

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
10000000	ACTIVOS TOTALES	8,959,485	6,298,354
11000000	ACTIVOS CIRCULANTES	1,097,902	2,363,338
11010000	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	561,369	1,736,063
11020000	INVERSIONES A CORTO PLAZO	0	0
11020010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
11020020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA NEGOCIACIÓN	0	0
11020030	INSTRUMENTOS FINANCIEROS CONSERVADOS A SU VENCIMIENTO	0	0
11030000	CLIENTES (NETO)	81,533	29,684
11030010	CLIENTES	82,025	30,474
11030020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	-492	-790
11040000	OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	455,000	597,591
11040010	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	455,000	597,591
11040020	ESTIMACIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	0	0
11050000	INVENTARIOS	0	0
11051000	ACTIVOS BIOLÓGICOS CIRCULANTES	0	0
11060000	OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	0	0
11060010	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
11060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
11060030	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
11060050	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
11060060	OTROS	0	0
12000000	ACTIVOS NO CIRCULANTES	7,861,583	3,935,016
12010000	CUENTAS POR COBRAR (NETO)	0	0
12020000	INVERSIONES	0	0
12020010	INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
12020020	INVERSIONES CONSERVADAS A SU VENCIMIENTO	0	0
12020030	INVERSIONES DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
12020040	OTRAS INVERSIONES	0	0
12030000	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO (NETO)	7,858,513	3,931,694
12030010	INMUEBLES	7,629,608	3,920,700
12030020	MAQUINARIA Y EQUIPO INDUSTRIAL	0	0
12030030	OTROS EQUIPOS	0	0
12030040	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	0	0
12030050	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	228,905	10,994
12040000	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	0
12050000	ACTIVOS BIOLÓGICOS NO CIRCULANTES	0	0
12060000	ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)	139	391
12060010	CRÉDITO MERCANTIL	0	0
12060020	MARCAS	0	0
12060030	DERECHOS Y LICENCIAS	0	0
12060031	CONCESIONES	0	0
12060040	OTROS ACTIVOS INTANGIBLES	139	391
12070000	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2,931	2,931
12080000	OTROS ACTIVOS NO CIRCULANTES	0	0
12080001	PAGOS ANTICIPADOS	0	0
12080010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
12080020	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
12080021	ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA	0	0
12080040	CARGOS DIFERIDOS (NETO)	0	0
12080050	OTROS	0	0
20000000	PASIVOS TOTALES	2,483,224	54,516
21000000	PASIVOS CIRCULANTES	2,228,574	26,714
21010000	CRÉDITOS BANCARIOS	2,184,087	0
21020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
21030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
21040000	PROVEEDORES	6,972	2,026
21050000	IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21050010	IMPUESTOS A LA UTILIDAD POR PAGAR	0	0
21050020	OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	0	0
21060000	OTROS PASIVOS CIRCULANTES	37,515	24,688

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
21060010	INTERESES POR PAGAR	0	0
21060020	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
21060030	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
21060050	BENEFICIOS A EMPLEADOS	0	0
21060060	PROVISIONES	5,910	4,923
21060061	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA CIRCULANTES	0	0
21060080	OTROS	31,605	19,765
22000000	PASIVOS NO CIRCULANTES	254,650	27,802
22010000	CRÉDITOS BANCARIOS	0	0
22020000	CRÉDITOS BURSÁTILES	0	0
22030000	OTROS PASIVOS CON COSTO	0	0
22040000	PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	0	0
22050000	OTROS PASIVOS NO CIRCULANTES	254,650	27,802
22050010	INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
22050020	INGRESOS DIFERIDOS	0	0
22050040	BENEFICIOS A EMPLEADOS	4,757	4,046
22050050	PROVISIONES	195,563	0
22050051	PASIVOS RELACIONADOS CON ACTIVOS MANTENIDOS PARA SU VENTA NO CIRCULANTES	0	0
22050070	OTROS	54,330	23,756
30000000	CAPITAL CONTABLE	6,476,261	6,243,838
30010000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	6,476,261	6,243,838
30030000	CAPITAL SOCIAL	6,028,344	6,078,330
30040000	ACCIONES RECOMPRADAS	0	0
30050000	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
30060000	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
30070000	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	0	0
30080000	UTILIDADES RETENIDAS (PERDIDAS ACUMULADAS)	448,051	165,642
30080010	RESERVA LEGAL	0	0
30080020	OTRAS RESERVAS	0	0
30080030	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	69,609	-22,982
30080040	RESULTADO DEL EJERCICIO	378,442	188,624
30080050	OTROS	0	0
30090000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	-134	-134
30090010	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0
30090020	GANANCIAS (PERDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0
30090030	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0
30090040	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0
30090050	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0
30090060	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0
30090070	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
30090080	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-134	-134
30020000	CAPITAL CONTABLE DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DATOS INFORMATIVOS**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

**CONSOLIDADO
Impresión Final**

REF	CONCEPTOS	CIERRE PERIODO ACTUAL	CIERRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
91000010	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA CORTO PLAZO	15,931	0
91000020	PASIVOS MONEDA EXTRANJERA LARGO PLAZO	0	0
91000030	CAPITAL SOCIAL NOMINAL	6,028,344	6,078,330
91000040	CAPITAL SOCIAL POR ACTUALIZACIÓN	0	0
91000050	FONDOS PARA PENSIONES Y PRIMA DE ANTIGÜEDAD	0	0
91000060	NUMERO DE FUNCIONARIOS (*)	8	11
91000070	NUMERO DE EMPLEADOS (*)	454	258
91000080	NUMERO DE OBREROS (*)	0	0
91000090	NUMERO DE ACCIONES EN CIRCULACIÓN (*)	364,595,673	353,780,507
91000100	NUMERO DE ACCIONES RECOMPRADAS (*)	0	0
91000110	EFFECTIVO RESTRINGIDO (1)	0	0
91000120	DEUDA DE ASOCIADAS GARANTIZADA	0	0

(1) ESTE CONCEPTO SE DEBERÁ LLENAR CUANDO SE HAYAN OTORGADO GARANTÍAS QUE AFECTEN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

(*) DATOS EN UNIDADES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
40010000	INGRESOS NETOS	574,244	201,313	161,584	96,317
40010010	SERVICIOS	0	0	0	0
40010020	VENTA DE BIENES	0	0	0	0
40010030	INTERESES	0	0	0	0
40010040	REGALIAS	0	0	0	0
40010050	DIVIDENDOS	0	0	0	0
40010060	ARRENDAMIENTO	467,983	167,031	120,689	68,646
40010061	CONSTRUCCIÓN	0	0	0	0
40010070	OTROS	106,261	34,282	40,895	27,671
40020000	COSTO DE VENTAS	0	0	0	0
40021000	UTILIDAD (PÉRDIDA) BRUTA	574,244	201,313	161,584	96,317
40030000	GASTOS GENERALES	217,627	72,249	71,206	50,077
40040000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE OTROS INGRESOS Y GASTOS, NETO	356,617	129,064	90,378	46,240
40050000	OTROS INGRESOS Y (GASTOS), NETO	19,997	198	0	0
40060000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (*)	376,614	129,262	90,378	46,240
40070000	INGRESOS FINANCIEROS	38,640	10,502	98,066	90,959
40070010	INTERESES GANADOS	38,618	10,480	22,511	15,404
40070020	UTILIDAD POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	22	22	0	0
40070030	UTILIDAD POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40070040	UTILIDAD POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40070050	OTROS INGRESOS FINANCIEROS	0	0	75,555	75,555
40080000	GASTOS FINANCIEROS	36,812	25,694	0	0
40080010	INTERESES DEVENGADOS A CARGO	36,773	25,655	0	0
40080020	PÉRDIDA POR FLUCTUACIÓN CAMBIARIA, NETO	39	39	0	0
40080030	PÉRDIDA POR DERIVADOS, NETO	0	0	0	0
40080050	PÉRDIDA POR CAMBIOS EN VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40080060	OTROS GASTOS FINANCIEROS	0	0	0	0
40090000	INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS NETO	1,828	-15,192	98,066	90,959
40100000	PARTICIPACIÓN EN LOS RESULTADOS DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40110000	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	378,442	114,070	188,444	137,199
40120000	IMPUESTOS A LA UTILIDAD	0	0	-180	-180
40120010	IMPUESTO CAUSADO	0	0	2,751	2,751
40120020	IMPUESTO DIFERIDO	0	0	-2,931	-2,931
40130000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES CONTINUAS	378,442	114,070	188,624	137,379
40140000	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE LAS OPERACIONES DISCONTINUAS, NETO	0	0	0	0
40150000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	378,442	114,070	188,624	137,379
40160000	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	0	0	0	0
40170000	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	378,442	114,070	188,624	137,379
40180000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA BÁSICA POR ACCIÓN	0.00	0	0.00	0.00
40190000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA POR ACCIÓN DILUIDA	0	0	0.00	0.00

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
(NETOS DE IMPUESTOS)**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
4020000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	378,442	114,070	188,624	137,379
	PARTIDAS QUE NO SERAN RECLASIFICADAS A RESULTADOS				
40210000	GANANCIAS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES	0	0	0	0
40220000	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACTUARIALES POR OBLIGACIONES LABORALES	0	0	0	0
40220100	PARTICIPACIÓN EN RESULTADOS POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
	PARTIDAS QUE PUEDEN SER RECLASIFICADAS SUBSECUENTEMENTE A RESULTADOS				
40230000	RESULTADO POR CONVERSIÓN DE MONEDAS EXTRANJERAS	0	0	0	0
40240000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA SU VENTA	0	0	0	0
40250000	CAMBIOS EN LA VALUACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	0	0	0	0
40260000	CAMBIOS EN EL VALOR RAZONABLE DE OTROS ACTIVOS	0	0	0	0
40270000	PARTICIPACIÓN EN OTROS RESULTADOS INTEGRALES DE ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0	0	0
40280000	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40290000	TOTAL DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0	0	0
40300000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL	378,442	114,070	188,624	137,379
40320000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0
40310000	UTILIDAD (PÉRDIDA) INTEGRAL ATRIBUIBLE A LA PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	378,442	114,070	188,624	137,379

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

**ESTADOS DE RESULTADOS
DATOS INFORMATIVOS**

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE Y TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO ACTUAL		AÑO ANTERIOR	
		ACUMULADO	TRIMESTRE	ACUMULADO	TRIMESTRE
92000010	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA	897	104	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE**

ESTADOS DE RESULTADOS DATOS INFORMATIVOS (12 MESES)

CONSOLIDADO

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

Impresión Final

REF	CUENTA / SUBCUENTA	AÑO	
		ACTUAL	ANTERIOR
92000030	INGRESOS NETOS (**)	574,244	161,584
92000040	UTILIDAD (PÉRDIDA) DE OPERACIÓN (**)	376,614	90,378
92000060	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA (**)	378,442	188,624
92000050	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA EN LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA(**)	378,442	188,624
92000070	DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN OPERATIVA (**)	897	0

(*) DEFINIRÁ CADA EMPRESA

(**) INFORMACIÓN ULTIMOS 12 MESES

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A.,
INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL
CONTABLE
(MILES DE PESOS)

TRIMESTRE: 04

AÑO: 2014

CONSOLIDADO

Impresión Final

CONCEPTOS	CAPITAL SOCIAL	ACCIONES RECOMPRADAS	PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	OTRO CAPITAL CONTRIBUIDO	UTILIDADES O PÉRDIDAS ACUMULADAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS (NETOS DE IMPUESTOS)	PARTICIPACIÓN CONTROLADORA	PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	TOTAL DE CAPITAL CONTABLE
						RESERVAS	UTILIDADES RETENIDAS (PÉRDIDAS ACUMULADAS)				
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2013	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-22,982	0	-22,982	0	-22,982
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	6,106,593	0	0	0	0	0	0	0	6,106,593	0	6,106,593
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	-28,263	0	0	0	0	0	0	-134	-28,397	0	-28,397
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	188,624	0	188,624	0	188,624
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	6,078,330	0	0	0	0	0	165,642	-134	6,243,838	0	6,243,838
SALDO INICIAL AL 1 DE ENERO DEL 2014	6,078,330	0	0	0	0	0	165,642	-134	6,243,838	0	6,243,838
AJUSTES RETROSPECTIVOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES A UTILIDADES RETENIDAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSTITUCIÓN DE RESERVAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DIVIDENDOS DECRETADOS	0	0	0	0	0	0	-96,033	0	-96,033	0	-96,033
(DISMINUCIÓN) AUMENTOS DE CAPITAL	187,166	0	0	0	0	0	0	0	187,166	0	187,166
RECOMPRA DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO EN PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DE LA PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS MOVIMIENTOS	-237,152	0	0	0	0	0	0	0	-237,152	0	-237,152
RESULTADO INTEGRAL	0	0	0	0	0	0	378,442	0	378,442	0	378,442
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	6,028,344	0	0	0	0	0	448,051	-134	6,476,261	0	6,476,261

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
50010000	UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	378,442	188,444
50020000	+(-) PARTIDAS SIN IMPACTO EN EL EFECTIVO	0	0
50020010	+ ESTIMACIÓN DEL PERIODO	0	0
50020020	+PROVISIÓN DEL PERIODO	0	0
50020030	+ (-) OTRAS PARTIDAS NO REALIZADAS	0	0
50030000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-28,214	-98,066
50030010	+ DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN DEL PERIODO	897	0
50030020	(-) + UTILIDAD O PERDIDA EN VENTA DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	0	0
50030030	+(-) PÉRDIDA (REVERSIÓN) POR DETERIORO	0	0
50030040	(-)+PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	0	0
50030050	(-)DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50030060	(-)INTERESES A FAVOR	-30,506	-22,511
50030070	(-)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	-22	0
50030080	(-) +OTRAS PARTIDAS	1,417	-75,555
50040000	+(-) PARTIDAS RELACIONADAS CON ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	33,591	0
50040010	(+)INTERESES DEVENGADOS A CARGO	33,552	0
50040020	(+)FLUCTUACIÓN CAMBIARIA	39	0
50040030	(+)OPERACIONES FINANCIERAS DE DERIVADOS	0	0
50040040	+ (-) OTRAS PARTIDAS	0	0
50050000	FLUJO DERIVADO DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	383,819	90,378
50060000	FLUJOS GENERADOS O UTILIZADOS EN LA OPERACIÓN	138,380	-586,567
50060010	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN CLIENTES	-51,850	-29,684
50060020	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN INVENTARIOS	0	0
50060030	+ (-) DECREMENTO (INCREMENTO) EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR Y OTROS ACTIVOS CIRCULANTES	146,133	-582,314
50060040	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN PROVEEDORES	4,946	2,026
50060050	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN OTROS PASIVOS	39,151	23,405
50060060	+ (-)IMPUESTOS A LA UTILIDAD PAGADOS O DEVUELTOS	0	0
50070000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	522,199	-496,189
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
50080000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-3,701,372	-473,615
50080010	(-)INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080020	+DISPOSICIONES DE INVERSIONES CON CARÁCTER PERMANENTE	0	0
50080030	(-)INVERSION EN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-3,731,795	0
50080040	+VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	0	0
50080050	(-) INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080060	+DISPOSICION DE INVERSIONES TEMPORALES	0	0
50080070	(-)INVERSION EN ACTIVOS INTANGIBLES	-105	-391
50080080	+DISPOSICION DE ACTIVOS INTANGIBLES	0	0
50080090	(-)ADQUISICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080100	+DISPOSICIONES DE NEGOCIOS	0	0
50080110	+DIVIDENDOS COBRADOS	0	0
50080120	+INTERESES COBRADOS	30,506	22,511
50080130	+(-) DECREMENTO (INCREMENTO) ANTICIPOS Y PRESTAMOS A TERCEROS	0	0
50080140	+ (-) OTRAS PARTIDAS	22	-495,735
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
50090000	FLUJOS NETOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,004,479	2,705,867
50090010	+ FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	2,200,000	0
50090020	+ FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090030	+ OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090040	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BANCARIOS	0	0
50090050	(-) AMORTIZACIÓN DE FINANCIAMIENTOS BURSÁTILES	0	0
50090060	(-) AMORTIZACIÓN DE OTROS FINANCIAMIENTOS	0	0
50090070	+ (-) INCREMENTO (DECREMENTO) EN EL CAPITAL SOCIAL	187,166	0
50090080	(-) DIVIDENDOS PAGADOS	-333,184	-51,246
50090090	+ PRIMA EN EMISIÓN DE ACCIONES	0	0
50090100	+ APORTACIONES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	0	0
50090110	(-)INTERESES PAGADOS	-33,552	0
50090120	(-)RECOMPRA DE ACCIONES	0	0
50090130	+ (-) OTRAS PARTIDAS	-15,951	2,757,113

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO
INDIRECTO)**

POR LOS PERIODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE
2014 Y 2013

(MILES DE PESOS)

CONSOLIDADO
Impresión Final

REF	CUENTA/SUBCUENTA	AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
50100000	INCREMENTO (DISMINUCION) DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-1,174,694	1,736,063
50110000	CAMBIOS EN EL VALOR DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0
50120000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1,736,063	0
50130000	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	561,369	1,736,063

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 1 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS
DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014

- LOS INGRESOS OPERATIVOS TOTALES DEL TRIMESTRE (ARRENDAMIENTOS Y MANTENIMIENTO) ASCENDIERON A 201.31 MILLONES DE PESOS. LO CUAL REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 33.78% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR Y DE 116.0% AL COMPARARSE CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.
- LOS INGRESOS A MISMOS CENTROS COMERCIALES (LOS 8 ESTUVIERON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR) PRESENTARON UN INCREMENTO DEL 11.49% CONTRA EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.
- EL INGRESO OPERATIVO NETO ("NOI") DEL TRIMESTRE ASCENDIÓ A 141.52 MILLONES DE PESOS, EL CUAL REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 34.02% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR Y DE 154.57% AL COMPARARSE CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.
- EL MARGEN DE NOI SOBRE LOS INGRESOS TOTALES OPERATIVOS FUE DEL 70.30%, ESTO REPRESENTA UN INCREMENTO DE 13 PUNTOS BASE COMPARADO CON EL TRIMESTRE ANTERIOR, Y AL COMPARARSE CONTRA EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR LA DIFERENCIA ES DE 1,066 PUNTOS BASE.
- SI ANUALIZAMOS EL NOI DE MANERA SIMPLE, ESTO ES MULTIPLICANDO POR 4 EL PRESENTE TRIMESTRE, SERÍA DE ALREDEDOR DE 566 MILLONES DE PESOS PARA UN PERÍODO DE 12 MESES.
- EL PASADO 11 DE FEBRERO DE 2015 LA AGENCIA CALIFICADORA HR RATINGS OTORGÓ A FIBRASHOP LA CALIFICACIÓN CORPORATIVA HR AAA CON PERSPECTIVA ESTABLE, LA MÁS ALTA QUE DICHA AGENCIA OTORGA EN SU ESCALA NACIONAL.
- EL PASADO 15 DE OCTUBRE FUE LIQUIDADADA LA PLAZA COMERCIAL DENOMINADA LAS MISIONES, CON 450 MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO Y 10,489,146 DE CBFIS. LAS MISIONES TIENE UN ÁREA BRUTA RENTABLE TOTAL (GLA) DE 51.1 MIL METROS CUADRADOS Y GENERA UNA UTILIDAD OPERATIVA NETA (NOI) DE 66.3 MILLONES DE PESOS, CON LA OCUPACIÓN ACTUAL DE 86.1%. EL CAP DE COMPRA SOBRE EL PAGO INICIAL ES DE 10.5%, EL CUAL LLEGARÁ A APROXIMADAMENTE 10.8% AL ELEVARSE LA OCUPACIÓN AL 95%, YA QUE LOS ESPACIOS ACTUALMENTE VACANTES SE IRÁN LIQUIDANDO CONFORME SE OCUPEN A UN CAP DE 11.5%.
- EL PASADO 15 DE DICIEMBRE FUE ADQUIRIDO UN TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE 3,530 METROS CUADRADOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL UC JURICA, EN EL CUAL SE CONSTRUIRÁ UN COMPLEJO DE CINES CINEMEX, PROYECTO DE 70 MILLONES DE PESOS CON UN RETORNO ESPERADO DEL 10%.
- PUERTA TEXCOCO, PLAZA QUE SE ENCUENTRA CON UNA OCUPACIÓN DEL 95%, SERÁ AMPLIADA EN 4,447 METROS CUADRADOS PARA INCORPORAR UNA TIENDA DE LIVERPOOL (EN SU FORMATO FÁBRICAS DE FRANCIA) DE 6,270 METROS CUADRADOS, ACTUALMENTE YA EN CONSTRUCCIÓN.
- CON LA LIQUIDACIONES ANTERIORES (LAS MISIONES Y TERRENO DE JURICA), EL NÚMERO TOTAL DE CBFIS EN CIRCULACIÓN ES DE 364,595,673. LO CUAL REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 3.06%.
- LA OCUPACIÓN DEL ÁREA BRUTA RENTABLE ("GLA") DE LOS 14 CENTROS COMERCIALES PROPIEDAD DE FIBRASHOP AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 ASCENDIÓ A 91%. LA MISMA DERIVA DE LA COMBINACIÓN DE LOS 13 CENTROS COMERCIALES QUE YA CONFORMABAN EL PORTAFOLIO AL CIERRE DEL TRIMESTRE ANTERIOR, LAS CUALES MANTUVIERON UNA OCUPACIÓN DEL 92% Y LA PLAZA LAS MISIONES, LA CUAL PRESENTA UNA OCUPACIÓN DEL 86%.
- EL PASADO 10 DE FEBRERO FUE PAGADA LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE AL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 POR UN MONTO DE \$114.85 MILLONES DE PESOS. DICHA DISTRIBUCIÓN REPRESENTA 0.3150 PESOS POR CBFIS, EQUIVALENTES A UN RETORNO DE 7.2% ANUALIZADO DE MANERA SIMPLE, SI SE LE COMPARA CON EL PRECIO DE COLOCACIÓN INICIAL DE 17.50 PESOS POR TÍTULO.

MÉXICO, D.F. A 20 DE FEBRERO DE 2015 - FIBRASHOP (FSHOP) (BMV: FSHOP13). CI BANCO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00854, FIDEICOMISO DE INFRAESTRUCTURA Y BIENES RAÍCES ESPECIALIZADO EN CENTROS COMERCIALES, ANUNCIA HOY SUS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 2 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE, TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. LOS RESULTADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF, "IFRS" POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) Y ESTÁN EXPRESADOS EN PESOS MEXICANOS EN TÉRMINOS NOMINALES.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

EL DIRECTOR GENERAL DE FIBRASHOP, EL C.P. SALVADOR CAYÓN CEBALLOS COMENTÓ:

"EL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2014, SIGNIFICÓ EL PRIMER AÑO COMPLETO DE OPERACIÓN PARA FIBRASHOP. CERRAMOS EL AÑO CON UN TOTAL DE 14 PLAZAS, LO QUE IMPLICA UN INCREMENTO DE MÁS DEL 170% EN TÉRMINOS DE GLA, SIN CONSIDERAR AMPLIACIONES. SIGUIENDO LA ESTRATEGIA QUE SE HA MANTENIDO HASTA EL DÍA DE HOY, LAS PROPIEDADES ADQUIRIDAS SE ENCUENTRAN MUY BIEN UBICADAS, CON UN FUERTE COMPONENTE DE LOCATARIOS DE ALTA CALIDAD NACIONAL E INTERNACIONAL, QUIENES POR EL TIPO DE ARRENDATARIOS QUE SON GENERARÁN INGRESOS MUY SEGUROS A FIBRASHOP.

CON LAS ADQUISICIONES, HEMOS LOGRADO APROVECHAR NUESTRA PALANCA OPERATIVA, POR LO QUE NUESTRO MARGEN A NOI ACTUALMENTE ES DEL 70.30%. NUESTRO NOI CRECIÓ 154.57% COMPARADO CONTRA EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

NUESTRA DISTRIBUCIÓN PASÓ DE 18.5 CENTAVOS A 31.5 CENTAVOS POR CBFÍ, LO QUE REPRESENTA UN "DIVIDEND YIELD" DEL 7.20% SI SE LE COMPARA CON EL PRECIO DEL IPO, SUPERANDO EL COMPROMISO ASUMIDO CON NUESTROS INVERSIONISTAS AL MOMENTO DE LA COLOCACIÓN EN TÉRMINOS DE REPARTO DE DIVIDENDOS.

LO ANTERIOR NO SÓLO SE LOGRA CON LA ADQUISICIÓN DE NUEVOS CENTROS COMERCIALES, SINO CON LA OPTIMIZACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LAS PROPIEDADES QUE FORMAN PARTE DEL PORTAFOLIO. COMO LO HEMOS ANUNCIADO, ESTAMOS AMPLIANDO NUESTRAS PLAZAS EXISTENTES EN 18 MIL METROS CUADRADOS DE GLA, LO QUE REPRESENTA UNA INVERSIÓN NUEVA ADICIONAL DE 215 MILLONES DE PESOS.

EN FECHAS RECIENTES LA AGENCIA CALIFICADORA HR RATINGS RECONOCIÓ LAS FORTALEZAS DE FIBRASHOP EN TEMAS COMO CALIDAD CREDITICIA, ESTRUCTURA FINANCIERA, PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y GOBIERNO CORPORATIVO, AL OTORGARLE LA CALIFICACIÓN HR AAA.

ESTAMOS EN UN PROCESO DE AUMENTO DE CAPITAL VÍA EJERCIMIENTO DE DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PARA NUESTROS TENEDORES POR 2,800 MILLONES DE PESOS A UN PRECIO DE 17.50 PESOS POR CBFÍ, LO QUE NOS PERMITIRÁ CONTINUAR CONCENTRADOS EN LA EJECUCIÓN DE NUESTRO AMBICIOSO PLAN DE NEGOCIOS A TRAVÉS DE VARIAS COMPRAS DE CENTROS COMERCIALES QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO Y LA INVERSIÓN EN PROYECTOS DE COINVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS CENTROS COMERCIALES.

FIBRASHOP SIEMPRE SE HA REGIDO POR UNA POLÍTICA DE ABSOLUTA TRANSPARENCIA, BUEN GOBIERNO CORPORATIVO, ORIENTADO A GENERAR EL MAYOR VALOR POSIBLE PARA NUESTROS INVERSIONISTAS."

ADQUISICIONES

LAS MISIONES, CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA

EL 15 DE OCTUBRE, FIBRASHOP ADQUIRIÓ LAS MISIONES, MEDIANTE LA LIQUIDACIÓN DEL PAGO INICIAL POR UN MONTO DE \$631.46 MILLONES DE PESOS. EL PAGO REALIZADO, COMPRENDIÓ \$450 MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO Y SE COMPLEMENTÓ CON 10,489,146 CBFIS, DICHA ADQUISICIÓN FUE ANUNCIADA EL PASADO 11 DE AGOSTO. LAS MISIONES SE ENCUENTRA ESTRATÉGICAMENTE UBICADA LA DENOMINADA "ZONA DORADA" DE CIUDAD JUÁREZ, EN EL PASEO DE LA VICTORIA Y EL BOULEVARD TEÓFILO BORUNDA. LA PLAZA SE ENCUENTRA ANCLADA CON LIVERPOOL, SEARS, CINÉPOLIS, SANBORNS Y C&A. ADICIONALMENTE CUENTA CON PRESTIGIADOS LOCATARIOS, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRAN, MCDONALD'S, STARBUCK'S, DOMINO'S PIZZA, GNC Y SUBWAY, ASÍ COMO SUCURSALES BANCARIAS DE BANCOMER, BANAMEX Y BANORTE. EL ESTACIONAMIENTO TIENE UNA AFLUENCIA ANUAL SUPERIOR A LOS TRES MILLONES DE AUTOMÓVILES.

AL CIERRE DEL 4T DEL 2014, LA PLAZA CUENTA CON UN NIVEL DE OCUPACIÓN DEL 86%.

OTROS EVENTOS RELEVANTES

1. CALIFICACIÓN CORPORATIVA AAA

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 3 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

EL PASADO 11 DE FEBRERO DE 2015, LA AGENCIA CALIFICADORA HR RATINGS OTORGÓ AL FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00854 LA CALIFICACIÓN CORPORATIVA HR AAA CON PERSPECTIVA ESTABLE. DICHA NOTA BAJO LA ESCALA NACIONAL DE HR RATINGS SIGNIFICA: "EL EMISOR O EMISIÓN CON ESTA CALIFICACIÓN SE CONSIDERA DE LA MÁS ALTA CALIDAD CREDITICIA, OFRECIENDO GRAN SEGURIDAD PARA EL PAGO OPORTUNO DE LAS OBLIGACIONES DE DEUDA. MANTIENEN MÍNIMO RIESGO CREDITICIO."

ALGUNOS DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES QUE LA AGENCIA CALIFICADORA DESTACA EN SU COMUNICADO SOBRE LOS QUE SE BASA LA CALIFICACIÓN SON:

- CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE FLE BAJO UN ESCENARIO DE ESTRÉS. EL FLE ACUMULADO PROYECTADO POR PARTE DE HR RATINGS DE 2014 A 2023 ES DE P\$7,608.4M, EN COMPARACIÓN CON UN NIVEL DE FLE DE P\$7,946.9M EN EL ESCENARIO BASE. LO ANTERIOR NOS HABLA DE LA CAPACIDAD DE GENERACIÓN DE FLE DE FSHOP AÚN BAJO UN ESCENARIO DE ESTRÉS DEBIDO A QUE EL PAGO DE DISTRIBUCIONES OBLIGATORIO SE CALCULA EN FUNCIÓN AL RESULTADO FISCAL NETO QUE ANTE UN ESCENARIO DE ESTRÉS ES -51.7% MENOR QUE EN EL ESCENARIO BASE, MOSTRANDO NIVELES DE P\$1,410.9M (VS. P\$2,919.4M EN EL ESCENARIO BASE). CON BASE EN LO ANTERIOR, SE ESTIMA UN DSCR ACUMULADO DE 1.0X AÚN BAJO EL ESCENARIO DE ESTRÉS (VS. 1.0X EN EL ESCENARIO BASE).
- SANA ESTRUCTURA DE DEUDA AL CONTAR CON UN CRÉDITO SINDICADO COMPROMETIDO, A UN PLAZO DE 7 AÑOS CON UN PAGO AL VENCIMIENTO, POR LA TOTALIDAD DEL CRÉDITO PUENTE DE P\$1,580.9M CON VENCIMIENTO EL 3T15. EL CUAL REPRESENTA LA DEUDA TOTAL DEL FIDEICOMISO AL 3T14 Y PODRÍA REPRESENTAR PRESIONES SOBRE EL DSCR DE NO TENER UNA LÍNEA DE CRÉDITO COMPROMETIDA A LARGO PLAZO.
- DIVERSIFICACIÓN DE LOS INGRESOS, AL REPRESENTAR LA PLAZA DE MAYOR PESO EL 23.7% DE LOS INGRESOS TOTALES AL 3T14. HACIA ADELANTE SE ESTIMA QUE ESTA PROPORCIÓN SE VAYA DILUYENDO CONFORME MADURAN LAS RECIENTES ADQUISICIONES Y SE INCORPORAN LAS AMPLIACIONES Y REMODELACIONES DE OTROS CENTROS COMERCIALES.
- EXPERIENCIA PROFESIONAL DE LOS SOCIOS Y DEL EQUIPO ADMINISTRATIVO. LOS SOCIOS PRESENTAN UNA EXPERIENCIA ACUMULADA DE 80 AÑOS EN EL DESARROLLO Y ADMINISTRACIÓN DE CENTROS COMERCIALES, LO CUAL LE BRINDA UNA FORTALEZA OPERATIVA A FSHOP, COMPLEMENTADO POR LOS 73 AÑOS DE EXPERIENCIA ACUMULADA DEL EQUIPO DIRECTIVO.
- SÓLIDO FACTOR DE OCUPACIÓN CERRANDO EN NIVELES DE 92.0% AL 3T14 (VS. 95.0% AL 3T13). EL FACTOR DE OCUPACIÓN SE HA MANTENIDO EN NIVELES SÓLIDOS, MEJORANDO LA TASA DE OCUPACIÓN DE LAS NUEVAS ADQUISICIONES CONFORME ESTAS VAN MADURANDO EN EL PORTAFOLIO DEL FIDEICOMISO.
- BUENA CALIDAD CREDITICIA DE LOS ARRENDATARIOS. EN TÉRMINOS DE LOS INGRESOS CINÉPOLIS REPRESENTA EL 4.5% DE LOS INGRESOS TOTALES, SEGUIDO DE LIVERPOOL CON EL 4.5% Y WALMART CON EL 4.3%. LO ANTERIOR DISMINUYE DE MANERA IMPORTANTE EL RIESGO DE CRÉDITO Y COBRANZA.
- TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO SISTEMA DE ERP. LO ANTERIOR REPRESENTA UN RIESGO OPERATIVO YA QUE DURANTE EL 1T15 EL FIDEICOMISO ESTARÁ TRABAJANDO PARALELAMENTE CON EL NUEVO SISTEMA Y SU SISTEMA ACTUAL, ESPERANDO QUE PARA EL 2T15 YA ESTÉ OPERANDO ÚNICAMENTE CON EL NUEVO SISTEMA OPERATIVO.

2. EXPANSIONES DE CENTROS COMERCIALES

MEDIANTE EVENTO RELEVANTE PUBLICADO EL 10 DE FEBRERO, SE ANUNCIARON EXPANSIONES EN 4 DE LOS CENTROS COMERCIALES QUE INTEGRAN SU PORTAFOLIO POR UN MONTO TOTAL DE 215 MILLONES DE PESOS LO QUE IMPLICA UN CRECIMIENTO EN EL ÁREA BRUTA RENTABLE DE 18 MIL METROS CUADRADOS Y 13.5 MIL METROS CUADRADOS ADICIONALES DE ESTACIONAMIENTOS. CON LO ANTERIOR EL ÁREA BRUTA RENTABLE DE FIBRASHOP ASCIENDE A 411 MIL METROS CUADRADOS. LO CUAL IMPLICA UN CRECIMIENTO EN ÁREA BRUTA RENTABLE DEL 193% DESDE EL INICIO DE OPERACIONES.

3. SUSCRIPCIÓN DE CAPITAL

MEDIANTE EVENTO RELEVANTE PUBLICADO EL 9 DE FEBRERO SE CONVOCÓ A TRAVÉS DE EMISNET Y

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 4 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

DEL PERIÓDICO "EL FINANCIERO" LA CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES INMOBILIARIOS (CBFIS) IDENTIFICADOS CON CLAVE DE PIZARRA FSHOP 13. EN LA CUAL SE PRETENDE TRATAR Y RESOLVER LOS SIGUIENTES ASUNTOS:

I. PROPUESTA, DISCUSIÓN Y, EN SU CASO, APROBACIÓN DE SUSCRIPCIÓN DE HASTA 160'000,000 (CIENTO SESENTA MILLONES) CBFIS, EXCLUSIVAMENTE POR LOS TENEDORES DE CBFIS, SUSCRIPCIÓN DE CBFIS QUE SE REALIZARÁ A UN PRECIO DE \$17.50 PESOS M.N. (DIECISIETE PESOS 50/100 MONEDA NACIONAL) POR CADA CBFI, LO QUE EQUIVALE A UNA SUSCRIPCIÓN DE CAPITAL HASTA POR LA CANTIDAD DE \$2,800,000,000.00 DE PESOS M.N. (DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). DICHOS CBFIS A SER SUSCRITOS ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN LA TESORERÍA DEL FIDEICOMISO.

II. DESIGNACIÓN DE DELEGADOS ESPECIALES DE LA ASAMBLEA.

EN CASO DE QUE LA ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES APRUEBE LA SUSCRIPCIÓN LOS RECURSOS SERÁN DESTINADOS PARA LA PRIMERA ETAPA DE ADQUISICIONES DE PLAZAS COMERCIALES DEL PLAN DE EXPANSIÓN 2015 (EL CUAL INCLUYE ADQUISICIONES Y COINVERSIONES).

4. PAGO DE DISTRIBUCIÓN DEL 4T 2014

MEDIANTE EVENTO CORPORATIVO PUBLICADO EL 30 DE ENERO Y PUBLICADO COMO EVENTO RELEVANTE EL 3 DE FEBRERO PASADO, SE ANUNCIÓ EL PAGO DE \$114.85 MILLONES DE PESOS CORRESPONDIENTES A LA DISTRIBUCIÓN DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2014, CON FECHA EX-DERECHO 5 DE FEBRERO, FECHA DE CORTE ("RECORD DAY") 9 DE FEBRERO DE 2014 Y FECHA DE PAGO 10 DE FEBRERO DE 2015.

DEL TOTAL DE LA DISTRIBUCIÓN POR \$114.85 MILLONES DE PESOS, \$36.01 MILLONES DE PESOS CORRESPONDEN AL RESULTADO FISCAL AL TERCER TRIMESTRE (0.0988 PESOS POR CBFI) Y \$78.84 MILLONES DE PESOS DE LA DEPRECIACIÓN FISCAL DEL PERÍODO Y OTRAS DIFERENCIAS ENTRE EL RESULTADO FINANCIERO Y FISCAL (0.2162 PESOS POR CBFI).

LO ANTERIOR, TOTALIZA 0.3150 PESOS POR CBFI, EQUIVALENTES A UN RETORNO DE 7.2% ANUALIZADO DE MANERA SIMPLE, SI SE LE COMPARA CON EL PRECIO DE COLOCACIÓN INICIAL DE 17.50 PESOS POR TÍTULO. LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO EN EL DIVIDENDO DEL 117.24% CONTRA EL INICIO DE OPERACIONES Y DEL 70.27% SI COMPARAMOS CONTRA EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

5. DEVOLUCIÓN DE IVA

ASÍ MISMO EL PASADO 15 DE ENERO DE 2015 FIBRASHOP ANUNCIÓ QUE RECIBIÓ LA DEVOLUCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA) CORRESPONDIENTE A LA ADQUISICIÓN DEL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO PUERTA TEXCOCO. EL IMPORTE DE LA DEVOLUCIÓN ASCIENDE A LA CANTIDAD DE 116.02 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES 113.41 MILLONES DE PESOS CORRESPONDEN AL IMPORTE SOLICITADO EN LA DEVOLUCIÓN Y 2.6 MILLONES DE PESOS POR CONCEPTO DE ACTUALIZACIÓN.

AVANCES EN EL PLAN DE NEGOCIOS

1. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

DURANTE ESTE TRIMESTRE SE ALCANZARON AVANCES EN LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS DISPONIBLES EN LOS CENTROS COMERCIALES.

ES IMPORTANTE DESTACAR QUE LA TASA DE OCUPACIÓN DE LAS PROPIEDADES APORTADAS Y PAGADAS ADQUIRIDAS ANTES DEL INICIO DE ESTE CUARTO TRIMESTRE SE MANTUVO EN EL 92% DEL GLA, ES DECIR, IGUAL QUE AL CIERRE DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2014, LO CUAL REPRESENTA UN NIVEL ALTO DE OCUPACIÓN. LA OCUPACIÓN DEL PORTAFOLIO DE 14 CENTROS COMERCIALES PROPIEDAD DE FIBRASHOP AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE FUE DE 91%.

CABE MENCIONAR QUE PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PENDIENTES DE LIQUIDAR DE KUKULCÁN PLAZA Y PUERTO PARAÍSO ES NECESARIO TERMINAR LAS OBRAS DE REMODELACIÓN. EL ÁREA BRUTA RENTABLE TOTAL DE DICHAS PLAZAS PODRÁ VARIAR RESPECTO DE LA REFLEJADA EN EL PRESENTE REPORTE, UNA VEZ TERMINADAS LAS REMODELACIONES QUE SE ESTÁN LLEVANDO A CABO.

2. AMPLIACIONES Y REMODELACIONES

PLAZA CIBELES

LA AMPLIACIÓN DE PLAZA CIBELES, COMO SE HABÍA ANUNCIADO PREVIAMENTE, EN SU PRIMERA ETAPA DE EXPANSIÓN CONTEMPLABA LA CONSTRUCCIÓN DE ÁREA RENTABLE POR 12,882 METROS CUADRADOS DE LOCALES COMERCIALES Y UN DECK DE ESTACIONAMIENTO DE TRES NIVELES DE 41,548 METROS CUADRADOS QUE REPRESENTA 1,131 CAJONES ADICIONALES DE ESTACIONAMIENTO, LOS CUALES YA SE ENCUENTRAN EN OPERACIÓN.

EN LO QUE RESPECTA A LA SEGUNDA ETAPA, SE ADICIONARÁN 9,165 METROS CUADRADOS PARA INCORPORAR UNA TIENDA DEPARTAMENTAL SEARS Y UN NIVEL MÁS DE ESTACIONAMIENTO QUE IMPLICA 13,545 METROS DE ESTACIONAMIENTO Y 362 CAJONES ADICIONALES.

SE ESTIMA QUE LAS OBRAS DE LA PRIMERA ETAPA TERMINEN EN EL SEGUNDO TRIMESTRE Y LA SEGUNDA ETAPA EN EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2015.

PLAZA KUKULCÁN

EL PASADO 6 DE NOVIEMBRE SE ABRIÓ UNA TIENDA DE AUTOSERVICIO SORIANA AMPLIANDO LA OFERTA COMERCIAL DE PLAZA KUKULCÁN.

EN EL CASO DE LA REMODELACIÓN DERIVADA DE LA FIRMA DEL CONTRATO CELEBRADO HACE UNOS MESES CON LA TIENDA FOREVER 21, SE PREVÉ QUE LA OBRA ESTÉ TERMINADA EN MAYO DE 2015.

ADICIONALMENTE, SE CUENTA CON UNA CARTA DE INTENCIÓN VINCULANTE PARA AMBAS PARTES CON H&M PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA TIENDA DE 2,980 METROS CUADRADOS, TAMBIÉN DESPLANTADA EN DOS NIVELES Y CON UNA FACHADA EMBLEMÁTICA HACIA EL BOULEVARD KUKULCÁN. SE ENCUENTRA EN NEGOCIACIÓN DOS MARCAS DE RENOMBRE INTERNACIONAL PARA INCORPORARLOS A LA PLAZA IGUAL CON FACHADAS EMBLEMÁTICAS.

LA INCORPORACIÓN DE ESTAS MARCAS, CON GRANDES LOCALES COMERCIALES, IMPLICA UN REACOMODO DE LOS LOCATARIOS QUE SE ENCONTRABAN EN LA FACHADA DE LA PLAZA HACIA OTROS ESPACIOS DENTRO DEL CENTRO COMERCIAL Y DE ALGUNOS OTROS QUE DEJARÁN LA PLAZA.

LA NUEVA EXPANSIÓN DE PLAZA KUKULCÁN COMPRENDE LA INCORPORACIÓN DE UN COMPLEJO DE CINES CON UNA EXTENSIÓN DE 1,160 METROS CUADRADOS.

PUERTO PARAÍSO

CONTINÚAN LOS TRABAJOS DE RENOVACIÓN DE PUERTO PARAÍSO, LOS CUALES IMPLICAN LA DEMOLICIÓN DE GRAN PARTE DEL SEGUNDO PISO, A EFECTO DE GENERAR UNA PLAZA ABIERTA EN ESE NIVEL, ASÍ COMO UNA SIMPLIFICACIÓN DE SUS LÍNEAS HACIA UN DISEÑO MÁS CONTEMPORÁNEO. A CONTINUACIÓN SE PRESENTAN IMÁGENES RELATIVAS AL AVANCE DE OBRA PRESENTADO EN PUERTA PARAÍSO. DADO QUE LA PLAZA SE ENCUENTRA EN OPERACIÓN, SE LIBERARÁ POR ETAPAS, DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2015 LA PLANTA BAJA Y EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE DICHO AÑO EL PRIMER NIVEL.

LOS ATRIOS

LA CONSTRUCCIÓN DE LA CAJA PARA LA TIENDA DEPARTAMENTAL LIVERPOOL EN SU FORMATO FÁBRICAS DE FRANCIA, PRESENTA IMPORTANTES AVANCES, COMO SE PUEDE OBSERVAR EN LAS IMÁGENES A CONTINUACIÓN. DICHA AMPLIACIÓN DE LA PLAZA REPRESENTA UN CRECIMIENTO DE ÁREA BRUTA RENTABLE DE APROXIMADAMENTE 6.5 MIL METROS CUADRADOS.

EL LOCAL ESTARÁ LISTO PARA SU ENTREGA DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DEL 2015.

URBAN CENTER JURICA

EL PASADO 15 DE DICIEMBRE FUE ADQUIRIDO UN TERRENO CON UNA EXTENSIÓN DE 3,530 METROS CUADRADOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL UC JURICA, EN EL CUAL SE CONSTRUIRÁ UN COMPLEJO DE

CINES CINEMEX DE 2,287 METROS CUADRADOS, UN ÁREA COMERCIAL DE 990 METROS CUADRADOS Y UN DECK DE ESTACIONAMIENTO DE 3,500 METROS CUADRADOS. CON DICHA AMPLIACIÓN SE ADICIONAN ALREDEDOR DE 3,000 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE Y SE INCREMENTARÁ LA OFERTA DE SERVICIOS QUE ACTUALMENTE PRESTA LA PLAZA Y ES UN GIRO QUE COMPLEMENTA FAVORABLEMENTE LA OFERTA GASTRONÓMICA EXISTENTE.

PUERTA TEXCOCO

EL PASADO 25 DE NOVIEMBRE SE FIRMÓ UN CONTRATO CON LIVERPOOL PARA LA INCLUSIÓN DE UNA TIENDA DE FÁBRICAS DE FRANCIA DE 6,270 METROS CUADRADOS DESPLANTADA EN 2 NIVELES, CON LO CUAL LA PLAZA CRECE EN 4,447 METROS CUADRADOS DE ÁREA BRUTA RENTABLE. ESTA INCORPORACIÓN COMPLEMENTA UNA PLAZA QUE SE ENCONTRABA FUERTEMENTE ANCLADA CON WAL MART, SUBURBIA, CINEMEX, HOME DEPOT ENTRE OTRAS GRANDES CADENAS Y QUE YA SE ENCONTRABA CON UN NIVEL DE OCUPACIÓN DEL 95%.

3. ÁREA BRUTA RENTABLE Y DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA

EL ÁREA BRUTA RENTABLE ACTUAL FIBRASHOP (INCLUYENDO TODAS LAS ADQUISICIONES) ASCIENDE A 381.1 MIL METROS CUADRADOS. LA CUAL TUVO INCREMENTO DEL 171.2% CON RESPECTO AL PORTAFOLIO INICIAL.

DICHO CÁLCULO NO CONTEMPLA LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN QUE ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN EN DESARROLLO EN NUESTRAS PROPIEDADES (LAS CUALES SUMAN 37,000 METROS DE ÁREA RENTABLE), NI EL ÁREA SUJETA A PAGO CONDICIONADO DEL PORTAFOLIO INICIAL.

LA DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DEL PORTAFOLIO DE FIBRASHOP, EL CUAL ACTUALMENTE SE ENCUENTRA EN 12 ENTIDADES FEDERATIVAS

4.- ANÁLISIS DE CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

FIBRASHOP ADEMÁS DE BUSCAR IR MEJORANDO SU PRESENCIA EN MÁS ENTIDADES Y CIUDADES, TIENE COMO OBJETIVO CONTAR CON BUENA DIVERSIFICACIÓN DEL PORTAFOLIO EN FUNCIÓN DE GIROS (POR INGRESOS Y POR METROS CUADRADOS). LO QUE ADICIONALMENTE DISMINUYE LA DEPENDENCIA DE UNOS CUANTOS ARRENDATARIOS EN LOS INGRESOS TOTALES (EXCLUYENDO ESTACIONAMIENTOS). 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.

COMO SE PUEDE APRECIAR, NINGÚN GIRO REPRESENTA MÁS DEL 17.9% 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 REPRESENTAN ALREDEDOR DEL 39% DE LOS INGRESOS OPERATIVOS TOTALES Y 67% DEL ÁREA BRUTA TOTAL

ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE DENTRO DE LOS PRIMEROS 30 ARRENDATARIOS, 27 DE ELLOS SON GRANDES CORPORATIVOS NACIONALES O INTERNACIONALES. DE IGUAL FORMA DESTACA QUE NINGÚN ARRENDATARIO REPRESENTA MÁS DEL 4.3% 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 70% DEL TOTAL Y LOS LOCATARIOS CON RENTA VARIABLE EL RESTANTE 30%. MEDIDO COMO PORCENTAJE DE LOS INGRESOS, LOS CONTRATOS CON RENTA FIJA REPRESENTAN EL 77% DE LOS INGRESOS Y LOS QUE INCLUYEN RENTA VARIABLE EL 23%, REPRESENTANDO EL COMPONENTE VARIABLE EL 7% DEL INGRESO TOTAL.

EN NINGÚN AÑO SE CONCENTRAN VENCIMIENTOS DE CONTRATOS POR UNA PROPORCIÓN MAYOR AL 13% DEL ÁREA RENTABLE DEL PORTAFOLIO DE CENTROS COMERCIALES. EL PLAZO PROMEDIO SIMPLE REMANENTE DE VIGENCIA DE LOS CONTRATOS ES DE APROXIMADAMENTE 6 AÑOS Y PONDERADO POR ÁREA RENTABLE ES DE 8 AÑOS.

4. FUTURAS ADQUISICIONES Y RECURSOS DISPONIBLES

CON EL AUMENTO DE CAPITAL PROPUESTO A LA ASAMBLEA DE TENEDORES POR 2,800 MILLONES PESOS Y LA CAPACIDAD DE APALANCAMIENTO ADICIONAL QUE ESTA DARÍA, POR 2,000 MILLONES DE PESOS, SE TENDRÁN LOS RECURSOS PARA CONTINUAR CON EL PLAN DE EXPANSIÓN QUE SE HABÍA PLANTADO LA EMPRESA PARA EL 2015. ADICIONALMENTE SE HAN COMENZADO LOS PROCESOS DE AUDITORIA DE COMPRA (DUE DILIGENCE LEGALES Y CONTABLES) DE VARIAS PLAZAS COMERCIALES. SE INICIARON LAS NEGOCIACIONES Y ELABORACIÓN DE CONTRATOS PARA LA COINVERSIONES PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS EN UNA PRIMERA ETAPA CON SOCIOS FUNDADORES. COMO SE INFORMÓ EN REPORTES ANTERIORES, SE CUENTA CON UNA LÍNEA DE CRÉDITO DE HASTA 3,200 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES AL CIERRE DEL EJERCICIO SE HAN DISPUESTO UN TOTAL DE 2,200 MILLONES DE PESOS Y SE ESTÁ TRAMITANDO UNA LÍNEA ADICIONAL POR MIL MILLONES ADICIONALES.

CON LOS 2,200 MILLONES DE PESOS QUE SE HAN DISPUESTO HASTA EL MOMENTO EL LOAN TO VALUE QUE SE MANTIENE ES DE 24.55% (PASIVOS BANCARIOS), EL CUAL SE ENCUENTRA DENTRO DE LOS LÍMITES DETERMINADOS POR EL COMITÉ TÉCNICO DE FIBRASHOP Y LO ESTIPULADO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

DE LA MISMA MANERA SE SIGUE TRABAJANDO CON INTERMEDIARIOS Y AGENCIAS CALIFICADORAS PARA UNA EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA. SE PREVÉ QUE LOS RECURSOS QUE SE OBTENGAN POR DICHA COLOCACIÓN DE DEUDA, SERÁN UTILIZADOS PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PASIVO BANCARIO. FIBRASHOP BUSCA TENER UNA POLÍTICA DIVERSIFICADA DE FONDEO A TRAVÉS DE LÍNEAS DE CRÉDITO BANCARIAS REVOLVENTES, CRÉDITOS BANCARIOS A LARGO PLAZO Y CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA DE CORTO Y LARGO PLAZO.

5. 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), FIBRASHOP DEBE INFORMAR AL MERCADO DE SU NIVEL DE ENDEUDAMIENTO Y EL VALOR DEL ÍNDICE DE SERVICIO DE SU DEUDA.

AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE EL NIVEL DE ENDEUDAMIENTO DE FIBRASHOP FUE DE 24.55%. CABE RECORDAR QUE EL LÍMITE REGULATORIO ES DEL 50%. EL CÁLCULO SE REALIZÓ DIVIDIENDO EL PASIVO BANCARIO BRUTO QUE ASCIENDE A 2,200.0 MILLONES DE PESOS ENTRE EL TOTAL DEL PATRIMONIO (O ACTIVOS TOTALES) POR 8,959.48 MILLONES DE PESOS.

ADICIONALMENTE, EL ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA FUE DE 1.25 VECES (DICHO ÍNDICE DEBE SER MAYOR A 1). DENTRO DEL CÁLCULO DEL ÍNDICE SE SUPUSO QUE SE CONTINÚA CON LA POLÍTICA ACTUAL DE DISTRIBUCIÓN DE RENTAS QUE COMPRENDE TANTO EL RESULTADO FISCAL COMO EL FINANCIERO, QUE NO EXISTE CRECIMIENTO EN INGRESOS ALGUNO Y UN GASTO PARA LA EXPANSIONES DE PLAZAS COMERCIALES DE 215 MILLONES DE PESOS (GASTOS DE DESARROLLOS NO DISCRECIONALES).

EL CÁLCULO LA UTILIZACIÓN DE LA PORCIÓN DE LARGO PLAZO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO 3,200 MILLONES DE PESOS, PARA EL PAGO DE LA AMORTIZACIÓN DEL PASIVO BANCARIO DE CORTO PLAZO CON EL QUE SE CUENTA ACTUALMENTE.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 8 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

6. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFI'S EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO.

INDICADORES DE MERCADO	1Q 2014	2Q 2014	3Q 2014	4Q 2014	
PRECIO DE CIERRE AL FINAL DEL PERIODO	16.69	18.15	17.75	19.52	
PRECIO PROMEDIO DEL TRIMESTRE	15.84	16.84	17.97	17.62	
NÚMERO DE CERTIFICADOS	353,780,507	353,780,507	353,780,507	364,595,673	
MARKET CAP. PROMEDIO (MDP)	5,603.88	5,957.66	6,357.43	6,424.17	
MONTO OPERADO PROMEDIO DIARIO (MDP)	3.03	9.78	11.70	13.86	
NOI (MDP)	62.79	80.54	105.59	142.96	
NOI POR CERTIFICADO	0.18	0.23	0.30	0.39	
DIVIDENDO POR CERTIFICADO	0.2517	0.2351	0.2700	0.3150	
DIVIDEND YIELD A PRECIO PROMEDIO DEL TRIMESTRE	6.35%	5.58%	6.01%	7.15%	
DIVIDEND YIELD A PRECIO DE IPO		5.75%	5.37%	6.17%	7.20%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN (MDP)	4,856.76	5,190.03	6,766.86	7,629.61	
NÚMERO DE PLAZAS	8	9	13	14	

RESULTADOS AL CUARTO TRIMESTRE DE 2014

1. INGRESOS TOTALES

DURANTE ESTE TRIMESTRE, LOS INGRESOS TOTALES DE FIBRASHOP ASCENDIERON A 201.31 MILLONES DE PESOS, DE LOS CUALES FUERON DE RENTAS 167.03 MILLONES PESOS, 34.28 MILLONES DE PESOS REPRESENTAN INGRESOS POR MANTENIMIENTO Y OTROS, (CANTIDADES EN LÍNEA CON LO PRESUPUESTADO).

ESTO REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 33.78% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR Y DE 116.0% COMPARADO CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

LOS INGRESOS TOTALES OPERATIVOS DEL TRIMESTRE (ARRENDAMIENTOS Y MANTENIMIENTO) ASCENDIERON A 199.01 MILLONES DE PESOS. ESTO REPRESENTA UN INCREMENTO DEL 32.2% CON RESPECTO AL TRIMESTRE ANTERIOR Y DE 113.5%, SI SE LE COMPARA CON EL MISMO TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR. SUPONIENDO MISMOS CENTROS COMERCIALES EL INCREMENTO FUE DEL 11.49% CONTRA MISMO EL TRIMESTRE DEL AÑO ANTERIOR.

GASTOS OPERATIVOS

LOS GASTOS OPERATIVOS DEL TRIMESTRE ASCENDIERON A 72.25 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 57.88 MILLONES DE PESOS.
- SEGUROS, HONORARIOS LEGALES, DE AUDITORÍA Y DE LOS CONSEJEROS INDEPENDIENTES POR 3.75 MILLONES DE PESOS.
- HONORARIOS DEL ASESOR CORRESPONDIENTES AL 7.5% DEL INGRESO OPERATIVO NETO (NOI) EQUIVALENTES A 10.61 MILLONES DE PESOS.

NOI & EBITDA

EL INGRESO OPERATIVO NETO (NOI) OBTENIDO DURANTE EL TRIMESTRE ASCENDIÓ A 141.51 MILLONES PESOS, LO QUE REPRESENTA UN MARGEN SOBRE INGRESOS TOTALES (SIN PRODUCTOS FINANCIEROS) DE 70.3%, EL CUAL PRESENTÓ UN INCREMENTO DE 13 PUNTOS BASE CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR. EL MARGEN A NOI HA PASADO DE 59.6% EN EL PRIMER TRIMESTRE COMPLETO DE OPERACIONES A 70.3%.

DE IGUAL FORMA, EL EBITDA FUE DE 129.06 MILLONES DE PESOS, CON UN MARGEN DE 64.1%, EL CUAL PRESENTÓ UN DECREMENTO DE DIEZ PUNTOS BASE CONTRA EL TRIMESTRE ANTERIOR. CABE MENCIONAR QUE ESTE MARGEN HA PASADO DE 53.6% EN EL PRIMER TRIMESTRE COMPLETO DE OPERACIONES A 64.1%.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

PAGINA 9 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

SI ANUALIZAMOS EL NOI DE MANERA SIMPLE (MULTIPLICADO POR 4 EL DEL PRESENTE TRIMESTRE) SERÍA DE ALREDEDOR DE 566 MILLONES DE PESOS, LO QUE REPRESENTA UN INCREMENTO APROXIMADO DE 148% RESPECTO DE LOS RESULTADOS ANUALIZADOS DE 2013 (SIN INCLUIR LA REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FIJOS).

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. EN ESTE SENTIDO, LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS DEL 2013 RECONOCEN UNA UTILIDAD POR REVALUACIÓN DE ACTIVOS (PRODUCTO DEL AVALÚO DE LAS PROPIEDADES ORIGINALES) DE 75.55 MILLONES DE PESOS.

POR OTRO LADO, SI ANALIZAMOS EL RESULTADO OPERATIVO DEL PORTAFOLIO DE CENTROS COMERCIALES (AISLANDO LOS GASTOS CORPORATIVOS, Y LOS GASTOS NO INHERENTES A LA OPERACIÓN PURA DE LAS PROPIEDADES COMO: SEGUROS, AVALÚOS, PREDIAL, ENTRE OTROS) ES DE 157.81 MILLONES DE PESOS Y EL MARGEN A INGRESOS TOTALES ES DEL 78.4%. EL MARGEN OPERATIVO DISMINUYE ESTE TRIMESTRE DERIVADO DE LA INCORPORACIÓN AL PORTAFOLIO DE LA PLAZA LAS MISIONES LA CUAL PRESENTA UN MARGEN DE OPERACIÓN DE 66%.

2. RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO

AL CIERRE DEL TRIMESTRE FIBRASHOP MANTUVO EN CAJA 561.37 MILLONES DE PESOS. DURANTE EL TRIMESTRE SE OBTUVIERON INGRESOS FINANCIEROS DE 10.5 MILLONES DE PESOS Y SE PAGÓ INTERESES POR EL EJERCIMIENTO DE 2,200 MILLONES DE PESOS DEL CRÉDITO PUENTE DE LOS 3,200 MILLONES DE PESOS QUE TIENE FIRMADO CON INSTITUCIONES BANCARIAS, POR UN MONTO DE 25.69 MILLONES DE PESOS. DE ESTA FORMA EL RESULTADO INTEGRAL DE FINANCIAMIENTO EN EL TRIMESTRE MUESTRA UN GASTO DE 15.19 MILLONES DE PESOS.

3. RESULTADO INTEGRAL NETO

EL RESULTADO NETO DE ESTE TRIMESTRE ALCANZÓ LA CIFRA DE 114.07 MILLONES DE PESOS O 0.3129 PESOS POR CBFI, CALCULADO SOBRE LA BASE DE 364,595,673 CBFIS EN CIRCULACIÓN, LO QUE ANUALIZADO EN TÉRMINOS PORCENTUALES ASCIENDE A 7.15% UTILIZANDO EL PRECIO DE COLOCACIÓN DE 17.50 PESOS POR CBFI.

SI COMPARAMOS EL RESULTADO NETO ACUMULADO DEL 2014, EL CUAL ASCIENDE A 378.44 MILLONES DE PESOS, REPRESENTA UN INCREMENTO DE 234.7% RESPECTO DE LOS RESULTADOS DEL 2013 (SIN INCLUIR LA REVALORIZACIÓN DE ACTIVOS FIJOS). DADO QUE EL 2013 NO FUE UN AÑO COMPLETO DE OPERACIÓN, EL INCREMENTO DE 2014 COMPARADO CON UN 2013 ANUALIZADO SERÍA DEL 54.97%.

4. BALANCE GENERAL

EN EL BALANCE DE FIBRASHOP AL CIERRE DEL TRIMESTRE, DESTACA SU NIVEL DE CAJA EL CUAL ASCIENDE A 561.37 MILLONES DE PESOS. ES IMPORTANTE MENCIONAR QUE LA CUENTA DE IVA POR RECUPERAR ASCIENDE 403.95 MILLONES DE PESOS, LA CUAL SE COMPONE DEL IVA CORRESPONDIENTE A LA ADQUISICIÓN DE PUERTA TEXCOCO, NIMA SHOPS, EL PORTAFOLIO KIMCO Y LAS MISIONES. CABE DESTACAR QUE LA DEVOLUCIÓN DEL IVA CORRESPONDIENTE A LA ADQUISICIÓN DE PUERTA TEXCOCO POR 113.41 MILLONES DE PESOS FUE DEVUELTA A FIBRASHOP EL 15 DE ENERO DE 2015. POR LO ANTERIOR EL IVA POR RECUPERAR A ESTA FECHA ES DE 290.54 MILLONES DE PESOS.

EVENTOS RELEVANTES

1. DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES

EL 18 DE SEPTIEMBRE DE 2014 EL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO DETERMINÓ LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE A ESTE TERCER TRIMESTRE, LA CUAL ASCENDIÓ A UN TOTAL DE 95.52 MILLONES DE PESOS, MISMA QUE FUE PAGADA EL 6 DE OCTUBRE DE 2014. DE DICHO MONTO, 26.33 MILLONES DE PESOS CORRESPONDEN AL RESULTADO FISCAL DEL TRIMESTRE (0.0744 PESOS POR CBFI) Y 69.19 MILLONES DE PESOS DE LA DEPRECIACIÓN FISCAL DEL PERÍODO Y OTRAS DIFERENCIAS ENTRE EL

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK MELLON,
S.A., INSTITUCION DE BANCA
MULTIPLE

COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA

PAGINA 10 / 10

CONSOLIDADO

Impresión Final

RESULTADO FINANCIERO Y FISCAL (0.1956 PESOS POR CBFÍ). LO ANTERIOR, EQUIVALE A 0.2700 PESOS POR CBFÍ.

BAJO LAS LEYES MEXICANAS LAS FIBRAS TIENEN LA OBLIGACIÓN DE DISTRIBUIR AL MENOS EL 95% DEL RESULTADO FISCAL NETO A SUS TENEDORES DE CBFIS A MÁS TARDAR EL 15 DE MARZO SIGUIENTE AL CIERRE DEL AÑO CORRESPONDIENTE.

2. LIQUIDACIÓN LAS MISIONES

EL 15 DE OCTUBRE DE 2015 FIBRASHOP LIQUIDÓ EL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO "LAS MISIONES" UBICADO EN CIUDAD JUÁREZ, CHIHUAHUA.

FIBRASHOP LIQUIDÓ EL PAGO INICIAL DEL POR UN MONTO DE \$631.46 MILLONES DE PESOS. EL PAGO REALIZADO, COMO FUE ANUNCIADO ANTERIORMENTE, COMPRENDE \$450 MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO Y SE COMPLEMENTA CON 10,489,146 CBFIS.

LA PLAZA CUENTA CON UNA OCUPACIÓN ACTUAL DEL 86.1% Y GENERA UN NOI DE \$66.3 MILLONES DE PESOS. AL ELEVARSE LA OCUPACIÓN AL 95%, EL CAP ASCENDERÁ A 10.8% APROXIMADAMENTE, COMPRENDIENDO TANTO EL PAGO INICIAL, COMO PAGOS SUBSECUENTES POR LOS ESPACIOS QUE HOY SE ENCUENTRAN VACANTES, LOS CUALES SE REALIZARÁN SEMESTRALMENTE DENTRO DE LOS SIGUIENTES DOS AÑOS A UN CAP DE 11.5%.

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. EL PORTAFOLIO INICIAL CONSISTE DE OCHO PROPIEDADES SITUADAS EN CUATRO ESTADOS DE LA REPÚBLICA Y UNO MÁS EN EL DISTRITO FEDERAL. FIBRA SHOP ES ADMINISTRADA POR ESPECIALISTAS EN LA INDUSTRIA CON AMPLIA EXPERIENCIA Y ASESORADA EXTERNAMENTE POR FIBRA SHOP PORTAFOLIOS INMOBILIARIOS, S.A.P.I. 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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: FSHOP

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2014

THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCIÓN DE
BANCA MÚLTIPLE

NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA

PAGINA 1 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

CI BANCO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
FIDEICOMISO IRREVOCABLE NÚMERO F/00854 Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(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), 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. FSHOP TIENE COMO DOMICILIO EL UBICADO EN JUAN SALVADOR AGRAZ NÚMERO 40, PISO 15 COL. LOMAS DE SANTA FE, CÓDIGO POSTAL 05109 MÉXICO, DISTRITO FEDERAL.

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), EN OFERTA PRIMARIA DE HASTA 213'474,034 CBFIS INCLUYENDO 40'742,752 CBFIS OBJETO DE SOBREASIGNACIÓN Y 98'887,063 CBFIS EN OFERTA PÚBLICA SECUNDARIA.

FIBRASHOP ES UN FIDEICOMISO CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE PARA ADQUIRIR, POSEER, ADMINISTRAR Y DESARROLLAR PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN EL SECTOR DE CENTROS COMERCIALES EN MÉXICO. EL PORTAFOLIO ACTUAL CONSISTE DE DIEZ PROPIEDADES SITUADAS EN SIETE ESTADOS DE LA REPÚBLICA Y UNO MÁS EN EL DISTRITO FEDERAL.

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 FIBRA SHOP 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 19 DE FEBRERO DE 2015, EL COMITÉ TÉCNICO DE FSHOP APROBÓ LA PRESENTACIÓN DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL CUARTO TRIMESTRE DE 2014.

(B) CRITERIOS Y ESTIMACIONES

LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS EXIGE QUE LA ADMINISTRACIÓN HAGA ESTIMACIONES Y SUPUESTOS QUE AFECTAN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES, LOS IMPORTES REPORTADOS DE ACTIVOS Y PASIVOS, INGRESOS Y GASTOS.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

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. FSHOP INICIÓ OPERACIONES EL 24 DE JULIO DE 2013, POR LO QUE LOS RESULTADOS COMPARATIVOS ACUMULADOS NO COMPRENDEN EL MISMO NÚMERO DE DÍAS DE OPERACIONES.

3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS SON CONSISTENTES CON LAS UTILIZADAS EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES AL Y POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

BASES DE CONSOLIDACIÓN

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE FSHOP INCORPORAN LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS ENTIDADES CONTROLADAS POR FSHOP AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y SUS RESULTADOS PARA EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014. SE ELIMINAN LOS EFECTOS DE LOS BALANQUES 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 A LA ALTA DIRECCIÓN 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.

LA INFORMACIÓN PRESENTADA A LA ALTA DIRECCIÓN PARA EFECTOS DE ASIGNAR RECURSOS Y EVALUAR EL DESEMPEÑO SE CENTRA ESPECÍFICAMENTE EN LAS DIMENSIONES DE LAS PROPIEDADES RESPECTIVAS, QUE COMPRENDEN TRES SEGMENTOS O FORMATOS. LAS PROPIEDADES COMERCIALES CUYO METRAJE TOTAL RENTABLE SUPERA LOS 40,000 METROS CUADRADOS SE DENOMINAN SÚPER REGIONALES, AQUELLAS CUYO METRAJE ES INFERIOR A DICHA CANTIDAD, PERO SUPERIOR A 10,000 METROS, SON DENOMINADAS REGIONALES; FINALMENTE, LAS PROPIEDADES DE MENORES DIMENSIONES SE DENOMINAN 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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 129,064 MILES DE PESOS Y ACUMULADA EN EL AÑO DE 356,617, LA CUAL INCLUYE LOS INGRESOS, COSTOS Y GASTOS REALIZADOS EN EL CURSO NORMAL DE LA OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS CENTROS COMERCIALES QUE INTEGRAN EL PATRIMONIO DE FSHOP.

DICHA UTILIDAD OPERATIVA COMPRENDE LOS GASTOS PROPIOS DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN POR UN MONTO TOTAL DE 59,799 MILES DE PESOS DURANTE EL TRIMESTRE Y 183,810 ACUMULADAS EN EL AÑO, 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 12,450 MILES DE PESOS Y 33,817 ACUMULADO EN EL AÑO.

LOS PRODUCTOS FINANCIEROS DEL TRIMESTRE ASCENDIERON A (15,193) MILES DE PESOS Y 1,828 ACUMULADOS EN EL AÑO, 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 561,369 MILES DE PESOS. ADICIONALMENTE, SE OBTUVO UN INGRESO DE 19,758 MILES DE PESOS POR CONCEPTO DE ACTUALIZACIÓN DE SALDO A FAVOR DE IVA QUE FUE REEMBOLSADO POR EL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA EN EL MES DE MARZO.

LA UTILIDAD INTEGRAL NETA DEL TRIMESTRE ASCENDIÓ A 114,069 MILES DE PESOS Y ACUMULADA EN EL AÑO A 378,442 MILES DE PESOS.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A CONTINUACIÓN SE PRESENTA LA INFORMACIÓN POR SEGMENTOS CON INFORMACIÓN DE LOS INGRESOS POR RENTAS PROMEDIO MENSUALES DEL AÑO 2014, SUPONIENDO QUE LAS 14 PROPIEDADES QUE ACTUALMENTE CONFORMAN EL PORTAFOLIO HUBIESEN ESTADO TODO EL AÑO.

6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

EXISTEN FLUCTUACIONES ESTACIONALES PARA LAS OPERACIONES DEL FSHOP DADAS LAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 4 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

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 CBFÍ, DURANTE EL PERÍODO REPORTADO SE REALIZÓ UNA DISTRIBUCIÓN POR UN MONTO TOTAL DE 95,520 MILES DE PESOS (\$0.27 POR CBFÍ), CORRESPONDIENTE A LA UTILIDAD INTEGRAL NO AUDITADA DEL TERCER TRIMESTRE DE 2014. CABE SEÑALAR QUE EN LA SESIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO CELEBRADA EL 30 DE ENERO DE 2015, SE DETERMINÓ LA DISTRIBUCIÓN CORRESPONDIENTE A LA UTILIDAD DEL PERÍODO REPORTADO.

8. UTILIDAD POR CBFÍ

SE PRESENTA LA UTILIDAD CONTABLE POR CERTIFICADO BURSÁTIL FIDUCIARIO FSHOP CORRESPONDIENTE AL PERÍODO REPORTADO, ASÍ COMO AL TRIMESTRE ANTERIOR.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 EL PORTAFOLIO DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN DE FSHOP ESTABA CONFORMADO POR LAS 10 PLAZAS COMERCIALES.

LAS PRIMERAS 8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN FUERON APORTADAS AL INICIO DE OPERACIONES, PUERTA TEXCOCO FUE ADQUIRIDA DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE DEL PRESENTE EJERCICIO, NIMA SHOPS EN EL SEGUNDO, EL PORTAFOLIO KIMCO EN EL TERCERO Y LAS MISIONES DURANTE EL PRESENTE TRIMESTRE. LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN ESTÁN SUJETAS A UNA VALUACIÓN ANUAL INDEPENDIENTE LA CUAL SE VE REFLEJADA EN LOS ESTADOS FINANCIEROS ANUALES AUDITADOS.

10. DEUDA

EL PASIVO DE CORTO PLAZO SE INTEGRA DE 6,972 MILES DE PESOS DE ADEUDO CON PROVEEDORES, 12,588 MILES DE PESOS DE PARTES RELACIONADAS, 23,194 DE PASIVOS ACUMULADOS, 1,733 MILES DE PESOS DE ANTICIPOS DE CLIENTES Y 2,184,087 DE CRÉDITO PUENTE BANCARIO. 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 54,330 MILES DE PESOS, PASIVOS LABORALES POR 4,757 MILES DE PESOS Y 195,563 MILES DE PESOS CORRESPONDIENTES A LA PORCIÓN ADQUIRIDA NO PAGADA DE LAS MISIONES.

11. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

LOS CBFÍ 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 CBFÍ DE 17.50 PESOS. EL PATRIMONIO DE FSHOP AL 31 DE DICIEMBRE DEL PRESENTE AÑO SE INTEGRA POR 364,595,673 TÍTULOS Y EL PATRIMONIO TIENE UN VALOR TOTAL DE 6,476,242 MILES DE PESOS, EL CUAL COMPRENDE 6,028,344 MILES DE PESOS DE CONTRIBUCIONES NETAS, 69,476 MILES DE PESOS DE UTILIDADES ACUMULADAS Y 378,442 MILES DE PESOS DE UTILIDAD DEL PERÍODO.

LOS CBFÍ 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. 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.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

FSHOP COMO PARTE DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES, SE CUENTA CON UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE 30,000 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.

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **FSHOP**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2014**

**THE BANK OF NEW YORK
MELLON, S.A., INSTITUCION DE
BANCA MULTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 5 / 5

CONSOLIDADO

Impresión Final

A CONTINUACIÓN SE DETALLAN LAS PARTES RELACIONADAS CON EL FSHOP MÁS IMPORTANTES: GRUPO CAYÓN, GRUPO FREL Y CENTRAL DE ARQUITECTURA, QUIENES FUERON CEDENTES DEL PORTAFOLIO INICIAL DE INVERSIONES DE FSHOP Y 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 TRES 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.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

DISTRIBUCIÓN A LOS TENEDORES

EL 30 DE ENERO DE 2015, DERIVADO DEL ACUERDO DE DISTRIBUCIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO, SE DETERMINÓ UNA DISTRIBUCIÓN PARA EL CUARTO TRIMESTRE DE 2014 POR UN TOTAL DE 114,850 MILES DE PESOS, LO QUE EQUIVALE A \$0.3150 PESOS POR CBFÍ, LA CUAL COMPRENDE TANTO EL RESULTADO FISCAL, COMO LA DEPRECIACIÓN PARA FINES FISCALES Y OTRAS DIFERENCIAS ENTRE EL RESULTADO FISCAL Y EL FINANCIERO

CONVOCATORIA PARA CELEBRACIÓN DE ASAMBLEA DE TENEDORES

EL 9 DE FEBRERO DE 2015, SE CONVOCÓ A LA CELEBRACIÓN EL 23 DE FEBRERO PRÓXIMO DE UNA SESIÓN DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CBFIS CON EL OBJETO DE OBTENER LA APROBACIÓN PARA LA SUSCRIPCIÓN Y PAGO DE HASTA 160 MILLONES DE CBFIS POR PARTE DE LOS TENEDORES DE TÍTULOS EMITIDOS POR FIBRASHOP.

CALIFICACIÓN CORPORATIVA AAA - HR RATINGS

EL 11 DE FEBRERO DE 2015, HR RATINGS OTORGÓ LA CALIFICACIÓN CREDITICIA CORPORATIVA HR AAA EN ESCALA NACIONAL A FIBRASHOP, CON PERSPECTIVA ESTABLE.