el cual presentó un incremento de 93.51 puntos base contra el trimestre inmediato anterior. Cabe mencionar que este margen pasó de 72.35% en el mismo trimestre del año anterior a 71.71%.

## Evolución de los Márgenes Operativos

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



### Cálculo del Ingreso Operativo Neto ("NOI")

Por el período comprendido del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos)

	Monto	Margen
Ingresos por rentas	310,522	
Otros ingresos operativos	48,100	
Participación en asociadas	5,682	
<b>Total de ingresos</b>	<b>364,304</b>	
Gastos operativos	86,906	
Seguros	2,677	
<b>Total de gastos</b>	<b>89,583</b>	
<b>Ingreso Operativo Neto ("NOI")</b>	<b>274,721</b>	<b>75.41%</b>

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 o IFRS.

**Cálculo del Margen Operativo de las Plazas**

Por el período comprendido del 1 de Enero al 31 de Marzo de 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos)

	<b>Monto</b>	<b>Margen</b>
Total de ingresos (incluye participación en asociada)	364,304	
Gastos de operación de las plazas	59,185	
<b>Margen Operativo de las plazas</b>	<b>305,119</b>	<b>83.75%</b>
Otros gastos (seguros, predial, avalúos y sistemas)	8,596	
<b>Resultado Neto de las Plazas</b>	<b>296,524</b>	<b>81.39%</b>

**2. Resultado Integral de Financiamiento**

Durante el trimestre se obtuvieron ingresos financieros de 5.47 millones de pesos y se determinaron gastos financieros, por un monto de 146.51 millones de pesos. De esta forma el resultado integral de financiamiento en el trimestre muestra un costo financiero neto de 141.04 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 marzo el importe histórico capitalizado asciende a 6.56 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.

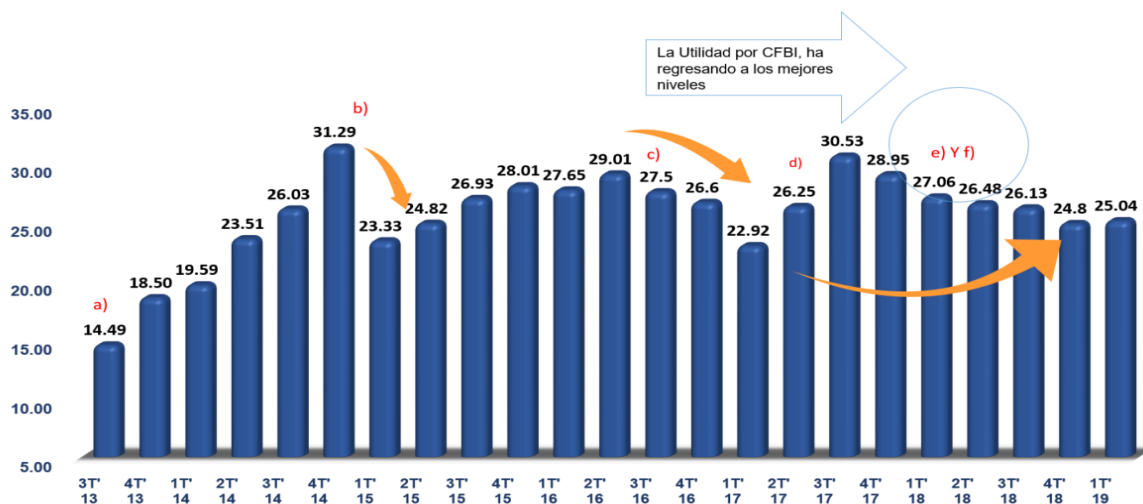
La inversión inicial fue registrada a costo de adquisición, la cual incluye los pagos realizados de obra y otros gastos relacionados con la adquisición del centro comercial. El costo deberá ser ajustado posteriormente vía método de participación, el cual incluirá el ajuste al valor razonable del inmueble.

La inversión presentada en el balance al 31 de marzo de 2019, en el rubro de Inversión en asociadas asciende a 505.36 millones de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FibraShop por el 35% la cual ascendió al cierre del año a 5.68 millones de pesos.



## 4. Resultado Integral Neto

El resultado de este trimestre alcanzó la cifra de 125.89 millones de pesos, o 0.2504 pesos por CBFÍ. Sin considerar las partidas no monetarias (revaluación de activos y valuación de derivados) la utilidad alcanzó la cifra de 125.89 millones de pesos, o 0.2504 pesos por CBFÍ, calculado sobre la base de 502,755,199 CBFÍ's en circulación a la fecha del presente reporte, lo que anualizado en términos porcentuales asciende a 12.52% utilizando el precio promedio del periodo de 8.84 pesos por CBFÍ y 12.84% al precio de cierre del 25 de abril de 2019 que fue de 8.16 pesos.



- a) El 3T 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) El 4Q 2017 se suscribieron 10,500,000 millones de CBFÍ's como parte de la liquidación de Kukulcán y 31,611,435 por la adquisición de Puerta La Victoria.
- f) A pesar se la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles, principalmente por eficiencia operativa, incremento en niveles de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación.

## 5. Balance General

En el Balance de FibraShop al cierre del trimestre, muestra un nivel de caja por 199.62 millones de pesos.

La cuenta de impuestos por recuperar asciende 5.96 millones de pesos, la cual corresponde principalmente a impuestos de ejercicios anteriores pendiente de recuperar.

El rubro de propiedades de inversión, mobiliario y equipo asciende a 16,864.33 millones de pesos; e inversiones en proceso y proyectos 1,478.75 millones de pesos.

En el rubro de inversiones en asociadas cuyo saldo al cierre asciende a 513.20 millones de pesos, se incluyen 505.36 correspondientes al 35% de participación del proyecto Sentura Tlalnepantla y 7.84 corresponden a la compra del 40% de Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V. (el Asesor).

Los pasivos acumulados ascienden a 310.31 millones y el pasivo con costo neto de amortización asciende a 7,914.13 millones de pesos correspondiente al crédito sindicado y a la deuda bursátil.

## Eventos Relevantes

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

La propiedad se encuentra ubicada en la Ciudad de México, cuenta con porcentaje de ocupación del 100%. El precio de venta fue aproximadamente 5% arriba del valor registrado en libros y un 23% por arriba del precio inicial de aportación. El CAP implícito en la transacción fue cercano al 7%. El comprador es Seris Retail Holdings, empresa dedicada a la adquisición y operación de propiedades comerciales en la zona metropolitana de la Ciudad de México. Seris Retail Holdings es capitalizada por un importante fondo de capital privado extranjero que administra activos con un valor superior a los \$8 mil millones de dólares.

Lo anterior es evidencia que el valor del portafolio registrado en libros se encuentra alineado con los precios actuales de mercado. En los últimos años FibraShop ha consolidado su portafolio mediante expansiones, incrementos en márgenes de ocupación, renovaciones de contratos por arriba de inflación, y generación de ingresos adicionales tales como cobros por estacionamientos y espacios publicitarios, eso sumado a la estrategia de eficiencia de gastos ha determinado incrementos en las utilidades operativas de nuestros inmuebles; por lo tanto, año con año los avalúos de nuestro portafolio han crecido a tasas por encima de la inflación (16% en 2017, 7% en 2016).

La venta de esta propiedad, da comienzo con la estrategia de reciclar los activos que se encuentran en su máximo potencial, al haber llegado a una estabilización al 100% y registrarse una compresión importante del CAP. Los recursos obtenidos por esta transacción serán invertidos en proyectos que generen mayores rendimientos y mejorar la estructura del balance.

---

**Eventos Adicionales**

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

## Distribución a los Tenedores

Derivado de la nueva política de Distribución, el 26 de abril de 2019, el Comité Técnico del Fideicomiso determinó una distribución correspondiente al primer trimestre de 2019, la cual será pagada el 13 mayo de 2019 y se determina de la siguiente manera:

	Importe	Importe por CBFÍ
Resultado fiscal	0	0.0000
Reembolso de capital	125,887	0.2504
<b>Utilidad del periodo</b>	<b>125,887</b>	<b>0.2504</b>
(-) Reserva para proyectos estratégicos	10,322	0.0205
(-) Reserva de CAPEX	12,500	0.0249
<b>Distribución 1T 2019</b>	<b>103,065</b>	<b>0.2050</b>

Se estima que el resultado fiscal es pérdida y está determinada principalmente por el efecto de una mayor deducción de intereses y la depreciación fiscal de la nueva propiedad Sentura. Por lo que los 103.06 millones de pesos a distribuirse corresponden a reembolso de capital.

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.

Como se reportó en la información correspondiente al cuarto trimestre 2018, en la sesión de Comité Técnico celebradas el 14 de Febrero de 2019, una nueva política de distribución.

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

Adicionalmente, el Comité Técnico se aprobó un cambio en las distribuciones trimestrales, con el objeto de que ciertos recursos sean utilizados por FibraShop en proyectos que generan valor agregado, crecimiento e inversiones estratégicas, por lo que se distribuirá una cantidad menor a la utilidad neta ajustada por CAPEX mencionada en el párrafo anterior.

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

- a) Proyecto de energía renovable: El proyecto consiste en la instalación de paneles solares en algunas de las propiedades de FibraShop. El proyecto integral representa una inversión de alrededor de 140 millones de pesos lo cual se traducirá en ahorros anuales de energía de 23 millones de pesos en promedio (suponiendo que las tarifas de la luz subirían un 5% anual), por lo cual el retorno de la inversión (TIR) se estima en alrededor del 18% y un plazo de la recuperación de la inversión de 5 años. El proyecto se realizará en etapas.
- b) Proyectos estratégicos: Dentro de los proyectos estratégicos se busca continuar creciendo y potencializando el portafolio de centros comerciales. Actualmente se cuenta con proyectos de crecimiento para La Luciérnaga, Las Misiones, Galerías Tapachula y Galerías Mall Sonora. La inversión en estos proyectos sería aproximadamente de 120 millones de pesos y se estima podrían generar una rentabilidad aproximada de 15%.

En el pasado parte de dichas inversiones estratégicas eran financiadas a través de las fuentes de financiamiento a las cuales FibraShop tiene acceso. FibraShop considera que estas nuevas estrategias fortalecen la estructura de balance.

De acuerdo a la citada nueva política de distribución se generará una reserva de Capex de 55 millones de pesos, durante este trimestre se estarán constituyendo 12.5 millones de pesos. De la reserva de proyectos estratégicos y de energía este trimestre se estarán reservando 10.32 millones de pesos.

## **ACERCA DE FIBRASHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual 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.A.P.I. de C.V.

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](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Contralor

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

Tel: +52 (55) 5292 1160

**CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: [lucia.domville@grayling.com](mailto:lucia.domville@grayling.com)

**CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 55 56441247

Email: [jesus@grayling.mx](mailto:jesus@grayling.mx)



---

**Conferencia Telefónica Trimestral:**

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

Fecha: Martes 30 de abril de 2019

Hora: 12:00 PM EST / 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#: 46550

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

	1T 2018 Ene-Mzo	1T 2019 Ene-Marzo
Ingresos por rentas	282,176	310,522
Otros ingresos operativos	50,969	48,100
<b>Total de ingresos</b>	<b>333,145</b>	<b>358,622</b>
Gastos operativos	76,955	86,906
Seguros	2,508	2,677
Honorarios del asesor	11,416	12,362
Honorarios profesionales	1,239	1,105
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>92,118</b>	<b>103,051</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>241,027</b>	<b>255,571</b>
Intereses ganados	4,616	5,473
Intereses pagados	116,171	146,513
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>(111,555)</b>	<b>(141,040)</b>
Participación en asociadas		5,682
Actualización de saldos a favor	6,111	-
Utilidad en venta de inmuebles		4,560
Dividendo	-	1,113
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>
Provisiones de impuestos	-	-
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>

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

	<b>Auditado 31-dic-18</b>	<b>No auditado 31-mar-19</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	288,613	199,617
Cuentas por cobrar	127,868	123,103
Partes relacionadas	2,355	2,838
Impuestos por recuperar	12,231	5,959
Pagos anticipados	14,833	33,411
Otras cuentas por cobrar	88,099	92,747
Activos destinados para la venta	110,000	
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>643,999</b>	<b>457,675</b>
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	16,713,634	16,864,234
Inversiones en proceso y proyectos	1,402,102	1,478,848
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,801	11,457
Instrumentos financieros derivados	43,216	24,282
Inversión en asociadas	506,516	513,204
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>19,321,268</b>	<b>19,349,700</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos circulantes</b>		
Proveedores	2,343	5,782
Partes relacionadas	15,135	15,434
Pasivos acumulados	321,489	310,312
Anticipos de clientes	30,423	26,923
Créditos Bancarios	1,889,690	1,942,345
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>2,259,080</b>	<b>2,300,797</b>
Depósitos de arrendatarios	105,630	106,911
Pasivos laborales	7,452	7,952
Impuesto sobre la renta diferido	18,105	18,105
Deuda bursátil de largo plazo	5,968,247	5,971,786
Instrumentos financieros derivados	336,019	336,019
Otros pasivos a largo plazo	23,955	22,580
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>8,718,488</b>	<b>8,764,149</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Contribuciones netas	6,511,401	6,421,645
Resultados acumulados	3,053,952	4,038,019
Utilidad neta del período	1,037,427	125,887
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>10,602,780</b>	<b>10,585,551</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>19,321,268</b>	<b>19,349,700</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Multiple**  
**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 Marzo de 2019**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>	<b>7,180,860</b>	<b>3,373,881</b>	<b>10,554,741</b>
Distribuidores a tenedores	(414,312)	(130,009)	(544,321)
Utilidad del ejercicio		1,037,427	1,037,427
Fondo de recompra	(255,147)		(255,147)
Ganancias actuariales		1,286	1,286
Otras partidas integrales		(191,206)	(191,206)
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>	<b>10,602,780</b>
Distribuidores a tenedores	(81,208)	(34,426)	(115,634)
Utilidad del ejercicio		125,887	125,887
Fondo de recompra	(8,548)		(8,548)
Otras partidas integrales		(18,934)	(18,934)
<b>Saldos al 31 de Marzo de 2019</b>	<b>6,421,645</b>	<b>4,163,906</b>	<b>10,585,551</b>

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

	<b>31-mar-18</b>	<b>31-mar-19</b>
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>
Ajustes:		
Intereses a favor	(3,933)	(5,472)
Beneficios a los empleados	502	500
Ajuste lineal a los ingresos	(2,376)	(698)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		(4,560)
Depreciación y amortización	2,124	2,675
Amortización de costo financiero	7,329	6,194
Intereses a cargo	106,189	140,319
	<b>245,418</b>	<b>264,844</b>
<b><u>Actividades de operación:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(9,552)	4,765
Partes relacionadas	(8,190)	(183)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	374,965	2,322
Pagos anticipados	(24,308)	(19,081)
Proveedores	346	3,439
Pasivos acumulados	(217,658)	(12,816)
Anticipos de clientes	2,757	(3,500)
Depósitos en garantía de arrendatarios	1,705	1,281
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación:</b>	<b>365,482</b>	<b>241,070</b>
<b><u>Actividades de inversión:</u></b>		
Intereses recibidos	3,933	5,472
Inversiones en proceso y proyectos	(106,748)	(151,243)
Desarrollo de proyectos de inversión	(210,975)	(76,746)
Adquisición de activos fijos e intangibles		(7,872)
Venta de propiedades de inversión		114,825
Adquisición de negocios	(215,000)	
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:</b>	<b>(528,790)</b>	<b>(115,565)</b>
<b><u>Actividades de financiamiento:</u></b>		
Fondo de recompra	(40,222)	(8,548)
Intereses pagados	(106,189)	(140,319)
Créditos bancarios	510,000	50,000
Distribución a tenedores	(145,841)	(115,634)
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamier</b>	<b>217,748</b>	<b>(214,501)</b>
Incremento (Decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	54,440	(88,996)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	321,671	288,613
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>376,111</b>	<b>199,617</b>

**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 Marzo 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.A.P.I de C.V. (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 Kukucan. 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 inició su Fondo de Recompra. Los títulos recomprados en el periodo del 22 de febrero al 20 de abril 2017 que ascienden a 22,078,997 fueron cancelados, posteriormente se recompraron 37,817,439 que se han retirado de circulación de los cuales, 18,259,123 están en proceso de cancelación y se espera que éste trámite concluya en breve. Los CBFIs en circulación con derechos

económicos para la distribución del primer trimestre 2019 ascienden a 502,755,199 tal como se revela en la nota 2.

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

Propiedades	Clasificación	Localización
Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato
La Luciérnaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende
Puerto Paraíso	Fashion Mall	Cabo San Lucas
Kukulcán Plaza	Fashion Mall	Cancún
UC Jurica	Community Center	Querétaro
UC Juriquilla	Community Center	Querétaro
UC Xalapa	Community Center	Xalapa
Puerta Texcoco	Power Center	Estado de México
UC Nima Shops	Community Center	Puerto Vallarta
Los Atrios	Power Center	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 Tlanepantla	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 25 de abril de 2019, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer 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 marzo 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 marzo de 2019 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo 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.

A partir de 2016 la información presentada a la alta dirección para efectos de asignar recursos y evaluar el desempeño se complementó, con clasificaciones adicionales en función de sus características comerciales. 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*.

Anteriormente, la información presentada a la alta dirección se centraba específicamente en las dimensiones de las propiedades respectivas. Las propiedades comerciales cuyo metraje total rentable supera los 40,000 metros cuadrados se denominaban Súper Regionales, aquellas cuyo metraje es inferior a dicha cantidad, pero superior a 10,000 metros, se denominaban Regionales; finalmente, las propiedades de menores dimensiones se denominaban Centros Comunitarios.

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 255,571 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 89,583 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 13,468 miles de pesos.

Los productos financieros del trimestre ascendieron a 5,473 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 199,617 miles de pesos.

La utilidad integral neta del trimestre es de 125,887 miles de pesos.

## 5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (millones de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	234,902	45,844	11,328,330	286,790	273.02
Power Center	105,779	17,900	4,798,713	230,783	152.78
Community Center	23,623	4,037	1,077,000	30,951	254.42
<b>Totales</b>	<b>364,304</b>	<b>67,780</b>	<b>17,204,043</b>	<b>548,524</b>	<b>221.38</b>

\*En el cuadro anterior se consideran los ingresos de la Co-inversión Sentura 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 125,887 miles de pesos (0.2504 por CBFI), correspondiente a la utilidad integral no auditada de primer 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 1T18	Distribución 2T18	Distribución 3T18	Distribución 4T18	Distribución 1T19
CBFIs en circulación	501,083,475	496,681,061	502,755,199	502,755,199	502,755,199
Utilidad integral del período (miles)	135,583	131,541	131,356	124,688	125,887
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2706	0.2648	0.2613	0.2480	0.2504

## 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2019, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) estaba conformado por las 17 plazas comerciales y una co-inversión:

Propiedades	Fecha de adquisición	GLA 4to T 2018 (m2)	Crecimiento (m2)	GLA 1er T 2019 (m2)	Valor del inmueble (miles de pesos)
Plaza Cibeles	jul-13	76,133		76,133	2,270,000
La Luciérnaga	jul-13	19,937		19,937	344,000
Puerto Paraíso	jul-13	25,192	4,364	29,556	1,594,556
Kukulcán Plaza	jul-13	20,986		20,986	1,280,000
UC Condesa Durango	jul-13	1,454	-1,454		
UC Jurica	jul-13	10,812		10,812	360,000
UC Juriquilla	jul-13	9,490		9,490	330,000
UC Xalapa	jul-13	8,273		8,273	212,000
Puerta Texcoco	feb-14	63,725		63,725	1,360,000
UC Nima Shops	jul-14	3,837		3,837	175,000
Los Atrios	ago-14	50,457		50,457	785,000
Galerías Tapachula	ago-14	33,872		33,872	711,350
Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570		59,570	1,500,000
Las Misiones	oct-14	34,928		34,928	1,350,000
City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520		29,520	565,000
Plaza Cedros	ago-15	19,300		19,300	302,000
Cruz del Sur	oct-15	12,282		12,282	570,000
Puerta La Victoria	oct-17	57,702		57,702	2,989,774
<b>Total Portafolio</b>		<b>537,470</b>	<b>2,910</b>	<b>540,380</b>	<b>16,698,680</b>
<b>Coinversiones</b>					
Sentura Tlalnepantla	oct-18	32,067		32,067	505,363
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>569,537</b>	<b>2,910</b>	<b>572,447</b>	<b>17,204,043</b>

El terreno, mobiliario, equipo y otros activos intangibles al cierre del período asciende a 169,519 miles de pesos netos de depreciación y amortización.

## 10. DEUDA

El pasivo de corto plazo se integra de 5,782 miles de pesos de adeudo con proveedores, 15,434 miles de pesos de partes relacionadas, 310,312 miles de pesos de pasivos acumulados, 26,923 miles de pesos de anticipos de clientes y 1,942,345 miles de pesos correspondientes al crédito sindicado neto de gastos financieros. Es importante mencionar que FibraShop se encuentra actualmente en el proceso de renovar la línea de crédito con el mismo sindicato de bancos por un periodo adicional de 3 años y un año adicional, se estima que el cierre de esta transacción sea a finales de mayo 2019.

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 106,911 miles de pesos, pasivos laborales por 7,952 miles de pesos, impuesto sobre la renta diferido por 18,105 miles de pesos, 5,971,786 miles de pesos correspondientes a la emisión de certificados bursátiles de deuda (FSHOP15, FSHOP17 y FSHOP17-2) menos los gastos asociados a las colocaciones de los bonos, 336,019 correspondiente a las opciones de tipo plain vanilla derivada de la transacción de compra de Puerta La Victoria y 22,580 miles de pesos de otros pasivos a largo plazo.

## 11. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos. El patrimonio de FSHOP al 31 de marzo de 2019 se integra por 502,755,199 títulos, de los cuales 22,078,997 fueron cancelados al cierre de 2017 y 37,817,439 han sido recomprados y retirados de circulación, de los cuales 17,170,391 tienen derechos económicos en este periodo. FibraShop anunció al mercado que ha ingresado nuevamente una solicitud a CNBV para la cancelación de los CBFIs recomprados hasta el 31 de julio de 2018 cuyo volumen asciende a 18,259,123 CBFIs. El patrimonio tiene un valor total de 10,585,551 miles de pesos, el cual comprende 6,421,645 miles de pesos de contribuciones netas, 4,038,019 miles de pesos de utilidades acumuladas y 125,887 miles de pesos de utilidad del período de enero a marzo de 2019.

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

**12. SWAP DE TASA DE INTERÉS**

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

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 marzo de 2019 es 24,282 miles de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia 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.

Tipo de cobertura	Tipo de cobertura	Tasa Swap	Garantías	Nocional	Calendario de pagos de flujos	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable
Santander	Swap TIIE vs tasa fija	7.46%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15	22 de Junio de 2020	10,229
Bancomer	Swap TIIE vs tasa fija	7.24%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15	22 de Junio de 2020	12,928
Bancomer	Swap TIIE vs tasa fija	8.18%	Sin garantías, sin llamadas de margen	1,000,000,000	Flujos espejo a los cupones de FSHOP15	22 de Junio de 2020	1,125
						<b>VALOR RAZONABLE</b>	<b>24,282</b>



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

FibraShop reporta un derivado implícito asociado a la adquisición del Centro Comercial denominado Puerta la Victoria. Dicho instrumento derivado corresponde a una opción de venta tipo "Put" sobre el precio de CBFÍ's. Contablemente no fue designada como de cobertura, por lo cual se clasifica como de negociación, donde la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. La opción de venta tipo "Put" sobre el precio de CBFÍ's tiene un vencimiento el 30 de enero de 2020, a un precio de ejercicio de \$17.10. Si al vencimiento de la opción de venta tipo "Put" el precio a mercado de CBFÍ's está por debajo del precio de ejercicio, FibraShop se obliga a pagar el diferencial entre el precio de ejercicio y el precio a mercado, multiplicado por el número de títulos pactados en la opción.

El valor razonable de la Opción de Venta tipo "Put" sobre el precio de los CBFÍ's al 31 de diciembre de 2018 es de 336,019 miles de pesos y al 31 de marzo de 2019 de 358,934 miles de pesos.

### **14. INVERSIÓN EN ASOCIADAS**

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

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

En Septiembre de 2017, se formalizó la cesión de derechos mediante la cual Inmobiliaria Zona MX SA de CV cedió a favor de Fideicomiso Irrevocable Numero F00854 (Fibra Shop) el 35% de los derechos de Fideicomisarios Centro Comercial "Sentura", 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 marzo de 2019 a 505,363.43 miles de pesos. En resultados se reconoció la participación correspondiente a FSHOP por el 35% la cual ascendió al cierre del año a 5,682 miles de pesos.

## 15. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

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

## 16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

FSHOP como parte del portafolio de inversiones, se cuenta con una superficie aproximada de 1,502 metros cuadrados de espacios comerciales adquiridos no pagados. Dichos espacios se encuentran en proceso de renovación y revitalización por parte del grupo cedente o vacantes y conforme a los convenios de aportación correspondientes, serán liquidados en la medida en que se vayan rentando, previo acuerdo del Comité Técnico.

## 17. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

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

---

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

No existen eventos subsecuentes entre la fecha de publicación de este informe y el 31 de marzo de 2019.

**5** YEARS



---

CONSOLIDATED RESULTS FOR THE  
FIRST QUARTER OF 2019

---



---

## FIBRASHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE FIRST QUARTER 2019

- Total operating income for the quarter grew by 9.35% when compared to the same quarter of the previous year. Revenues for the quarter amounted to Ps. 364.30 million. It is worth mentioning that this increase would have been higher, but this quarter did not include the sale of UC Condesa.
- Same-store sales (excluding acquisitions) increased by 8.52% and the same store NOI increased 7.89%, compared to the same previous year quarter. This increase is higher than the one reported by the ANTAD for the same stores sales, which amounted to 2.17%. The increment does not include UC Condesa nor Sentura's NOI because the previous year was not available.
- Net operating income (NOI) for the quarter grew 8.29%, compared to the same quarter of the previous year. NOI amounted to Ps. 274.72 million.
- NOI margin over total operating revenues was 75.41%. It is worth mentioning that the NOI margin at a property level (operating margin of the shopping centers) amounted to 81.39%.
- EBITDA for the quarter totaled Ps. 261.25 million, an 8.39% increase compared to the same previous year quarter.
- EBITDA margin was 71.71%, representing an increase of 66 basis points compared with the previous quarter.
- Net income for the first quarter amounted to Ps. 125.89 million.
- Net income per share reached Ps. 0.2504 cents, Ps. 0.0024 above the previous quarter, which implies an annualized rate of 12.27% using the closing price of April 25, 2019.
- The portfolio's weighted occupancy rate, considering the co-investment in Sentura, closed at 95.82%. The occupancy rate has been growing since the second quarter of 2016, a total of 11 consecutive quarters.



## Financial Metrics

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

	1st. Quarter 2018	1st. Quarter 2019	Change %	Accumulated 2018	Accumulated 2019	Change %
<b>Income</b>	333.15	364.30	9.35%	333.15	364.30	9.35%
<b>NOI</b>	253.68	274.72	8.29%	253.68	274.72	8.29%
<b>EBITDA</b>	241.03	264.10	9.57%	241.03	261.25	8.39%
<b>Net profit of the period</b>	135.58	125.89	-7.15%	135.58	125.89	-7.15%
<b>NOI margin</b>	76.15%	75.41%	-0.97%	76.15%	75.41%	-0.97%
<b>EBITDA margin</b>	72.35%	71.71%	-0.88%	72.35%	71.71%	-0.88%
<b>Net profit of the period per CBFi</b>	0.2706	0.2504	-7.46%	0.2706	0.2504	-7.46%
<b>CBFi's outstandig (M)</b>	501.08	502.76	0.33%	501.08	502.76	0.33%
<b>Total Assets</b>	18,333	19,350	5.55%	18,333	19,350	5.55%
<b>Debt with cost</b>	7,115	7,945	11.67%	7,115	7,945	11.67%
<b>Equity</b>	10,485	10,586	0.96%	10,485	10,586	0.96%
<b>LTV</b>	38.81%	41.1%	5.80%	38.81%	41.06%	5.80%
<b>P/U ratio**</b>	9.65	7.54	-21.91%	9.65	7.54	-21.91%
<b>EV/EBITDA***</b>	14.29	11.41	-20.18%	14.29	11.41	-20.18%
<b>Implicit CAP Rate****</b>	8.46%	9.61%	13.64%	8.46%	9.61%	13.64%

\* Outstanding CBFi's at the end of the period

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

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

\*\*\*\* Implied CAP Rate - calculated as NOI in the period annualized (multiplied by four) divided by capitalization

(calculated as the weighted average price of CBFi's outstanding in the quarter) plus the net debt at the close of the quarter.



## CEO COMMENTS



Dear shareholders,

*“The quarterly results reflect FibraShop’s continuous growth at rates above the market and inflation.*

*FibraShop’s metrics continue to strengthen with occupancy rates at 95.82%, a NOI margin of 75.41%, and an EBITDA of 71.71%, which have allowed us to position at the favorable levels within Mexico and at comparable efficiency levels to those of the best REITs in the US, Brazil, and Chile, among others.*

*We continue to create great value for our shareholders through an excellent operation of our shopping centers, and a careful management of costs, revenues and the facilities of the shopping centers themselves.*

*Our plan is to continue expanding existing shopping centers and achieve higher profitability levels. We are close to completing the renovation and reengineering of Kukulcan Plaza, and soon the first tenants that have already signed contracts for this new stage will open.*

*Soon we will begin the solar panel investment project announced last quarter. This initiative will result in significant electricity cost savings, in addition to be more environment friendly. The solar panel project will be implemented in four shopping centers.*

*The plan to refinance liabilities is underway, along other measures to improve our balance sheet.*

*We will continue to focus on initiatives that will increase the value of our portfolio over time, and consequently, grow the company’s value.”*

*Salvador Cayón Ceballos*  
CEO



**Mexico City, April 29, 2019** - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13). CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Irrevocable Trust F/00854, the first real estate trust specialized in shopping centers, today announced its results for the first quarter ending March 31, 2019. The results were prepared following the International Financial Reporting Standards (IFRS) and stated in nominal pesos.

## RELEVANT EVENTS

### 1. CREDIT QUALITY RATIFICATION

On April 8, the rating agency HR Ratings published the ratification of ratings granted to FibraShop. HR Ratings ratified the ranking of HR AA + with a stable outlook for Fibra Shop and its three issues, and ratified the rating of HR + 1 for FibraShop and its Dual CEBURS Program.

According to HR ratings, the ratification of the ratings is based on the strength observed in the generation of free cashflow during 2018, allowing FibraShop to improve its Debt Service Coverage Ratio (DSCR). The stability observed in the portfolio comprised of 18 shopping centers at the close of the fourth quarter of 2018 showed its maturity, reflected on higher occupancy levels and growing operating margins.

Below are the key takeaways from the report:

- Strong DSCR levels due to an increase in free cashflow levels (FCL) in 2018, improving DSCR.
- Growing operating results. The maturity of the portfolio, which included the addition of Puerto La Victoria in 4Q17 along stronger marketing efforts resulted in a higher occupancy rate. Strict budgetary control and the recent acquisition of a stake in the Advisory has allowed FibraShop to increase NOI and adjusted EBITDA margins.



- Structure of long-term debt. As of 4Q18, the debt structure is completely long-term with the next significant amortization in 2020 with the maturity of FSHOP 15 for Ps. 3,000 million. FibraShop is already evaluating alternatives to carry out its refinancing.
- Diversification of contracts and high credit quality of the main tenants. 88.0% of lease agreements have a long-term maturity. In terms of diversification by tenants, it should be noted that the top ten tenants represent 27.9%, and no single client/ (should use tenant again) represents more than 5.7% of the revenues.
- Experience of partners and administrative team. The partners have an accumulated experience of more than 80 years in the development and administration of shopping centers, which in turn gives FibraShop operational strength.

## 2. SHARE BUYBACK PROGRAM

During this quarter FibraShop continued to use its repurchase fund. 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
<b>Total</b>	<b>59,896,436</b>	<b>663,684,363</b>

\*Figures updated as of March 29, 2019

FibraShop has requested twice to the CNBV the cancelation of the CBFIs repurchased amounting to 40,338,120 million CBFIs, that is 67.35% of the CBFIs historic volume repurchased, reiterating its commitment to its shareholders.

On December 19, 2018, FibraShop received authorization from the CNBV to cancel a volume of 22,078,997 CBFIs repurchased from February 22, 2017, and until April 20, 2017. On August 18, 2018, FibraShop announced that its requested again to cancel the CBFIs repurchased up until July 31, 2018, amounting to 18,259,123 CBFIs. The cancellation process has not yet concluded and is estimated to conclude soon.

It is worth mentioning that the CBFIs repurchased until 3Q2018 through the repurchase fund, were withdrawn from circulation or canceled and as such, had no corporate or economic rights, and did not receive quarterly distribution.

The CBFIs repurchased as of October 23, 2018, have economic rights, and thus, will receive a distribution. This will allow to offset the cost of funding such repurchases.

Below is a table with the reconciliation of outstanding securities that generate economic rights in each quarterly distribution:

	# of CBFI's	Economic rights
<b>CBFIs with economic rights for distribution in 4Q 2016</b>	<b>484,097,879</b>	YES
(-) Repurchased CBFIs	22,078,997	NO
<b>CBFIs with economic rights for distribution in 1Q2017</b>	<b>462,018,882</b>	YES
(-) CBFIs repurchased	2,590,368	NO
<b>CBFIs with economic rights for 2Q 2017 distribution</b>	<b>459,428,514</b>	YES
(+) New securities in circulation, first payment of Kukulcan Plaza (Aug-17)	10,500,000	YES
(-) Repurchased CBFIs	3,689,576	NO
<b>CBFIs with economic rights for distribution in 3Q2017</b>	<b>466,238,938</b>	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
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 4Q2017</b>	<b>503,736,281</b>	YES
(-) Repurchased CBFIs	2,652,806	NO
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 1Q2018</b>	<b>501,083,475</b>	YES
(-) Repurchased CBFIs	4,402,414	NO
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 2Q2018</b>	<b>496,681,061</b>	YES
Repurchased CBFIs	2,697,792	NO
* (+) Titles Puerta La Victoria, with economic rights as of August 2018*	8,771,930	YES
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 3Q2018</b>	<b>502,755,199</b>	YES
** CBFIs with economic rights for distribution	16,259,270	YES
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 4Q2018</b>	<b>502,755,199</b>	YES
**CBFIs with economic rights for distribution	911,121	YES
<b>CBFIs with economic rights for distribution for 1Q2019</b>	<b>502,755,199</b>	YES

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

\*\* The CBFIs repurchased from October 13, 2018 to March 29, 2019, will have economic rights, therefore they will receive distribution.

### 3. GROWTH IN THE GLA OF EXISTING PROPERTIES

A fundamental part of FibraShop's business model is organic growth. Kukulcan Plaza continues with its remodeling process and Galerías Mall Sonora is concluding the last stage of expansion. The changes in the profitable area (GLA) for each shopping center were as follows:

Property	GLA 4Q 2018 (m <sup>2</sup> )	Growth (m <sup>2</sup> )	GLA 1Q 2019 (m <sup>2</sup> )
Plaza Cibeles	76,133		76,133
La Luciernaga	19,937		19,937
Puerto Paraiso	25,192	4,364	29,556
Kukulcan Plaza*	20,986		20,986
UC Condesa Durango**	1,454	(1,454)	
UC Jurica	10,812		10,812
UC Juriquilla	9,490		9,490
UC Xalapa	8,273		8,273
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
<b>Total</b>	<b>537,470</b>	<b>2,910</b>	<b>540,380</b>

\* GLA shown in the previous table does not consider the new GLA related to future renovations at Kukulcan Plaza. Once the renovation process is completed the table will include the additional GLA. The GLA of Sentura as co-investment is 32,067 m<sup>2</sup>.

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

## BUSINESS PLAN PROGRESS

### 1. Shopping Center Occupancy

Below is the occupation of the portfolio including co-investments.

Plaza	% of Occupancy				
	1Q2018	2Q2018	3Q2018	4Q2018	1Q2019
Plaza Cibeles	99	99	99	99	99
La Luciérnaga	99	99	99	100	100
Puerto Paraíso	97	96	95	95	95
Kukulcan Plaza	82	83	84	85	85
UC Condesa Durango	100	100	100	100	N/A
UC Jurica	92	94	99	96	96
UC Juriquilla	98	98	97	97	97
UC Xalapa	92	91	92	92	92
Puerta Texcoco	98	98	99	99	99
UC Nima Shops	99	100	100	100	100
Plaza Los Atrios	90	90	97	97	97
Galerías Tapachula	95	96	95	96	96
Galerías Mall Sonora	99	99	98	99	99
Las Misiones	97	100	100	100	99
City Center Bosque Esmeralda	91	90	90	88	88
Plaza Cedros	91	90	90	90	90
Cruz del Sur	98	99	100	100	100
Puerta La Victoria			91	91	91
Sentura Tlalneplanta				96	96
<b>Total</b>	<b>95.40</b>	<b>95.60</b>	<b>95.80</b>	<b>95.81</b>	<b>95.82</b>

\* Kukulcan Plaza continues with its renovation process, so once the work is completed, the percentage of occupancy adjusted with the final GLA will be presented.

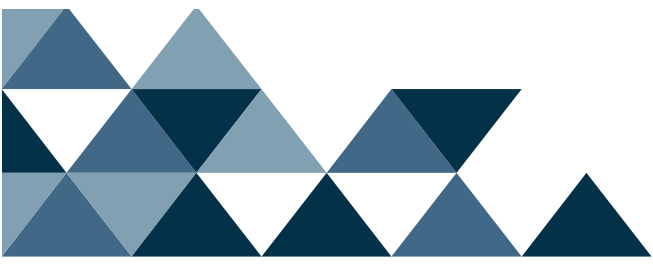
The occupation of the portfolio is higher than the international standard in which a portfolio is considered full when it has a 95% occupancy.

In terms of the square meters acquired and pending payment at Puerto Paraiso, the current status is detailed in the following table.

Properties	Owned by Fibrashop	Pending acquisition	Tenants with own stores	Total shopping center
Puerto Paraiso	25,556	1,502	4,901	35,959

The table above shows the square meters owned by Fibrashop – which have been acquired and paid - those that are still pending payment and the square meters that are owned by tenant’s owners of their own footprint that make up the shopping center and will not be acquired by Fibrashop.

The square meters pending acquisition have undergone modifications in its extension as a result of renovations and reconfigurations of the shopping centers. It was decided to reduce the GLA to generate more common areas to make the shopping centers more attractive.



## 2. Acquisitions, Expansion, Co-investment and Renovations La Perla

### La Perla

The post-tensioned structure has a completion of 72%, while general facilities have a completion rate of 21%, Liverpool will take structure in August 2019.

In terms of leasing advances, as of today 54.47% of GLA has signed contracts, and an additional 9% is in negotiation process. Among the brands locked are Liverpool, Cinepolis, H&M, Energy Fitness, Grupo Inditex, Recorcholis, Pottery Barn, American Eagle, Sfera, Miniso, and West Elm among others.

Of the original amount that FibraShop budgeted to invest in the shopping center as of March 31, 2019, it has made contributions equivalent to 85% (that is, of the total to be invested of Ps. 1,374.15 million, and Ps. 1,169.42 million have been paid).



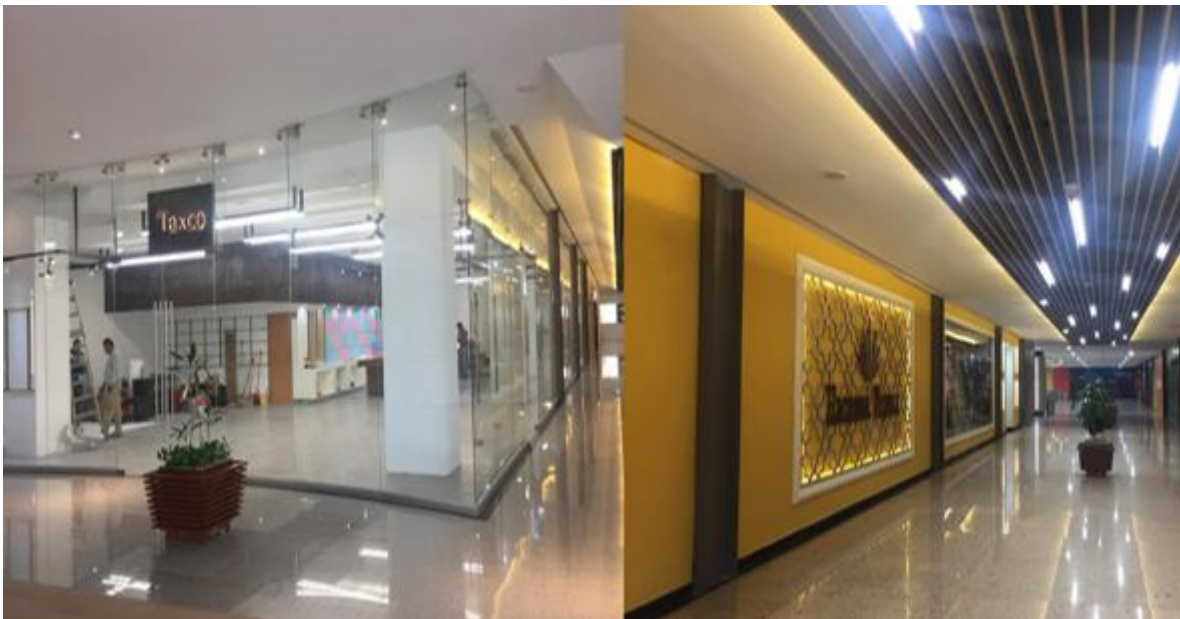




## Kukulcan Plaza

The remodeling and reengineering of the plaza is in its final stage, the adjustments made to the interior and exterior of the shopping center were both aesthetic and functional. The interior was redesigned, and two main spaces were generated, the first being the Latin Space, which is an area focused on the design of high-end Latin American. The second space is the Zona Gourmet, which contains different culinary options in the commercial center. The previous work is completed with the expansion of the terraces, which have a view of the lagoon and are projected as an ideal space for the operation of restaurants.





### 3. Advisory Company

In March 2018, FibraShop acquired 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de CV, 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 1Q 2018	NOI 2Q 2018	NOI 3Q 2018	NOI 4Q 2018	NOI 1Q 2019	Annualized NOI 1Q2019
Amount	253.68	260.55	267.41	277.95	274.72	1,098.88
Advisory commission at 100% (7.5%)	19.03	19.54	20.06	20.85	20.60	82.42
Advisory commission at 60% (4.5%)	11.42	11.72	12.03	12.51	12.36	49.45
<b>Commission net savings</b>	<b>7.61</b>	<b>7.82</b>	<b>8.02</b>	<b>8.34</b>	<b>8.24</b>	<b>32.97</b>
<b>Amount paid for the 40% of the Advisor</b>						<b>215</b>
<b>Annualized returns</b>						<b>15.33%</b>

\* Figures in million pesos

It is worth noting 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 increments and the future expected return.

#### 4. GLA and geographic distribution

The current GLA (gross leasable area) of FibraShop (including expansions) amounts to 544,808 square meters, while the total managed GLA of FibraShop amounts to 620,755 square meters.

GLA property of FibraShop (sqm)	Expansions in Process (sqm)	Tenant Owners of Store (sqm)	Total GLA under management (sqm)
540,380	4,428	75,947	620,755

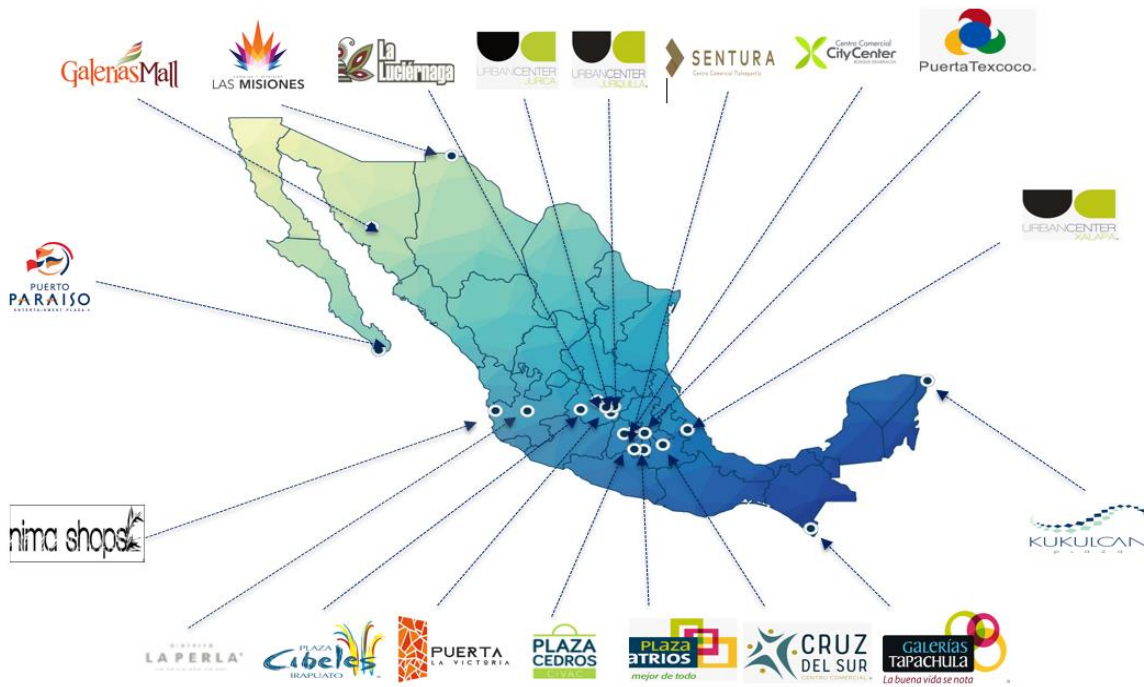
\* This value was adjusted from that published two quarters before and is related to the GLA expansion.

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 782,332 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)
544,808	75,947	161,577	782,332

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
La Luciernaga	San Miguel de Allende	Los Atrios	Cuautla	UC Jurica	Queretaro
Puerto Paraiso	Cabo San Lucas	Galerias Tapachula	Tapachula	UC Juriquilla	Queretaro
Kukulcan Plaza	Cancún	City Center Esmeralda	Chiluca	UC Xalapa	Xalapa
Galerias Mall Sonora	Hermosillo	Plaza Cedros	Cuernavaca	UC Nima Shops	Puerto Vallarta
Las Misiones	Juárez	Cruz del Sur	Puebla		
Puerta La Victoria	Querétaro	Sentura	Tlalnepantla		
La Perla *	Guadalajara				

\*In construction

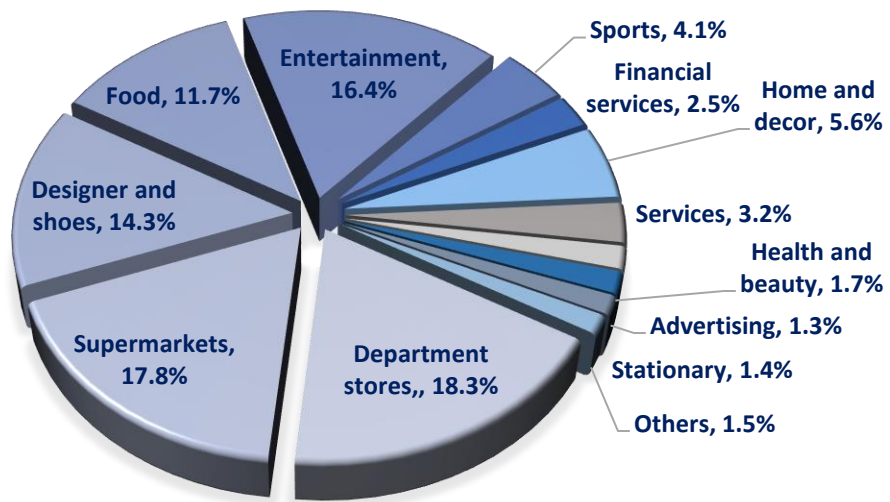
**5. Tenant Contract Analysis**

**Distribution by Business and Tenant Type**

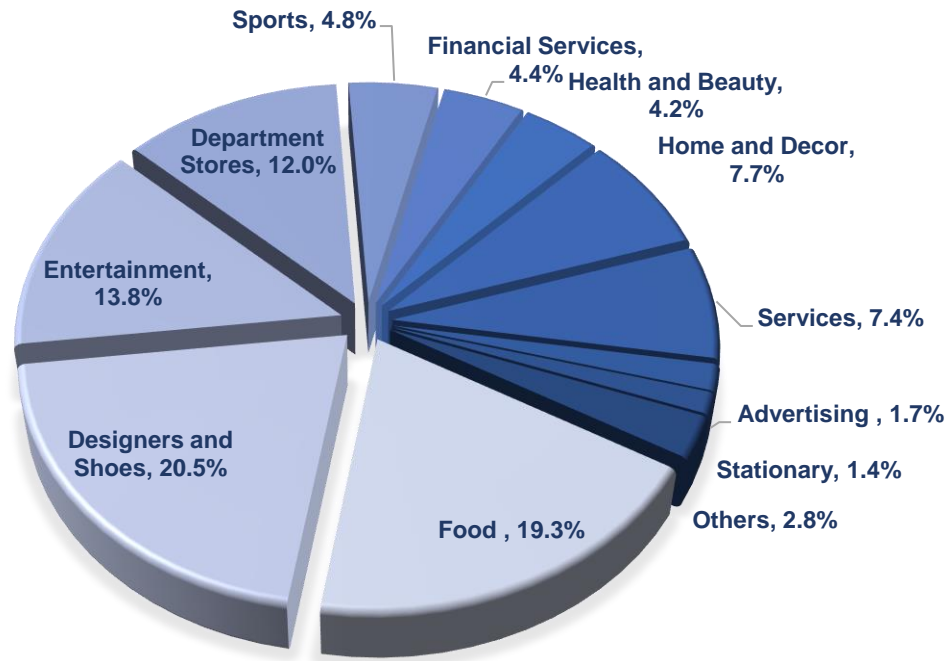
Aside from continuously seeking to improve its footprint in more states and cities, FibraShop has also the objective of achieving a strong diversification of its portfolio in terms of tenant type (by income and square meters). This strategy focuses on decreasing the Company’s dependence on a sector that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



As seen in the previous charts, no sector represents more than 20.5% of FIBRA SHOP's total revenues. As a result, this fragmentation strengthens the diversification of revenues by economic activity and brings an adequate balance to the portfolio.



Currently, the top 30 tenants (classified by commercial group or brand) represent approximately 65.05% of total revenues as of March 2019 and 40.24% of total GLA, 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)	9.82%	Cinépolis	4.99%
Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	8.85%	Grupo Liverpool (Liverpool / Fábricas de Francia / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.87%
Grupo Walmart (Walmart / Sam´s Club / Prichos)	7.78%	Sears / Sanborns / Telcel / Mixup-iShop / Inbursa	3.47%
Cinépolis	6.13%	Grupo Walmart (Walmart / Sam´s Club / Prichos)	2.41%
Soriana	4.34%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.15%
Cinemex	2.96%	Cinemex	1.87%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.33%	Forever 21	1.66%
Luxury Avenue	2.18%	Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Portón / Italianis / Burger King)	1.60%
La Comer / Fresko	2.12%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.57%
Home Depot	2.01%	Codere	1.43%
Alsea (Starbucks Coffee / Vips / El Portón / Italianis / Burger King)	1.40%	BBVA Bancomer	1.27%
Chedraui	1.37%	La Comer / Fresko	1.25%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.21%	Innova Sports	1.10%
Coppel	0.96%	Coppel	1.02%
H&M	0.94%	Sonora Grill	1.01%
C&A	0.90%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.96%
Bouncy Bouncy	0.87%	Soriana	0.94%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.86%	Santander	0.89%
Forever 21	0.83%	C&A	0.78%
Parisina	0.81%	AT&T	0.69%
Promoda	0.79%	Home Depot	0.67%
BBVA Bancomer	0.71%	Parisina	0.63%
Innova Sports	0.71%	Banorte	0.57%
Codere	0.68%	Promoda	0.56%
Casino Central	0.68%	Casino Central	0.55%
Total Fitness	0.65%	Bouncy Bouncy	0.51%
Office Max	0.62%	Luxury Avenue	0.50%
Sonora Grill	0.58%	Banamex	0.47%
Happyland	0.53%	Comicx	0.43%
Santander	0.41%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.43%
<b>Total general</b>	<b>65.05%</b>	<b>Total general</b>	<b>40.24%</b>



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% 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 68.56% of the total GLA, and tenants with variable rent represent the remaining 31.44%. As a percentage of revenues, the tenants with fixed rent represent 78.35% of revenues, while those with variable rent represent 21.65%. The variable rent portion of leases amounts to approximately 6.69%<sup>1</sup> of total rental revenues.

### Contract Term Profile

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



As seen in the chart above, there is not a single year in which contract maturities are concentrated by a share larger than 16% of the GLA within the shopping center portfolio. The average remaining life of simple-term contracts is approximately 5 years weighted by GLA contracts.

<sup>1</sup> This is calculated using information from previous quarter.

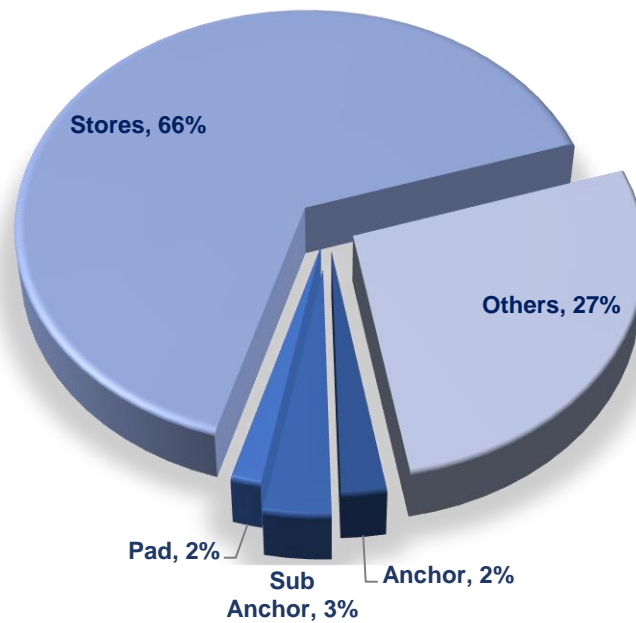


Year	Plaza Cibeles	La Luciernaga	UC Jurica	UC Juriquilla	UC Xalapa	Puerto Paraíso	Kukulcan Plaza	Puerta Texcoco
2019	8%	8%	7%	0%	18%	37%	5%	9%
2020	11%	8%	34%	51%	9%	17%	10%	9%
2021	38%	64%	11%	23%	5%	12%	15%	4%
2022	3%	15%	1%	8%	16%	12%	1%	11%
2023	3%	2%	9%	10%	42%	9%	11%	2%
2024+	37%	2%	39%	7%	11%	12%	59%	65%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Year	Nima Shops	Galerias Mall Sonora	Galerias Tapachula	Los Atrios	Las Misiones	City Center Bosque Esmeralda	Plaza Cedros	Cruz del Sur	Puerta La Victoria	Sentura
2019	19%	8%	16%	8%	14%	14%	13%	30%	0%	0%
2020	49%	7%	19%	27%	7%	10%	3%	10%	6%	0%
2021	25%	28%	3%	4%	13%	6%	2%	10%	3%	14%
2022	1%	14%	7%	52%	10%	11%	0%	2%	21%	3%
2023	3%	27%	37%	0%	5%	3%	1%	10%	12%	27%
2024+	3%	17%	19%	8%	51%	57%	82%	38%	56%	56%
<b>Total general</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

FibraShop has a total of 1,803 signed contracts with tenants where 2.33% correspond to anchors, 3.44% to Sub-Anchors and 94.23% to local stores, “Fast Food”, common areas, kiosks and more.

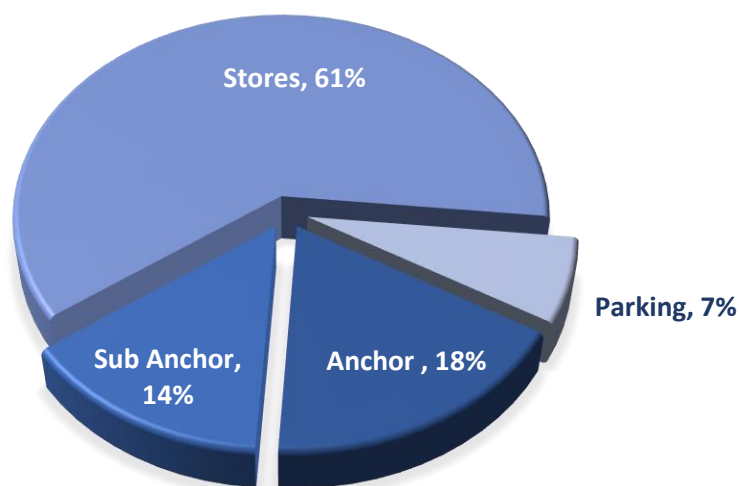
Property	Anchor	Sub Anchor	Pad	Tenant	Others	Total
Plaza Cibeles	4	5	1	151	80	241
La Luciernaga	1	3	4	61	21	90
Puerto Paraiso	1	2	0	108	43	154
Kukulcan Plaza	1	1	0	44	10	56
UC Jurica	3	0	0	34	12	49
UC Juquilla	1	1	0	23	6	31
UC Xalapa	1	0	1	23	7	32
Puerta Texcoco	5	8	5	79	45	142
UC Nima Shops	0	0	0	23	3	26
Los Atrios	4	4	4	65	27	104
Galerias Tapachula	2	9	2	74	34	121
Galerias Mall Sonora	3	7	3	115	41	169
Las Misiones	3	5	4	91	54	157
City Center Bosque Esmeralda	2	3	1	46	12	64
Plaza Cedros	2	5	0	26	14	47
Cruz del Sur	2	2	3	92	47	146
Puerta La Victoria	5	4	0	77	25	111
Sentura Tlalnepantla	2	3	0	49	9	63
<b>Total</b>	<b>42</b>	<b>62</b>	<b>28</b>	<b>1,181</b>	<b>490</b>	<b>1,803</b>



## 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	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019
Anchor	63,019	65,106	66,025	65,228	64,583
Sub-Anchor	50,675	50,157	51,097	56,919	51,709
Store	204,004	206,539	215,117	224,703	223,436
Parking	15,446	18,449	19,997	24,585	24,577
<b>Total</b>	<b>333,144</b>	<b>340,251</b>	<b>352,236</b>	<b>371,435</b>	<b>364,304</b>

Type of tenant	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018	1Q2019
Anchor	19%	19%	19%	18%	18%
Sub-Anchor	15%	15%	15%	15%	14%
Stores	61%	61%	61%	60%	61%
Parking	5%	5%	6%	7%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\*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.

The following table shows the variations observed between 4Q2018 and 1Q2019:

	4Q 2018	1Q2019	Variation
Revenues	371.71	364.30	-1.99%
Operating expenses	107.62	103.05	-4.25%
Operating income	264.10	261.25	-1.08%
Net income (excluding revaluation)	124.69	125.89	0.96%
Net income per CBFI (excluding revaluation)	0.2480	0.2504	0.96%
EBITDA Margin	71.05%	71.71%	0.93%
NOI	277.95	274.72	-1.16%
NOI Margin	74.78%	75.41%	0.85%

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.

As shown in the table above revenues only decreased by 1.99%, due to the seasonal effect that occurs in the last quarter of each year, which is typically the best quarter of the year. This decrease recorded stems from the increase in occupancy and the contribution that expansions are showing in some of our shopping centers, in addition to the strategy of improving rental income as lease agreements expire. When comparing EBITDA and NOI margins against the previous quarter, the margins rose from 71.05% to 71.71%, and from 74.78% to 75.41% respectively.

It is worth noting that the increase in the electricity rates has impacted the operating costs given the new formula used to calculate electricity tariffs for the industrial and commercial sectors.

## 6. Same-Shopping Centers Revenues

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

Concept	1Q 2018	1Q 2019	Variation	%
Total Revenues	330,279	358,432	28,154	8.52%
Total Expenses	60,807	67,691	6,660	11.32%
NOI Shopping Center Level	269,472	290,741	19,091	7.89%
NOI Margin Shopping Center Level	81.59%	81.11%	-0.47%	-0.58%

As seen in the same-store revenues, we recorded an increase of 7.74%. This variation mainly stems from higher occupancy rates in the shopping centers, contract renovations with increases above inflation rate (which on average was 7 percentage points) and the expansions at shopping centers.

FibraShop has implemented strict budget efficiency programs, achieving efficiencies in its operating expenses. However, during quarter the expenses rose Ps. 6.66 million; this figure considers that Puerta La Victoria began operations at the end of 2017, to the first quarter of 2018 both its revenues and expenses were still stabilizing and are now stabilized in 2019. As mentioned in past quarters, increases in electric power have had an impact on operating expenses, given the new formula for calculating electricity rates for the industrial and commercial sector by the Federal Electricity Commission (CFE), This effect was registered mainly during the second half of 2018, the increase in electric power against the quarter of the previous year is over Ps. 2.08 million, that is, 19.27% more; despite that the kilowatt consumption was maintained stable in all the properties the cost of energy In some properties of the portfolio increase significantly, that's why the FibraShop Technical Committee approved that, starting in 2019, an investment program in renewable energies be launched, which is already in the process of being implemented.

Despite the increase explained above, NOI increase at shopping center level rose 7.03%.

## 7. Debt profile

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

Liability	Maturity	Currency	Issued amount (mp)	Rate	Guarantee	Tapped amount (mp)
FSHOP15	22/06/2020	Pesos	3,000	TIIE + 0.90	Unsecured	3,000
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
Revolving credit line	29/06/2019	Pesos	3,200	TIIE + 150	Mortgage	1,945

\*The syndicated credit line can be expanded with an interest rate renegotiation.

The bond placements represent a total unsecured debt of Ps. 6,000 million, while the revolving credit line amounts to Ps. 3,200 million with a mortgage guarantee and a debt service level of 1.5 times, implying asset costs of at least Ps. 4,800 million.

FibraShop has hedging contract for the total value of FSHOP15 of Ps. 3,000 million at a weighted average rate of 7.6250%. Following are the characteristics:

Type of hedge	Swap Rate	Warranties	Notional	Cash flow calendar
Swap TIIE vs fixed rate	7.46%	No guarantees or margin call	1,000,000,000	Cash flow reflects FSHOP15 coupon
Swap TIIE vs fixed rate	7.24%	No guarantees or margin call	1,000,000,000	Cash flow reflects FSHOP15 coupon
Swap TIIE vs fixed rate	8.18%	No guarantees or margin call	1,000,000,000	Cash flow reflects FSHOP15 coupon

## 8. Refinancing of liabilities

On April 26, 2019, during the Annual Shareholders Meeting, FibraShop presented a report and refinancing plan, in compliance with the requirements set forth in the General Provisions Applicable to Securities Issuers and Other Participants of the Securities Market (Circular Única de Valores).

On April 10, 2019, FibraShop did a filing with all the documents to CNBV and BMV, that filing was public through the communication channels of CNBV and BMV.

FibraShop is analyzing refinancing alternatives to improve its capital structure and fine-tune the current debt maturity profile, specifically it is evaluating alternatives on the FSHOP15 issue.

The FSHOP15 bonus has a current amount of Ps. 3,000 million with a maturity date of June 2020; however, it does not have a voluntary early repayment clause.

As a result, FibraShop is proposing a new financing option in the market for up to Ps. 3,000 million in a format of communicating vessels: 4 years at a variable rate and 6 years with a fixed rate; where, in addition to receiving positions for new money, investors can also receive FSHOP15 titles as payment for new titles.

To carry out this transaction FSHOP will utilize a Public Offer of Acquisition (OPA), which would be open for 20 consecutive business days and would be totally optional to the FSHOP15 bondholders.

The new transaction would be comprised from current investors who have participated via exchange, firstly, or secondly, from current investors that have an incremental appetite, or money from new investors.

Proceeds from the second transaction mentioned would be used to refinance bank liabilities, generating a neutral effect on FibraShop's debt levels, as well as improving the liquidity profile.



---

Presently FibraShop is in process or renewing its existing credit line with the same bank syndicate, the goal is to extend the credit line for an additional three years and add an additional year for an amount up to Ps. 3,000 million. We expect this transaction to be completed in May 2019.

The global strategy is intended at structuring and extending the maturities of most of FibraShop's liabilities, without this implying a change to the leverage strategy prior to such transactions.

## 9. Debt Covenants <sup>2</sup>

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

Covenants from Debt issuance (FSHOP15-FSHOP17 and FSHOP17-2)	Limit	Current	Comply
Limits on Outstanding Debt	No greater than: 60%	41.06%	✓
Limits on Secured Debt	No greater than: 40%	10.05%	✓
Debt Service	Below: 1.5	1.52	✓
Limits of Financing	No greater than: 50%	41.06%	✓
Unencumbered assets to unsecured debt	No greater than: 150%	221.27%	✓

Even with a signed credit line amounting to Ps. 3,200 million, the debt covenant calculations consider only the tapped amount used by FibraShop at the close of the quarter. The calculation of the covenant debt service considers only the effective paid interests excluding fees for financing that were paid in advance. The calculation of covenants for the unencumbered assets related to the unsecured debt considers value of assets in guarantee.

The mortgaged assets amounted to Ps. 5,266.35 million pesos, which represents a debt service capacity of 1.65 times; while the debt service ratio established by the credit line is of 1.5 times.

<sup>2</sup> For more information please refer to the bond supplement for FSHOP15, FSHOP17 and FSHOP17-2.

## 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)<sup>3</sup>, FibraShop should inform the market about its indebtedness level and the value of the debt service coverage ratio.

At the close of the first quarter, FibraShop's indebtedness level was 41.06%. It is worth noting that the regulatory limit is 50%. The calculation was made by dividing total liabilities of Ps. 7,945 million by total shareholder's equity (or total assets) of Ps. 19,349.70 million.

Additionally, the debt service coverage ratio was 1.98 times (this index must be greater than 1). As part of the calculation of the index, it was assumed that we apply the new distribution policy. That there is no income growth, the VAT recovery is estimated at the end of the period, a budget of Ps. 211.79 million for expansions and renovations of shopping centers as part of the non-discretionary investments for the next 18 months in the shopping centers of La Perla and Kukulcan.

Below is a table that contains the corresponding calculations.

### AMOUNT FOR THE CALCULATION OF THE DSCR

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

AL0	Liquid Assets	199,617
IVAt	Recoverable VAT	498
UOt	Estimated Operating Income	964,212
LR0	Revolving credit line available	1,255,000
It	Estimated interest Amortization	1,012,353
Pt	Estimated Principal Amortization	-
Kt	Estimated Recurring Capital Expenditures	-
Dt	Estimated Non-recurring Capital Expenditures	211,790
<b>ICDt</b>	<b>Debt Service Coverage Ratio</b>	<b>1.98</b>

<sup>3</sup> 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.

Assuming a cash flow at closing of the quarter amounting to Ps. 199.62 million, plus VAT to be recovered at the close of the reported period of Ps. 0.50 million, plus Ps. 1,255 million of the revolving credit available, less expansions and pending payments for the co-investments, which are estimated at approximately Ps. 211.79 million, FibraShop would have approximately Ps. 1,243.32 million. However, if all of these resources were available, FibraShop would be at 44.65%, close to the regulatory limit of 50% of LTV.

Funds proceeds	Million pesos
Cash flow	199.62
VAT to recovered	0.50
Revolving credit line	1,255.00
	<b>1,455.11</b>
<b>Cash resources available:</b>	
<b>Acquisitions</b>	
- La Perla	204.73
Expansions in process	7.06
<b>Balance</b>	<b>1,243.32</b>

## 11. CBFi Performance on the Mexican Stock Exchange

Market Indicators	1Q 2018	2Q 2018	3Q 2018	4Q 2018	1Q 2019
Price at the end of the Quarter	11.2	9.34	9.97	8.15	7.80
Average Price during the Quarter	10.47	10.15	9.84	8.85	7.95
Number of CBFi	502,159,507	498,858,684	495,886,595	487,495,593	486,539,573
Average market cap (Ps. mn.)	5,255.75	5,063.42	4,879.52	4,315.07	3,869.14
Average daily volume	159,099	126,422	288,024	363,373	135,390
Average daily CBF Traded (Ps. mn.)	1.67	1.28	2.83	3.22	1.08
NOI (Ps. mn.)	253.68	260.55	267.41	277.95	274.72
NOI per CBFi	0.51	0.52	0.54	0.57	0.56
Dividend per CBFi	0.2706	0.2648	0.2613	0.2480	0.2504
Dividend Yield at quarter average	10.34%	10.44%	10.62%	11.21%	12.59%
Dividend Yield at the IPO price	6.18%	6.05%	5.97%	5.67%	5.72%
Investment properties (MDP)	15,740.80	15,743.19	15,743.19	16,474.35	17,204.04
Number of shopping centers	18	18	18	19	18

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

Implied CAP Rate	1Q 2018	1Q2019
Average price in the period	10.47	7.95
Average CBFi's in the period	502,159,507	486,539,573
<b>Thousand pesos</b>		
Market capitalization	5,257,610	3,869,144
Debt	7,115,000	7,895,000
Cash and cash equivalents	376,111	199,617
<b>Enterprise value</b>	<b>11,996,499</b>	<b>11,564,527</b>
<b>Quarterly annualized NOI</b>	<b>1,014,728</b>	<b>1,111,792</b>
<b>Implied Cap Rate</b>	<b>8.46%</b>	<b>9.61%</b>
<b>Δ%</b>	<b>15.20%</b>	<b>13.66%</b>

## 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.

<b>Institutions</b>	<b>Name</b>	<b>Email</b>	<b>Phone</b>
Actinver SA	Pablo Duarte	<a href="mailto:pduarte@actinver.com.mx">pduarte@actinver.com.mx</a>	52(55)11036600
Bank of America Merrill Lynch	Alan Macías	<a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>	52(55)52013433
Bank of America Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	<a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>	52(55)52013276
BBVA Bancomer	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	52(55)56219703
BBVA Bancomer	Mauricio Hernández Prida	<a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	<a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriquez@signumresearch.com">armando.rodriquez@signumresearch.com</a>	52(55)62370861
UBS	Marimar Torreblanca	<a href="mailto:marimar.torreblanca@ubs.com">marimar.torreblanca@ubs.com</a>	52(55)52827728
ISS-EVA	Anthony Campagna	<a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>	+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](http://www.bmv.com.mx)

---

**FIRST QUARTER EARNINGS RESULTS FOR 2019****1. Total Revenues**

During the quarter, the total revenues of FibraShop rose to Ps. 364.30 million, of which Ps. 316.20 million were rental revenues and Ps. 48.10 million represented maintenance revenue and others. For this report, these revenues amounting to Ps. 364.30 million are part of the total revenues recorded in the income statement as Ps. 358.62 million plus the net result of the participation in associates totaling Ps. 5.68 million. Even when, the IFRS 28 Investment in Associates and Joint Business, the participation is presented under the operating profit after the integral financial statements, as seen in the financial statements below, while on this section it is presented as revenues for comparison purposes.

The above represents a 9.35% increase when compared to the same last year quarter.

***Operating Expenses***

The operating expenses during the period amounted to Ps. 103.05 million and were distributed as follows:

- Expenses related to the shopping centers' daily operations, including corporate expenses, amounted to Ps. 86.91 million.
- Insurance, legal fees, auditing and independent members' compensation amounted to Ps. 3.78 million.
- The fee to the advisor of 4.5% of net operating revenue (NOI) amounted to Ps. 12.36 million.

**NOI & EBITDA**

Net operating income (NOI) during the first quarter rose to Ps. 274.72 million (which for the effect of this analysis it includes the participation of the associated), representing a margin over total revenues of 75.41%, equal to an increase of 84.87 basis points compared to the previous quarter. NOI margin decreased from 76.15% in the same quarter last year to 75.41%.

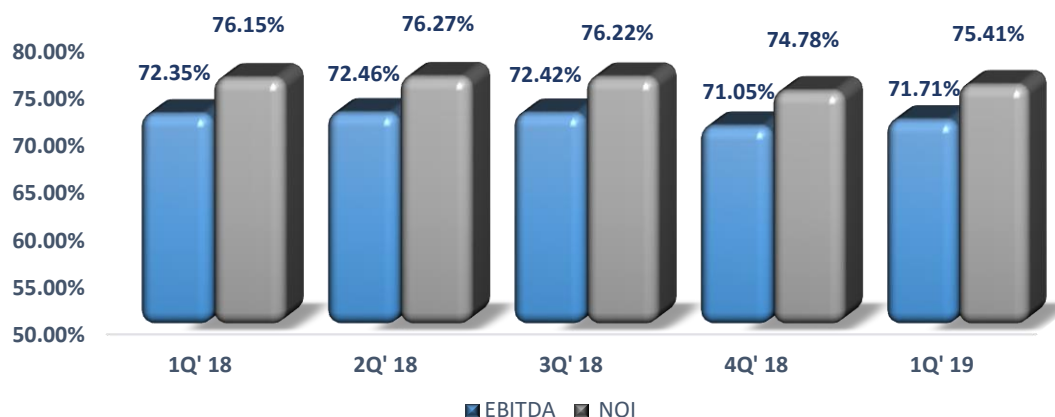
Similarly, EBITDA was Ps. 261.25 million (which for the effect of this analysis it includes the participation of the associated), with a margin of 71.71%, representing an increase of 93.51 basis points when compared to the previous quarter. It is worth



noting that this margin decreased from 72.35% in the same quarter last year to 71.71%.

### Operating margin quarterly evolution

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



### Net Operating Income ("NOI") Calculations

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

	Amount	Margin
Rental Revenues	310,522	
Other operating income	48,100	
Participation in associate	5,682	
<b>Total Revenues</b>	<b>364,304</b>	
Operating expenses	86,906	
Insurance	2,677	
<b>Total expenses</b>	<b>89,583</b>	
<b>Net Operating Income ("NOI")</b>	<b>274,721</b>	<b>75.41%</b>

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.

**Calculation of the Operating Margin of the Shopping Centers**

For the period from January 1 to March 31, 2019

(Figures expressed in thousand pesos)

	<b>Amount</b>	<b>Margin</b>
Net income (including participation in associate)	364,304	
Operating Expenses	59,185	
<b>Operating Margin</b>	<b>305,119</b>	<b>83.75%</b>
Other Expenses (insurance, property taxes, appraisal and systems)	8,596	
<b>Net Operating Income</b>	<b>296,524</b>	<b>81.39%</b>

**2. Comprehensive Financial Cost**

During the quarter, interest income totaled Ps. 5.47 million while financial expenses amounted to Ps. 146.51 million. The integral result of financing for the quarter shows an expense of Ps. 141.04 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 March 31, the capitalized historical amount amounted to Ps. 6.56 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.

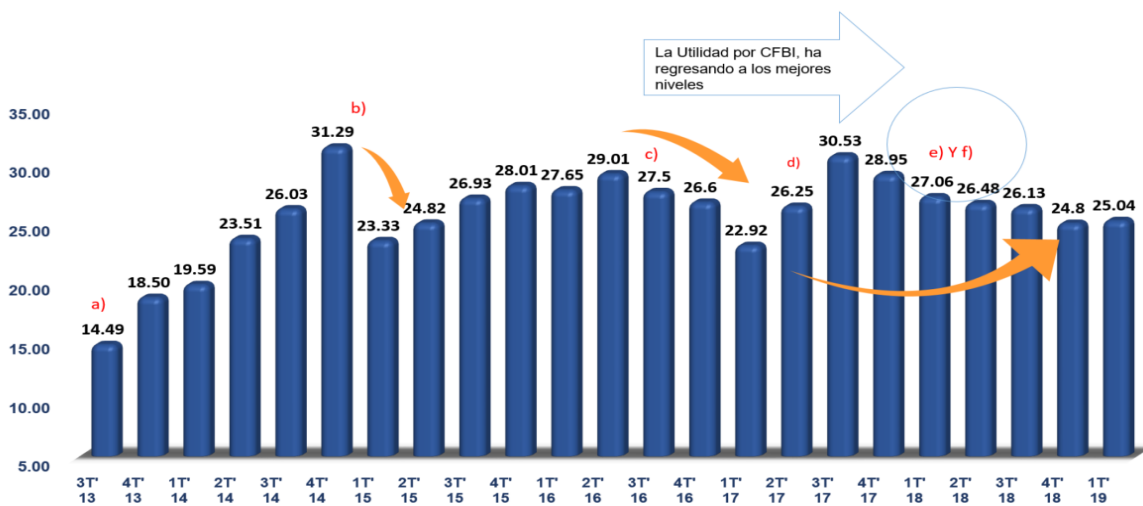
In September 2017, FibraShop acquired 35% of the fiduciary rights at the Shopping Center “Sentura Tlanepantla” and form a trust Fideicomiso Irrevocable Numero 272.

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 March 31, 2019, under investments in associates amounts to Ps. 505.36 million. In the statements it was recognized at 35%, which is the participation corresponding to FSHOP, which amounted to Ps. 5.68 million at the close of the year.

#### 4. Total Net Income

The quarterly net income reached Ps. 125.89 million, or Ps. 0.2504 per CBFÍ. Excluding the non-monetary charges (asset revaluation and derivatives valuation) net income totaled Ps. 125.89 million, or Ps. 0.2504 cents per CBFÍ, considering that only 502,755,199 CBFÍs were outstanding, which in annualized percentage basis amounts to 12.52% considering the average closing price in the period of Ps. 8.84 per CBFÍ and 12.84% considering the closing price of Ps. 8.16 on April 25, 2019.



- a) El 3T 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) El 4Q 2017 se suscribieron 10,500,000 millones de CBFÍ's como parte de la liquidación de Kukulcán y 31,611,435 por la adquisición de Puerta La Victoria.
- f) A pesar se la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles, principalmente por eficiencia operativa, incremento en niveles de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación.

## 5. Balance Sheet

FibraShop's balance sheet at the end of the quarter had a cash balance of Ps. 199.62 million.

It is worth mentioning that the tax account to recover amounted to Ps. 5.96 million, which corresponded mainly to VAT retained from previous periods in the process of being recovered.

Investment properties, furniture and equipment, amounted to Ps. 16,864.33 million, while investments in process and projects totaled Ps. 1,478.75 million.

Investments in associates totaled Ps. 513.20 million, including Ps. 505.36 million related to the 35% participation in the Sentura Tlanepantla project and Ps. 7.84 million corresponding to the acquisition of 40% of FibraShop Portafolios Inmobiliarios SAPI de C.V., the advisory company.

Accumulated liabilities amounted to Ps. 310.31 million and liabilities with financial costs net of amortization totaled Ps. 7,914.13 million, equivalent to the syndicated loan and issued debt.

**RELEVANT EVENTS**

On January 10, 2019, FibraShop announced the sale of a property known as Urban Center Condesa.

Located in Mexico City, Urban Center Condesa currently has a 100% occupancy rate. The sale price amounted to approximately 5% above the book value and 23% above the initial contribution price. The implicit CAP rate for this transaction was close to 7%. The purchaser, Series Retail Holdings, is a company focused on the acquisition and operation of properties in the metropolitan area of Mexico City. Series Retail Holdings is supported by an international private equity fund with more than USD\$ 8 billion under management.

The transaction shows that the book value of the company's assets is in line with current market prices. In the past few years, FibraShop has consolidated its portfolio through expanding properties, growing the occupancy rates, renewing contracts at prices above inflation, and generating additional revenues related to parking fees and advertising spaces, which, together with cost efficiency led to higher net operating income at our properties. As such, year over year, the appraisal value of our portfolio has also grown at rates above inflation (16% in 2017 and 7% in 2016).

The sale of Urban Center Condesa launches the corporate strategy to recycle assets that have achieved maximum potential value with a stabilization of 100% and a relevant compression CAP rate. All proceeds from the transaction will be invested in projects to generate greater returns and improve the company's balance sheet.

---

**Additional Events**

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



### Distribution to CBFH Holders

As a result of the new distribution policy (described above in the report) on April 26, 2019, the Technical Committee of the Trust determined the distribution corresponding to the first quarter of 2019, which will be paid on May 13, 2019, and was determined as follows:

	Amount	Amount per CBFH
Fiscal results	0	0.0000
Capital reimbursement	125,887	0.2504
<b>Income in the period</b>	<b>125,887</b>	<b>0.2504</b>
(-) Reserve for strategic projects	10,322	0.0205
(-) Capex Reserve	12,500	0.0249
<b>1Q2019 Distribution</b>	<b>103,065</b>	<b>0.2050</b>

Estimates show that the fiscal result is a loss, mainly related to the effect of higher interests deduction and the fiscal depreciation of the new Sentura property.

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

As reported in the information corresponding to the fourth quarter of 2018, in the session of the Technical Committee held on February 14, 2019, a new distribution policy.

An additional reserve was approved and created, in addition to the reserve for FibrasShop's expenses, investments and property maintenance (CAPEX Reserve). In line with the announcement made during FShop's IPO to create a reserve of this type of reserve between the fourth and fifth year of operation. Said reserve will amount to about Ps. 55 million for 2019, from which the net income for four quarters will be subtracted proportionally reducing the distribution to investors. Such amount, for purposes of this report, will be denominated net income adjusted by CAPEX.

Additionally, the Technical Committee approved a change in the quarterly distributions, with the aim that certain resources are used by FibrasShop in projects





that generate added value, growth and strategic investments, so that a smaller amount will be distributed to the net income adjusted by CAPEX mentioned in the previous paragraph.

Among the projects authorized by the Technical Committee in which these resources will be invested, and not distributed to the market, are the following:

- a) *Renewable energy project*: The project consists of the installation of solar panels in some of FibraShop's properties. The total project represents an investment of around Ps.140 million, which will translate into annual energy savings of Ps. 23 million on average (assuming that electricity rates increase 5% annually), resulting in a return on investment (IRR) estimated at around 18% with an investment recovery term of 5 years. The project will be carried out in stages.
- b) *Strategic projects*: The strategic projects seek to promote growth and strengthen the shopping centers portfolio. Currently there are growth projects at La Luciernaga, Las Misiones, Galeraas Tapachula and Galeraas Mall Sonora. Investment in these projects are of approximately Ps. 120 million and the estimated approximate return is of 15%.

In the past a portion of these strategic investments were financed through the financing sources to which FibraShop has access. FibraShop believes that these new strategies strengthen the balance structure.

According to the new distribution policy a Capex reserve of 55 million pesos will be generated, during this quarter 12.5 million pesos will be constituted. Of the reserve of strategic and energy projects this quarter will be reserving 10.32 million pesos.



---

**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.A.P.I. de C.V.

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 Fernández, CFO, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

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

Irvin García, Controller, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

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

**INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN USA:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: [lucia.domville@grayling.com](mailto:lucia.domville@grayling.com)

**MEDIA CONTACT IN MEXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 (55) 5644 1247

Email: [jesus@grayling.mx](mailto:jesus@grayling.mx)

---

**Quarterly Earnings Conference Call:**

FibraShop will host a conference call to discuss 1Q19 and give an update on the business.

Date: Tuesday April 30, 2019  
Time: 12:00 PM EST / 11:00 AM Mexico City  
Speakers: Salvador Cayón Ceballos, CEO, FibraShop  
Gabriel Ramírez Fernández, CFO, FibraShop  
Irvin García Millán, Controller, FibraShop

Dial-in (U.S.): +1-877-407-8031  
Dial-in (Mexico): +1-201-689-8031

Conference Call Replay:

Dial-in (U.S.): +1-877-481-4010  
Dial-in (Mexico): +1-919-882-2331  
Conference ID#: 46550

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Multiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries  
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME**

For the three months ended at March 31, 2018 and 2019  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)

	1Q 2018 Jan-Mar	1Q 2019 Jan-Mar
Rental revenues	282,176	310,522
Other operating income	50,969	48,100
<b>Total Income</b>	<b>333,145</b>	<b>358,622</b>
Operating expenses	76,955	86,906
Insurance	2,508	2,677
Advisory fees	11,416	12,362
Other professional fees	1,239	1,105
<b>Total expenses</b>	<b>92,118</b>	<b>103,051</b>
<b>OPERATING PROFIT</b>	<b>241,027</b>	<b>255,571</b>
Finance income	4,616	5,473
Finance expenses	116,171	146,513
<b>Finance charges</b>	<b>(111,555)</b>	<b>(141,040)</b>
Participation in associate		5,682
Gain on sale of investment properties		4,560
Update of VAT recovery	6,111	
Dividends		1,113
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>
Taxes	-	-
<b>NET PROFIT FOR THE PERIOD</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>

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

	<b>Audited</b>	<b>Unaudited</b>
	<b>Dec 31, 2018</b>	<b>March 31, 2019</b>
<b>ASSETS</b>		
<i><b>Current assets</b></i>		
Cash and cash equivalents	288,613	199,617
Accounts receivable	127,868	123,103
Related parties	2,355	2,838
Recoverable taxes	12,231	5,959
Prepaid expenses	14,833	33,411
Other Current assets	88,099	92,747
Non current assets held for sale	110,000	-
<b>Total current assets</b>	<b>643,999</b>	<b>457,675</b>
Investment properties and equipment	16,713,634	16,864,234
Work in process and projects	1,402,102	1,478,848
Intangible assets and other long term assets	11,801	11,457
Derivative financial instruments	43,216	24,282
Investment in associates	506,516	513,204
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>19,321,268</b>	<b>19,349,700</b>
<b>LIABILITIES</b>		
<i><b>Current liabilities</b></i>		
Suppliers	2,343	5,782
Related parties	15,135	15,434
Creditors	321,489	310,312
Tenants prepayments	30,423	26,923
Bank loans	1,889,690	1,942,345
<b>Total current liabilities</b>	<b>2,259,080</b>	<b>2,300,797</b>
Tenants deposits	105,630	106,911
Employee benefits	7,452	7,952
Deffered taxes	18,105	18,105
Long term debt	5,968,247	5,971,786
Derivative financial instruments	336,019	336,019
Other long term liabilities	23,955	22,580
<b>TOTAL LIABILITES</b>	<b>8,718,488</b>	<b>8,764,149</b>
<b>NET ASSETS</b>		
Net contributions	6,511,401	6,421,645
Retained earnings	3,053,952	4,038,019
Net profit for the period	1,037,427	125,887
<b>TOTAL NET ASSETS</b>	<b>10,602,780</b>	<b>10,585,551</b>
<b>TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS</b>	<b>19,321,268</b>	<b>19,349,700</b>

**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 for the period  
from January 1 to March 31 of 2019  
(Expressed in thousands of Mexican Pesos)  
(Unaudited)

	Net Contributions	Retained Earnings	TOTAL
<b>Total net assets as of December 31, 2017</b>	<b>7,180,860</b>	<b>3,373,881</b>	<b>10,554,741</b>
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)
<b>Total net assets as of December 31, 2018</b>	<b>6,511,401</b>	<b>4,091,379</b>	<b>10,602,780</b>
Distributions	(81,208)	(34,426)	(115,634)
Net profit of the period		125,887	125,887
Repurchase fund	(8,548)		(8,548)
Other comprehensive earnings (losses)		(18,934)	(18,934)
<b>Total net assets as of March 31, 2019</b>	<b>6,421,645</b>	<b>4,163,906</b>	<b>10,585,551</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Multiple  
Trust Number F/00854 and Subsidiaries**

**CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW**

For the periods three months ended at March 31, 2018 and 2019

(Expressed in thousands of Mexican Pesos)

(Unaudited)

	<b>March, 2018</b>	<b>March, 2019</b>
<b>Net profit for the period</b>	<b>135,583</b>	<b>125,887</b>
Adjustments for:		
Finance income	(3,933)	(5,472)
Employee benefits	502	500
Straight line revenue recognition	(2,376)	(698)
Gain on sale of investment properties		(4,560)
Depreciation and amortization	2,124	2,675
Amortization cost financing	7,329	6,194
Finance expenses	106,189	140,319
	<b>245,418</b>	<b>264,844</b>
<b><u>Operating activities:</u></b>		
Accounts receivable	(9,552)	4,765
Related parties	(8,190)	(183)
Recoverable taxes and other current assets	374,965	2,322
Prepaid expenses	(24,308)	(19,081)
Suppliers	346	3,439
Other accounts payable	(217,659)	(12,817)
Advance payment from clients	2,757	(3,500)
Tenants deposits	1,705	1,281
<b>Net cash (used in) generated by operating activities</b>	<b>365,482</b>	<b>241,069</b>
<b><u>Investing activities :</u></b>		
Finance Income	3,933	5,472
Acquisition of investment properties and other assets	(106,748)	(151,243)
Investments in work in progress and projects	(210,975)	(76,746)
Acquisition of assets and intangible assets		(7,872)
Sale of investment properties		114,825
Purchase acquisition	(215,000)	
<b>Net cash (used in) investing activities</b>	<b>(528,790)</b>	<b>(115,565)</b>
<b><u>Financing activities:</u></b>		
Repurchase fund	(40,222)	(8,548)
Finance expenses	(106,189)	(140,319)
Bank loans	510,000	50,000
Distributions	(145,841)	(115,634)
<b>Net cash generated (used in) investing activities</b>	<b>217,748</b>	<b>(214,501)</b>
<b>Net increase (decrease) in cash and cash equivalents</b>	<b>54,440</b>	<b>(88,996)</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the period</b>	<b>321,671</b>	<b>288,613</b>
<b>Cash and cash equivalents at the end of the period</b>	<b>376,111</b>	<b>199,617</b>



**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 March 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.A.P.I de C.V. (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 shopping center and following the use of its repurchase fund as of February 22, 2017. To date repurchased CBFIs February 20 to April 20, 2018, amounted to 22,078,997 and 20,647,048 have been retired from circulation. As a result of the payment of Plaza Kukulcan 10,500,000 CBFIs were added in the period, and 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, FibraShop launched its Repurchase Fund. The CBFIs repurchased from February 22 to April 20, 2017, amounting to 22,078,997 were canceled; similarly, another 37,817,439 CBFIs were repurchased and are no longer outstanding, of 18,259,123 are in process of cancelation. As a result, a total of 502,755,199 CBFIs are outstanding with economic rights, as shown in note 2.

FibraShop is a trust created to acquire, possess, administer and develop real estate properties in the shopping mall segment in Mexico. The initial portfolio includes eight properties in four states of the Mexican Republic, and one in Mexico City, as shown in the table below.

Properties	Classification	Location
Plaza Cibeles	Fashion Mall	Irapuato
La Luciernaga	Fashion Mall	San Miguel de Allende
Puerto Paraiso	Fashion Mall	Cabo San Lucas
Kukulcan Plaza	Fashion Mall	Cancún
UC Jurica	Community Center	Queretaro
UC Juriquilla	Community Center	Queretaro
UC Xalapa	Community Center	Xalapa
Puerta Texcoco	Power Center	Estado de México
UC Nima Shops	Community Center	Puerto Vallarta
Los Atrios	Power Center	Cuautla
Galerias Tapachula	Power Center	Tapachula
Galerias 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 Tlanepantla	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, along 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 April 25, 2019, the Technical Committee of FSHOP approved the presentation of the condensed consolidated financial statements corresponding to the first 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, and thus, 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 need to be applied because of economic conditions or activities of FSHOP that justified said changes. The notes to the consolidated financial statements establish areas that involved a greater sense of complexity or areas

where the assumptions are relevant for the consolidated financial report, such as the estimate of the reasonable value of the investment properties, the estimates of 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 at the end of the period of March 31, 2019.

***Consolidation Basis***

The consolidated financial statements of FSHOP incorporate the assets and liabilities of the controlling entities of FSHOP as of March 31, 2019, and its results for the period from January 1<sup>st</sup> to March 31, 2019. The effects on the balance and transactions are eliminated within the Group, as well as all of the revenues and non-realized expenses derived from the transactions within the Group in preparing the consolidated financial statements. The controlling Groups are those whose main financial and operating policies are determined by FSHOP in its ruling capacity. When control is gained over of 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 stops in the year, the results are included only during the part of the year when it was controlled.

### ***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.

Starting 2016 the classification and segments of the shopping centers were modified changing its classification to its business focus instead of size. 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.

Previously, the information presented by senior management for the effect of assigning resources and evaluating the performance is mostly focused on the size of the properties, which correspond to three segments or formats. The commercial properties which have a GLA above 40,000 square meters are denominated as Super Regional, those with a GLA above 10,000 square meters are denominated Regional, and finally, the properties below those dimensions are known as community centers.

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. 255,571 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. 89,583 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. 13,468 thousand.

Financial products for the quarter amounted to Ps. 5,473 thousand, which come from the resources held in cash and investments in short-term securities amounting at period end Ps. 199,617 thousand.

The net income in the quarter amounted to Ps. 125,887 thousand.

#### 5. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT

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

Concept	Total Revenue	Total Expenses	Investment in assets (million pesos)	Rented area (GLA)	Average revenue per m2
Fashion Mall	234,902	45,844	11,328,330	286,790	273.02
Power Center	105,779	17,900	4,798,713	230,783	152.78
Community Center	23,623	4,037	1,077,000	30,951	254.42
<b>Total</b>	<b>364,304</b>	<b>67,780</b>	<b>17,204,043</b>	<b>548,524</b>	<b>221.38</b>

\* The table above considers the participation in Sentura's co-investment as well as the GLA corresponding to the 35% of FibraShop participation.

#### 6. OPERATIONAL SEASONALITY

Seasonality effects do affect FSHOP's operations given the characteristics of the properties and the contracts due to summer vacation, 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. 125,887 thousand (Ps. 0.2504 per CBFI), which corresponds to the not audited net income of the first 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	1Q18 distribution	2Q18 distribution	3Q18 distribution	4Q18 distribution	1Q2019 distribution
CBFIs outstanding	501,083,475	496,681,061	502,755,199	502,755,199	502,755,199
Net Distribution for the Period (thousands)	135,583	131,541	131,356	124,688	125,887
Distribution Per CBFI (pesos)	0.2706	0.2648	0.2613	0.2480	0.2504



## 9. INVESTMENT PROPERTIES

As of March 31, 2019, the investment properties portfolio of FSHOP (considering solely the GLA property of FSHOP) was composed of 17 shopping centers, as follows:

Properties	Acquisition date	GLA 4Q 2018 (m2)	Growth (m2)	GLA 1Q 2019 (m2)	Value (thousand pesos)
Plaza Cibeles	Jul-13	76,133		76,133	2,270,000
La Luciernaga	Jul-13	19,937		19,937	344,000
Puerto Paraiso	Jul-13	25,192	4,364	29,556	1,594,556
Kukulcan Plaza	Jul-13	20,986		20,986	1,280,000
UC Condesa Durango	Jul-13	1,454	-1,454		
UC Jurica	Jul-13	10,812		10,812	360,000
UC Juriquilla	Jul-13	9,490		9,490	330,000
UC Xalapa	Jul-13	8,273		8,273	212,000
Puerta Texcoco	Feb-14	63,725		63,725	1,360,000
UC Nima Shops	Jul-14	3,837		3,837	175,000
Los Atrios	Aug-14	50,457		50,457	785,000
Galerias Tapachula	Aug-14	33,872		33,872	711,350
Galerias Mall Sonora	Aug-14	59,570		59,570	1,500,000
Las Misiones	Oct-14	34,928		34,928	1,350,000
City Center Bosque Esmeralda	Mmay-15	29,520		29,520	565,000
Plaza Cedros	Aug-15	19,300		19,300	302,000
Cruz del Sur	Oct-15	12,282		12,282	570,000
Puerta La Victoria	Oct-17	57,702		57,702	2,989,774
<b>PORTFOLIO TOTAL</b>		<b>537,470</b>	<b>2,910</b>	<b>540,380</b>	<b>16,698,680</b>

Co-investments					
Sentura Tlalnepantla	Oct-18	32,067		32,067	505,363
<b>Total Portfolio and Co-investments</b>		<b>569,537</b>	<b>2,910</b>	<b>572,447</b>	<b>17,204,043</b>

Furniture, equipment and other assets at the end of the period amounted to Ps. 169,519 thousand net of depreciation and amortization.

## 10. DEBT

The short-term liabilities are exclusively Ps. 5,782 thousand and correspond to supplier payments, Ps. 15,434 thousand are to related parties, Ps. 310,312 thousand in accumulated liabilities, Ps. 26,923 thousand are advanced payments from clients and Ps. 1,942,345 thousand corresponding to the syndicated loan net of financial expenses. It is worth noting that FibraShop is currently in the process of renewing its credit line with the same bank syndicate for an additional three years plus one extra; we estimate this transaction concludes at the end of May 2019.

The long-term liabilities that FSHOP had at the close of the quarter were related to the deposits in guarantee for tenants of different shopping centers, which amounted to Ps. 106,911 thousand, of which, Ps. 7,952 thousand were labor liabilities, Ps. 18,105 thousand deferred rent, and Ps. 5,971,786 thousand correspond to the issuance to the senior secured notes (FSHOP15, FSHOP17 and FSHOP17-2) minus expenses associated with the bonds placement, Ps. 336,019 thousand corresponding to the plain vanilla options derived from the purchase of Puerta La Victoria and Ps. 22,580 thousand of other long-term liabilities.

## 11. CONTRIBUTED NET ASSETS (EQUITY)

The CBFIs are traded at Bolsa Mexicana de Valores under the ticker symbol FSHOP 13, following the initial public offer on July 24, 2013, at a price of Ps. 17.50 per CBFi. The equity of FSHOP as of March 31, 2019, is comprised of 502,755,199 securities, of which 22,078,997 were repurchased and cancelled at the close of 2017, and 37,817,439 were repurchased and have been withdrawn from circulation, of which 17,170,391 had economic rights during the period. FibraShop announced that it has again submitted a request to the CNBV to cancel the CBFIs repurchased up until July 31, 2018, which amount to 18,259,123 CBFIs. The shareholder's equity has a total value of Ps. 10,585,551 thousand, which includes Ps. 6,421,645 thousand of net contributions, Ps. 4,038,019 thousand of accumulated profits, and Ps. 125,887 thousand of income for the period from January to March 2019.

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

## 12. INTEREST RATE SWAPS

In March 2017, FSHOP signed two interest rates swap contracts with BBVA Bancomer and Banco Santander. FSHOP would pay a fixed interest rate of 7.24%

and 7.46%, respectively. In June 2018, FSHOP signed an interest rate swap with BBVA Bancomer at fixed interest rate of 8.18%. These bonds receive a 28-day TIIE rate. Both swaps mature on June 22, 2020, and cover the full amount outstanding of its bond FSHOP 15.

The interest rate swaps comply with all the criteria to be accounted and have been classified as coverage cash flow. As a result, the reasonable value of said instruments at the close of March 31, 2019, amounted to Ps. 24,282 million and have 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.

Bank	Coverage type	Swap rate	Guarantees	Notional	Payment schedule	Maturity	Reasonable value
Santander	Swap TIIE vs fixed rate	7.46%	No guarantees or margin calls	1,000,000,000	Cashflow mirrors FSHOP15 coupons	June 22, 2020	10,229
Bancomer	Swap TIIE vs fixed rate	7.24%	No guarantees or margin calls	1,000,000,000	Cashflow mirrors FSHOP15 coupons	June 22, 2020	12,928
Bancomer	Swap TIIE vs fixed rate	8.18%	No guarantees or margin calls	1,000,000,000	Cashflow mirrors FSHOP15 coupons	June 22, 2020	1,125
						<b>REASONABLE VALUE</b>	<b>24,282</b>

### **13. SALE OPTIONS OVER THE CBFÍ'S PRICE**

FSHOP reports an implicit derivative related to the acquisition of the shopping center known as Puerta la Victoria. Said derivative corresponds to a "Put" option over the price of the CBFÍ's. For accounting purpose, it was no designated as a hedge, and as such is classified as negotiation, where the gain/loss in the reasonable value are recognized in the current quarter. The "Put" option over the CBFÍ's price matures on March 30, 2020, has an exercise price of Ps. 17.10. If at maturity the "put" option price of the CBFÍ's is below the market value, FibraShop is obliged to pay the differential between the exercise price and the market price, times the number of CBFÍs agreed under this option.

The reasonable value of the "Put" option over the CBFÍs price at the close of December 31, 2018 was Ps. 336,019 thousand and at the close of March 31, 2019, was Ps. 358,934 thousand.

### **14. INVESTMENT IN ASSOCIATES**

The IFRS 28 ("NIC 28"), Investment in Associates and Joint Businesses, establishes for the basis to account 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 association or significant influence.

In September 22, 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, equivalent to the 35% of the fiduciary rights at the shopping center "Sentura", allowing its incorporation in the trust (Fideicomiso Irrevocable Numero 2721).

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

The investment shown in the balance as investment in associates amounted to Ps. 505,363.43 thousand as of March 31, 2019. In the result, we recognized the participation corresponding to FSHOP, equivalent to 35%, which at the close of the totaled Ps. 5,682 thousand.

## **15. CAPITAL AND FINANCIAL RISK ADMINISTRATION**

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

## **16. COMMITMENTS AND CONTINGENCY LIABILITIES**

FSHOP, as part of the initial portfolio, had a GLA of 1,502 square meters of commercial space acquired and not paid. Among the said space there is an area undergoing renovations and a revitalization process by one of the contributing members and, following the terms of the agreement, will be acquired once they have been rented, after having been approved by the Technical Committee.

## **17. RELATED PARTIES INFORMATION**

***Following are the information highlights of FSHOP related parties:***

Grupo Cayón and Grupo Frel are contributing members of the initial FSHOP portfolio and controlling members of the Trust. Said groups will continue sharing its expertise in the sector, generating new investment opportunities for investment for FSHOP. Through the refer contract of the control group of the Trust, FSHOP has the first refusal right for the acquisition of properties in development by the two groups, although all transactions must be approved by the Technical Committee and must have the favorable vote of the majority of the independent board members. Additionally, the control group of the trust has a non-compete clause.

---

**18. SUBSEQUENT EVENTS**

There are no subsequent events since the publishing of this report and March 31, 2019.