

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER
TRIMESTRE

2014



FIBRASHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2014

- El pasado 31 de marzo de 2014 se anunció la adquisición del centro comercial denominado NIMA Shops por un monto de 113.54 millones de pesos, en las próximas semanas se realizará el cierre de la adquisición (una vez concluidos los procesos de auditoría de compra y notariales). La ocupación actual de la plaza es de 82.2% y su utilidad operativa neta estabilizada (NOI) a 12 meses se estima en 10.46 millones de pesos, lo que representa un “CAP” de 9.21%. NIMA Shops se encuentra ubicada en el corredor comercial y de servicios, dentro de la zona de mayor crecimiento residencial y turístico de Puerto Vallarta; Marina Vallarta. NIMA Shops fue construido sobre un terreno de 5,749 metros cuadrados y 5,759 metros cuadrados de construcción. Cuenta con una superficie rentable (GLA) de 3,991 metros cuadrados y 89 cajones de estacionamiento. La plaza fue inaugurada en el 2010 y cuenta con prestigiosos locatarios tales como Starbucks Coffee, La Europea, Sonora Grill Prime, Moyo Frozen Yogurt y Sunglass Island, entre otros.
- NIMA Shops es la primera compra de un centro comercial desarrollado por alguno de los grupos fundadores de FibraShop. Para lo cual los Consejeros Independientes determinaron una metodología para la adquisición de propiedades de partes relacionadas que fortalece el Gobierno Corporativo y evita los conflictos de interés.
- El pasado 3 de abril del 2014 FibraShop anunció que liquidó un primer grupo de locales adquiridos no pagados ubicados en las plazas comerciales denominadas Kukulcán Plaza y Puerto Paraíso, conforme lo estipulado en los convenios de aportación correspondientes. Los locales rentados suman una superficie total de 6,503.41 metros cuadrados, de los cuales 5,249.22 corresponden a Kukulcán Plaza y los restantes 1,254.19 a Puerto Paraíso. El monto de renta mensual fija a percibirse totaliza 999.94 miles de pesos, lo que en términos anualizados asciende a 11.99 millones de pesos. A dicho ingreso le corresponde una liquidación de 126.31 millones de pesos a un “CAP” del 9.5%.

- El pasado 7 de marzo del 2014 FibraShop recibió un oficio del Sistema de Administración Tributaria (SAT) notificando la autorización de la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a los 8 centros comerciales que conforman su portafolio inmobiliario inicial. El importe de la devolución asciende a la cantidad de 578.23 millones de pesos (incluyendo su respectiva actualización), el cual ya fue recibido en las cuentas de FibraShop.
- El avance en la comercialización del Área Bruta Rentable (“GLA”) del portafolio adquirido y pagado original, pasó del 96% reportado en el cuarto trimestre del 2013, al 97% al cierre del primer trimestre de 2014. Tomado en cuenta la incorporación de Puerta Texcoco la ocupación total es del 96%.
- Del portafolio adquirido y no pagado de los centros comerciales Plaza Kukulcán y Puerto Paraíso que representaban 30,631m² de “GLA” tienen un avance en la comercialización del 45% al cierre del trimestre.
- Los ingresos totales operativos del trimestre (arrendamientos y mantenimiento) ascendieron a 100.62 millones de pesos. El ingreso total adicionando los productos financieros, que en el periodo fueron de 31.71 millones de pesos, fue de 132.33 millones de pesos.
- El Ingreso Operativo Neto (“NOI”) del trimestre ascendió a 62.79 millones de pesos¹. Lo cual representa un margen del 62.40% sobre los ingresos totales, sin considerar los productos financieros. Si anualizamos el NOI de manera simple (multiplicado por 4 y contemplando que Puerta Texcoco ya contribuiría completo en el resto de los trimestres del año) adicionando los productos financieros (contemplando los ingresos por actualización del IVA una sola vez) sería de alrededor de 348 millones de pesos.
- Se acordó pagar una distribución de 89.05 millones de pesos el 15 de mayo de 2014, de los cuales 34.14 millones de pesos corresponden al resultado fiscal del primer trimestre y 54.91 millones de pesos de la depreciación fiscal del período y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal. Lo anterior, equivale a 0.2517 pesos por CBF1.

¹ El NOI se calculó como los ingresos totales operativos menos los conceptos de gastos operativos, nómina y seguros.

México, D.F. a 29 de abril de 2014 – FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13). The Bank of New York Mellon, S.A. Institución de Banca Múltiple División Fiduciaria F/00854, fideicomiso de infraestructura y bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia hoy sus resultados correspondientes al primer trimestre, terminado el 31 de marzo 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:

“En FibraShop hemos comenzado el plan de expansión del portafolio inicial adquiriendo dos propiedades, una a terceros y la segunda a un grupo fundador de la Fibra. Estamos en revisión de más centros comerciales y pronto esperamos tener noticias de las nuevas operaciones.

Una de las grandes ventajas competitivas que tiene FibraShop es la capacidad de crecer a través no sólo de compras de centros comerciales sino también con desarrollos propios, así como a través de poder desarrollar y operar diferentes formatos de centros comerciales (multiplataforma).

Asimismo, hemos potencializado la ocupación de las plazas actuales, llevándola a porcentajes excelentes de ocupación, estamos trabajando en la eficiencia de costos de operación de las plazas, con la mejor calidad y eficacia en la operación de los centros comerciales.

Vamos caminando con las ampliaciones del portafolio inicial, Plaza Cibeles, Kukulcán y Puerto Paraíso, y seguiremos buscando maximizar las plazas en su capacidad de generación de ingresos.

Todo esto con la intención de maximizar las utilidades de FibraShop y generar más valor a nuestros inversionistas.”

ADQUISICIONES

NIMA Shops

El pasado 31 de marzo de 2014 FibraShop anunció la firma de un contrato de compraventa para la adquisición de la plaza comercial denominada NIMA Shops a la empresa Central de Arquitectura, socio fundador de la Fibra.

El Comité Técnico de FibraShop ha establecido un procedimiento de compra para los centros comerciales desarrollados por los socios fundadores de la Fibra, en el cual se le otorga el poder de decisión a los Consejeros Independientes, ya que se requiere del voto favorable de la mayoría de éstos (2 de 3) para poder adquirir una propiedad. Adicionalmente, dicho procedimiento contempla la contratación de dos de las cuatro empresas valoradoras de inmuebles independientes de reconocido prestigio internacional (CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield y Jones Lang LaSalle). Si el resultado de los avalúos correspondientes arroja una diferencia máxima del 5%, se ofrece como precio de compra el promedio simple de dichas valuaciones. Si existe una diferencia mayor al 5%, se contrata un tercer avalúo, teniéndose como precio de compra el promedio de los dos avalúos más cercanos en precio.

El procedimiento descrito en el párrafo anterior muestra el compromiso de FibraShop en materia de transparencia y buen gobierno corporativo, al recaer la decisión de compra de centros comerciales en los que existen potenciales conflictos de interés en nuestros consejeros independientes, quienes adicionalmente incorporaron valuaciones de mercado practicadas por profesionales independientes para la determinación de los precios de adquisición.

En el caso particular de la adquisición de NIMA Shops fueron contratados tres avalúos, al haberse presentado una diferencia mayor al 5% entre los primeros dos. Del proceso descrito resultó un precio de compra de 113.54 millones de pesos. Dicha cantidad resulta del promedio de los avalúos efectuados por Jones Lang LaSalle y Colliers International, quienes combinaron las metodologías denominadas capitalización directa (utilizando tasas del 9% y 8.75%, respectivamente), y valor presente de flujo libre o flujos descontados (utilizando tasas de descuento de 12% y 10.25% y 8% y 9.25% para el flujo terminal, respectivamente).

La ocupación actual de la plaza es de 82.2% y su utilidad operativa neta estabilizada (NOI) a 12 meses se estima en 10.46 millones de pesos (promedio de los avalúos señalados), lo que representa un "CAP" de 9.21%.

NIMA Shops se encuentra ubicada en el corredor comercial y de servicios, dentro de la zona de mayor crecimiento residencial y turístico de Puerto Vallarta; Marina Vallarta. NIMA Shops fue construido sobre un terreno de 5,749 metros cuadrados y 5,759 metros cuadrados de construcción. Cuenta con una superficie rentable (GLA) de 3,991 metros cuadrados y 89 cajones de estacionamiento.

La plaza fue inaugurada en el 2010 y cuenta con prestigiosos locatarios tales como Starbucks Coffee, La Europea, Sonora Grill Prime, Moyo Frozen Yogurt y Sunglass Island, entre otros.



Liquidación de locales a Grupo FREL

El pasado 3 de abril FibraShop anunció la liquidación del primer grupo de locales adquiridos no pagados ubicados en las plazas comerciales denominadas Kukulcán Plaza y Puerto Paraíso, conforme lo estipulado en los convenios de aportación correspondientes.

En la constitución de FibraShop dichas plazas fueron adquiridas por la Fibra en su totalidad, sin embargo, derivado de que las mismas estaban en un proceso de renovación, se estipuló que la superficie objeto de dicha remodelación sería liquidada cuando fuese rentada al “CAP” actual del 9.5%.



Los locales rentados suman una superficie total de 6,503.41 metros cuadrados, de los cuales 5,249.22 corresponden a Kukulcán Plaza y los restantes 1,254.19 a Puerto Paraíso. El monto de renta mensual fija a percibirse totaliza 999.94 miles de pesos, lo que en términos anualizados asciende a 11.99 millones de pesos. A dicho ingreso le corresponde una liquidación de 126.31 millones de pesos al referido “CAP” del 9.5%. Las cuotas de mantenimiento que pagarán los locatarios a FSHOP no entran dentro del cómputo del monto a pagar, ya que el mismo únicamente comprende los ingresos por renta.

De los locales liquidados, el 71.54% estarán generando flujo desde el mes de abril de 2014. El restante 28.46% comenzará a devengar renta entre los meses de mayo y agosto, ya que los contratos correspondientes se encuentran en período de gracia para los locatarios con motivo de las adecuaciones a realizar para iniciar operaciones.

OTROS EVENTOS RELEVANTES

El pasado 7 de marzo del 2014 FibraShop recibió un oficio del Sistema de Administración Tributaria (SAT) notificando la autorización de la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente a los 8 centros comerciales que conforman su portafolio inmobiliario inicial. El importe de la devolución asciende a la cantidad de 578.23 millones de pesos (558.47 millones de principal y 19.76 de actualizaciones), el cual ya fue recibido en las cuentas de FibraShop.

AVANCES EN EL PLAN DE NEGOCIOS

1. Incremento en la ocupación de las plazas

Durante este trimestre se alcanzaron avances significativos en la comercialización de los espacios disponibles en los centros comerciales del portafolio inicial y su consecuente incremento en la ocupación.

Bienes Inmuebles (adquiridos y pagados)

| | Propiedades | % rentado al inicio de operaciones | % rentado al 3 ^{er} trimestre | % rentado al 4 ^o trimestre | % rentado al 1 ^{er} trimestre del 2014 |
|---|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Plaza Cibeles | 99% | 99% | 100% | 100% |
| 2 | La Luciérnaga | 73% | 80% | 83% | 87% |
| 3 | Urban Center Jurica | 99% | 100% | 100% | 100% |
| 4 | Urban Center Juriquilla | 73% | 78% | 81% | 86% |
| 5 | Urban Center Condesa Durango | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 6 | Urban Center Xalapa | 63% | 99% | 95% | 99% |
| 7 | Puerto Paraíso | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 8 | Kukulcán Plaza | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | Portafolio Total | 91% | 95% | 96% | 97% |

Bienes Inmuebles (adquiridos y no pagados)

| | Propiedades | % rentado al inicio de operaciones | % rentado al 3 ^{er} trimestre | % rentado al 4 ^o trimestre | % rentado al 1 ^{er} trimestre del 2014 |
|---|----------------|------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Kukulcán Plaza | 0% | 51% | 55% | 65% |
| 2 | Puerto Paraíso | 0% | 22% | 22% | 24% |
| | Totales | 0% | 37% | 38% | 45% |

Es importante destacar que la tasa de ocupación de las propiedades aportadas y pagadas (del portafolio inicial) pasó del 91% que se tenía al momento de colocación al 97% del GLA al cierre del primer trimestre del 2014.

En lo que respecta a la porción aportada y no pagada (en Kukulcán Plaza y Puerto Paraíso) se tiene un avance en la comercialización del 45% del GLA disponible al primer trimestre de 2014.

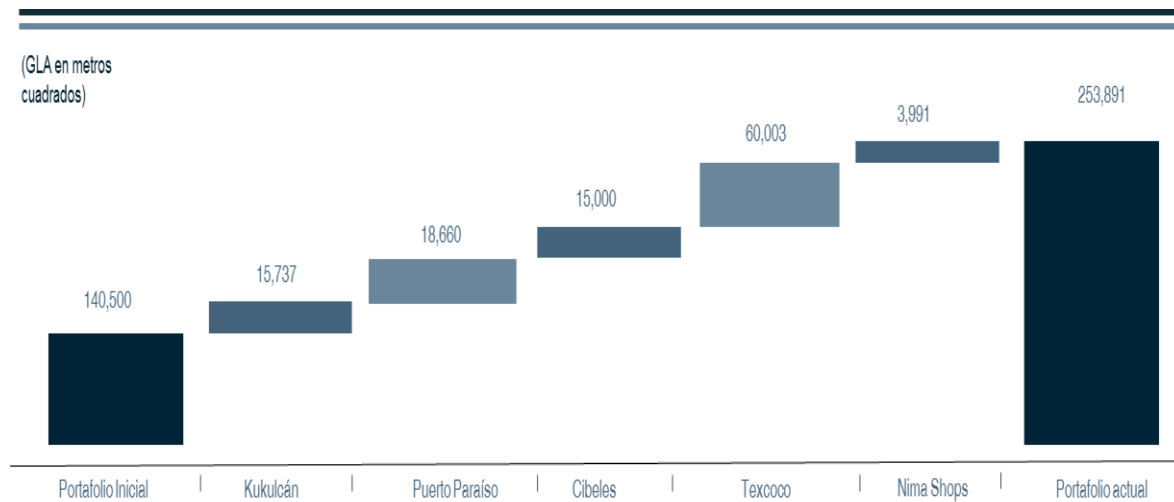
Es importante destacar que para la comercialización de estos espacios es necesario realizar obras de remodelación que en el caso de Kukulcán Plaza se estima terminen a mediados del 2014 y en Puerto Paraíso a finales del 2014.

Con la incorporación de la Plaza Puerta Texcoco que se encuentra con una tasa de ocupación de 94%, el portafolio actual (aportado y pagado) tiene una ocupación global del 96%.

Portafolio Actual (aportado y pagado más adquisiciones)

| | Propiedades | % rentado al inicio de operaciones | % rentado al 3 ^{er} trimestre | % rentado al 4 ^o trimestre | % rentado al 1 ^{er} trimestre del 2014 |
|---|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Plaza Cibeles | 99% | 99% | 100% | 100% |
| 2 | La Luciérnaga | 73% | 80% | 83% | 87% |
| 3 | Urban Center Jurica | 99% | 100% | 100% | 100% |
| 4 | Urban Center Juriquilla | 73% | 78% | 81% | 86% |
| 5 | Urban Center Condesa Durango | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 6 | Urban Center Xalapa | 63% | 99% | 95% | 99% |
| 7 | Puerto Paraíso | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 8 | Kukulcán Plaza | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 9 | Puerta Texcoco | NA | NA | NA | 94% |
| | Portafolio Total | 91% | 95% | 96% | 96% |

El área bruta rentable total de FibraShop (incluyendo las nuevas adquisiciones) asciende a 253,891 metros cuadrados.



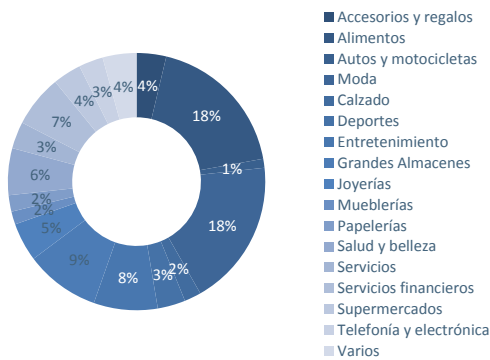
2. Análisis de Características de los contratos de arrendamiento

Con la adquisición de la Plaza Puerta Texcoco se incorporaron nuevos arrendatarios al portafolio de FibraShop como es el caso de Grupo Walmart, Elektra, Coppel, entre otros. Esto mejoró aún más la buena diversificación que tiene el portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados). Así como, la dependencia de los primeros 20 arrendatarios en los ingresos totales (excluyendo estacionamientos).

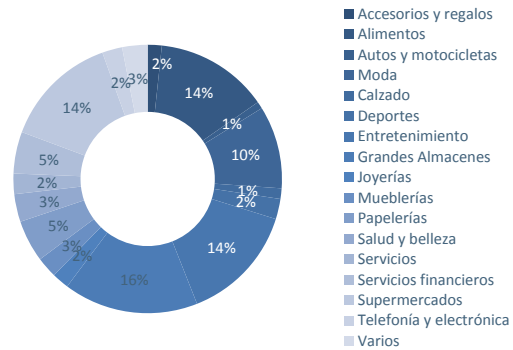
A continuación se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro del locatario, tanto como porcentaje de los ingresos totales (rentas más mantenimiento), como proporción de la superficie rentable total del portafolio (comparando antes y después de la adquisición de Texcoco).

Sin Texcoco

Ingresos por giro de Negocio

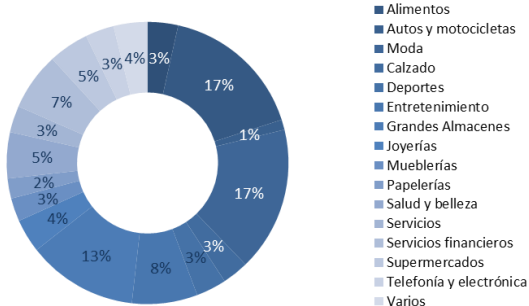


Área arrendada por sector

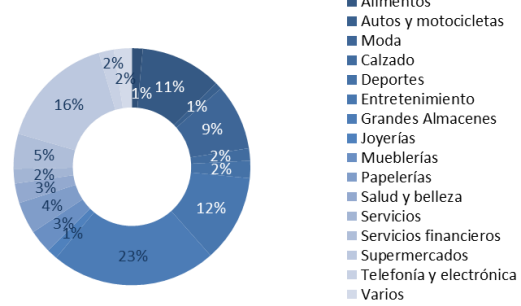


Con Texcoco

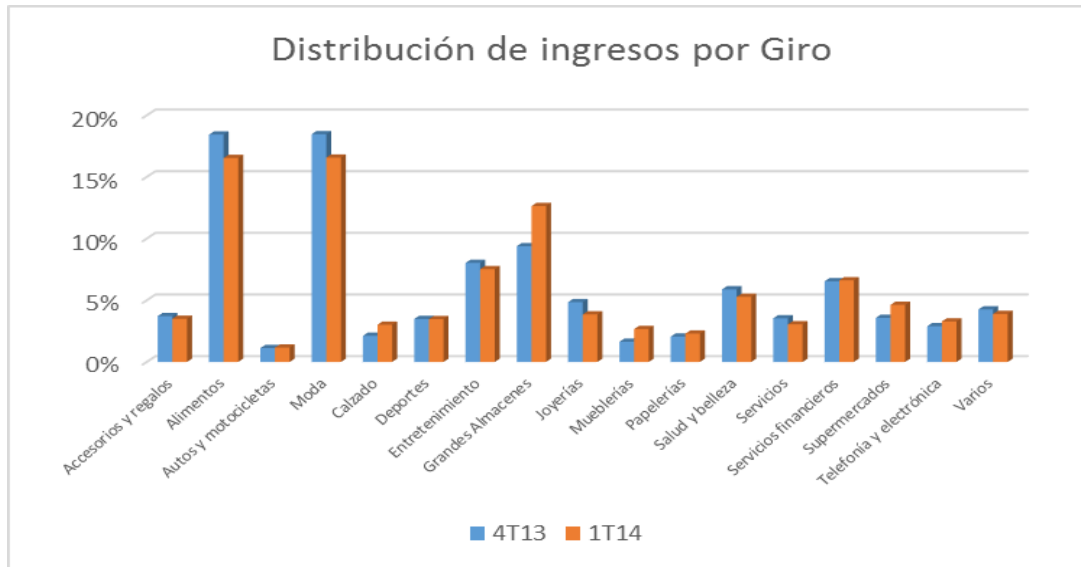
Ingresos por giro de Negocio



Área arrendada por sector



Como se puede apreciar en las gráficas anteriores, ningún giro representa más del 17% como proporción de los ingresos, anteriormente era de 18%. 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.



Adicionalmente, los 20 principales arrendatarios sólo representan el 30.91% de los ingresos totales como se aprecia en el siguiente cuadro.

| Locatario | Giro | % ingresos |
|------------------|-------------------------|---------------|
| Liverpool | Grandes Almacenes | 4.30% |
| Ruth's Cris | Alimentos | 1.97% |
| Cinopolis | Entretenimiento | 1.96% |
| Caliente | Entretenimiento | 1.94% |
| Luxury Avenue | Tiendas Departamentales | 1.85% |
| Walmart | Supermercados | 1.84% |
| Cinemex | Entretenimiento | 1.80% |
| Home Depot | Tiendas Departamentales | 1.72% |
| Fresko | Supermercados | 1.47% |
| Suburbia | Grandes Almacenes | 1.46% |
| Hacienda Tequila | Alimentos y regalos | 1.45% |
| Office Depot | Papelerías | 1.42% |
| Soriana | Supermercados | 1.40% |
| Martí | Deportes | 1.10% |
| Sonora Grill | Alimentos | 1.04% |
| HSBC | Servicios Financieros | 0.95% |
| Banorte | Servicios Financieros | 0.88% |
| Starbucks | Alimentos | 0.86% |
| Office Max | Papelerías | 0.78% |
| Scotiabank | Servicios Financieros | 0.78% |
| Total | | 30.96% |

Adicionalmente, dentro de los primeros 20 arrendatarios, 17 de ellos son grandes corporativos nacionales o internacionales. De igual forma destaca que ningún arrendatario sobrepasa el 4.5% de los ingresos (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).

Las rentas fijas representan el 37% de la superficie rentable y las variables el 63% restante. Medido como porcentaje de los ingresos, las rentas fijas representan el 76% y las variables el 24% restante (representando actualmente el componente variable alrededor del 7% del ingreso total).

3. Futuras Adquisiciones

A la fecha, se han analizado proyectos que superan los 12 mil millones de pesos. Una gran parte de las propiedades analizadas cuenta con contratos vinculantes para el vendedor y no vinculantes para FibraShop. En algunas de ellas se está en proceso de auditorías de compra contables y legales.

RESULTADOS AL PRIMER TRIMESTRE DE 2014

1. Ingresos Totales

Durante este trimestre, los ingresos totales de FibraShop ascendieron a 132.33 millones de pesos, de los cuales fueron de rentas, 79.38 millones pesos, 21.24 millones de pesos representan ingresos por mantenimiento (ambas cantidades en línea con lo presupuestado) y los productos financieros de 31.71 millones de pesos (estos últimos incluyen la actualización de la devolución de IVA de la aportación inicial por un monto de 19.76 millones de pesos reembolsada por el SAT).

Es importante destacar que Puerta Plaza Texcoco sólo contribuyó un mes al resultado trimestral, de haber estado el trimestre completo los ingresos totales hubiesen ascendido a alrededor de 143 millones de pesos (considerando la actualización del IVA en el período).

Gastos Operativos

Los gastos operativos del trimestre ascendieron a 43.28 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 36.33 millones de pesos.

- Seguros, honorarios legales, de auditoría y de los consejeros independientes por 2.28 millones de pesos.
- Honorarios del Asesor correspondientes al 7.5% del Ingreso Operativo Neto (NOI) equivalentes a 4.67 millones de pesos.

Dichos gastos incluyeron partidas extraordinarias de liquidación de personal por un monto superior 600 miles pesos, que resulta del programa de ajuste al gasto con la finalidad de tener una operación más eficiente del portafolio.

NOI & EBITDA

El ingreso operativo neto (NOI) obtenido durante el trimestre ascendió a 62.79 millones pesos, lo que representa un margen sobre ingresos totales (sin productos financieros) de 62.40%. De igual forma, el EBITDA fue de 57.34 millones de pesos, con un margen de 56.99%.

Cálculo del Ingreso Operativo Neto ("NOI")

Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2014.

(Cifras expresadas en miles de pesos)



31-mzo-2014

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Ingresos por rentas | 79,385 |
| Otros ingresos operativos | 21,236 |
| Total de ingresos | 100,621 |
| Gastos operativos | 36,328 |
| Seguros | 1,504 |
| Total de gastos | 37,832 |
| Ingreso Operativo Neto ("NOI") | 62,789 |

Cabe mencionar que dichos márgenes tuvieron un incremento con respecto al trimestre anterior (cifras no auditadas) de 4.61% en el margen operativo neto (sin productos financieros) y de 6.24 % en el EBITDA. Si Puerta Texcoco hubiese estado el trimestre completo, dichos incrementos hubiesen sido aproximadamente del 10% y 11.87%, respectivamente.



Si anualizamos el NOI de forma simple adicionando productos financieros (contemplando una sola vez los ingresos por actualización de IVA y que Puerta Texcoco ya contribuiría completo en el resto de los trimestres del año) se tendría un flujo a doce meses de alrededor de 348 millones de pesos lo que representa un incremento aproximado de 24.49% respecto de los resultados anualizados de 2013 (sin incluir la revalorización de activos fijos).

Es importante mencionar que no se registró depreciación para efectos contables, ya que FibraShop adoptó el método de valor razonable para registrar sus inmuebles, de conformidad con las normas contables internacionales o IFRS, por lo que los estados financieros auditados del 2013 ya reconocen una utilidad por revaluación de activos (producto del avalúo de las propiedades originales) de 75.55 millones de pesos.

2. Resultado Integral de Financiamiento

Al cierre del trimestre FibraShop mantiene en caja una parte de los recursos recibidos en la oferta primaria, dado que parte de ella ya fue utilizada para la adquisición de la Plaza Puerta Texcoco.

De esta forma el resultado integral de financiamiento en el trimestre muestra un ingreso de 31.71 millones de pesos, el cual está conformado por 11.95 millones de pesos de productos financieros y 19.76 millones de pesos de la actualización por la devolución de IVA.

3. Resultado Integral Neto

El resultado neto de este trimestre alcanzó la cifra de 89.05 millones de pesos o 0.2517 pesos por CBFÍ, calculado sobre la base de 353,780,507 CBFÍs en circulación, lo que anualizado en términos porcentuales asciende a 5.83% utilizando el precio de colocación de 17.50 pesos por CBFÍ y 6.06% con respecto al precio de cierre del trimestre (16.85 pesos por CBFÍ). Dicha distribución excluyendo la actualización del IVA hubiese sido de 0.1959 pesos por CBFÍ.

Si anualizamos el Resultado Neto de forma simple (sólo contemplando una sola vez los ingresos por actualización de IVA y que Puerta Texcoco ya contribuiría completo en el resto de los trimestres del años) se tendría un flujo a doce meses de alrededor de 323.18 millones de pesos lo que representa un incremento aproximado de 25.29% respecto de los resultados anualizados de 2013 (sin incluir la revalorización de activos fijos).

4. Balance General

En el Balance de FibraShop al cierre del trimestre, destaca su nivel de caja el cual asciende a 1,316.86 millones de pesos, los cuales serán destinados a adquisiciones, expansiones y pago de la cartera aportada no pagada.

Es importante mencionar que la cuenta de IVA por recuperar se redujo significativamente de 558.56 millones de pesos a 121.66 millones de pesos, derivado de los efectos combinados de la devolución del dicho impuesto del portafolio inicial y del impuesto pagado en la adquisición de Puerta Texcoco.

Dentro del activo destaca el rubro de cuentas por cobrar por 44.57 millones de pesos. Es importante destacar que dicha cifra representa alrededor de un mes de cobranza (incluyendo IVA).

Finalmente, el rubro de partes relacionadas por 24.29 millones de pesos que corresponde principalmente a los depósitos en garantía de los locatarios y ciertas rentas que por error de los locatarios fueron depositadas a las cuentas de las anteriores administraciones.

EVENTOS SUBSECUENTES (ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS)

El 29 de abril de 2014 en la Asamblea anual de Tenedores se presentarán los Estados Financieros auditados, para su aprobación.

EVENTOS RELEVANTES

Distribución a los Tenedores

El 28 de abril de 2014 el Comité Técnico del Fideicomiso determinó que se realizaran distribuciones trimestrales de efectivo. En el presente trimestre dicha distribución asciende a un total de 89.05 millones de pesos (34.14 millones de pesos de resultado fiscal y 54.91 millones de pesos de depreciación fiscal y otras diferencia entre el resultado fiscal y el financiero), lo que equivale a 0.2517 pesos por CBFi por concepto de resultado fiscal y reembolso de capital. Dicha distribución será pagada el 15 de mayo de 2014.

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.



ACERCA DE FIBRA SHOP

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

FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. 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.

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director Financiero, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: gramirez@fibrashop.mx

Jorge López de Cárdenas Ramírez, Director de Administración y Tesorería, FibraShop.

Tel: +52 (55) 5292 1160

Email: jlopez@fibrashop.mx

CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

Email: lucia.domville@grayling.com





CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:

Jesús A. Martínez-Rojas R.

Grayling México

Tel: +52 55 56441247

Email: jesus.martinez-rojas@grayling.com

Conferencia Telefónica Trimestral:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2014, y dar una actualización del negocio.

Fecha: 30 de abril del 2014

Hora: 1 p.m. ET / 12 p.m. Ciudad de México.

Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.

Jorge López de Cárdenas Ramírez, Director de Administración y Tesorería.

Irvin García Millán, Contralor.

Número (EEUU.): +1- 877-407-9210

Número (México): +1-201-689-8049

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EEUU.): +1- 877-660-6853

Número (México): +1-201-612-7415

Conferencia ID#: 13580703



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS NO AUDITADOS

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO

Por los períodos comprendidos del 24 de julio al 31 de diciembre de 2013 y del 1 de enero al 31 de marzo de 2014

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)



| | Auditado 31-dic-13 | No auditado 31-mzo-2014 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Ingresos por rentas | 128,962 | 79,385 |
| Otros ingresos operativos | 32,622 | 21,236 |
| Total de ingresos | 161,584 | 100,621 |
| Gastos operativos | 59,290 | 36,328 |
| Seguros | 2,262 | 1,504 |
| Honorarios del asesor | 7,784 | 4,669 |
| Honorarios profesionales | 1,870 | 781 |
| Total de gastos de operación | 71,206 | 43,282 |
| UTILIDAD DE OPERACIÓN | 90,378 | 57,339 |
| Productos financieros | 22,511 | 11,956 |
| Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión | 75,555 | - |
| Actualización de saldos a favor | - | 19,758 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD | 188,444 | 89,053 |
| Impuesto sobre la renta, causado | 2,751 | - |
| Impuesto sobre la renta, diferido | (2,931) | - |
| UTILIDAD DEL PERÍODO | 188,624 | 89,053 |
| Número de CBFIs | 353,780,507 | 353,780,507 |
| UTILIDAD DEL PERÍODO POR CBFÍ | 0.5332 | 0.2517 |
| UTILIDAD PRELIMINAR DEL PERÍODO POR CBFÍ (1) | 0.3298 | |
| UTILIDAD ANUALIZADA POR CBFÍ (Precio de colocación) | 4.30% (2) | 5.83% |
| UTILIDAD ANUALIZADA POR CBFÍ (Precio de cierre) | 4.56% | 6.06% |

(1) El resultado preliminar reportado en el 4T de 2013, que no incluye la revaluación de activos y ciertos ajustes al resultado del período derivados de la auditoría del ejercicio.

(2) El 4.30% representa la distribución efectivamente realizada, que difiere del resultado auditado principalmente por la revaluación de activos (no representan flujo) y ciertos ajustes al resultado preliminar del ejercicio.

The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)



| | Auditado 31-dic-13 | No auditado 31-mar-14 |
|------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| ACTIVOS | | |
| <i>Activos circulantes</i> | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,736,063 | 1,316,862 |
| Cuentas por cobrar | 29,684 | 44,572 |
| Partes relacionadas | 31,918 | 24,286 |
| IVA por recuperar | 558,558 | 121,662 |
| Pagos anticipados | 6,232 | 9,045 |
| Otras cuentas por cobrar | 883 | 4,611 |
| Total de activos circulantes | 2,363,338 | 1,521,038 |
| Propiedades de inversión, mobiliario y equipos | 3,920,700 | 4,856,756 |
| Inversiones en proceso y proyectos | 10,994 | 10,875 |
| Activos intangibles | 391 | 581 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 2,931 | 2,931 |
| TOTAL DE ACTIVOS | 6,298,354 | 6,392,181 |
| PASIVOS | | |
| <i>Pasivos circulantes</i> | | |
| Proveedores | 2,026 | 4,545 |
| Partes relacionadas | 9,044 | 2,207 |
| Pasivos acumulados | 14,749 | 82,034 |
| Anticipos de clientes | 895 | 1,524 |
| Total de pasivos circulantes | 26,714 | 90,310 |
| Depósitos de arrendatarios | 23,756 | 30,636 |
| Pasivos laborales | 4,046 | 3,782 |
| TOTAL DE PASIVOS | 54,516 | 124,728 |
| PATRIMONIO | | |
| Contribuciones netas | 6,078,330 | 6,029,960 |
| Resultados acumulados | (23,116) | 148,440 |
| Utilidad neta del período | 188,624 | 89,053 |
| TOTAL DE PATRIMONIO | 6,243,838 | 6,267,453 |
| TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO | 6,298,354 | 6,392,181 |



The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos comprendidos del 24 de julio al 31 de diciembre
de 2013 y del 1 de enero al 31 de marzo de 2014
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)



| | Patrimonio | Resultados acumulados | TOTAL |
|------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Aportación inicial | 6,106,594 | - | 6,106,594 |
| Distribución a tenedores | (28,264) | (22,982) | (51,246) |
| Utilidad neta del período | | 188,624 | 188,624 |
| Otras partidas integrales | | (134) | (134) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 6,078,330 | 165,508 | 6,243,838 |
| Distribución a tenedores | (48,370) | (17,068) | (65,438) |
| Utilidad neta del período | | 89,053 | 89,053 |
| Saldos al 31 de marzo de 2014 | 6,029,960 | 237,493 | 6,267,453 |



The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 24 de julio al 31 de diciembre
de 2013 y del 1 de enero al 31 de marzo de 2014
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)



| | Auditado 31-dic-13 | No auditado 31-mar-14 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta del período | 188,624 | 89,053 |
| Ajustes: | | |
| Impuestos a la utilidad | (180) | - |
| Intereses a favor | (22,511) | (11,956) |
| Beneficios a los empleados | 4,046 | 354 |
| Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión | (75,555) | - |
| Estimación de cuentas de cobro dudoso | 790 | - |
| Depreciación y amortización | - | 264 |
| | 95,214 | 77,715 |
| Cuentas por cobrar | (30,474) | (14,888) |
| Partes relacionadas | (22,874) | 795 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | (559,440) | 433,168 |
| Pagos anticipados | (17,226) | (2,813) |
| Proveedores | 2,026 | 2,519 |
| Pasivos acumulados | 11,934 | 66,667 |
| Anticipos de clientes | 895 | 629 |
| Depósitos en garantía de arrendatarios | 23,756 | 6,880 |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación | (496,189) | 570,672 |
| Actividades de inversión: | | |
| Liquidación de deuda del portafolio inicial de inmuebles | (495,735) | - |
| Intereses recibidos | 22,511 | 11,956 |
| Adquisición de Plaza Texcoco, mobiliario y equipos | - | (936,036) |
| Adquisición de activos intangibles | (391) | (355) |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión | (473,615) | (924,435) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Aportación inicial del patrimonio del Fideicomiso | 3,022,797 | - |
| Gastos de colocación | (265,684) | - |
| Distribución a tenedores | (51,246) | (65,438) |
| Flujos de efectivo netos generados en actividades de financiamiento | 2,705,867 | (65,438) |
| Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 1,736,063 | (419,201) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | - | 1,736,063 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período | 1,736,063 | 1,316,862 |



The Bank of New York Mellon, 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 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 (Fiduciario), Deutsche Bank Mexico, 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 Fibra Shop 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.

Fibra Shop 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 nueve propiedades situadas en cinco estados de la república y uno más en el Distrito Federal, las cuales se muestran en el siguiente cuadro.

| | Propiedades | Tipo | Localización |
|---|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1 | Plaza Cibeles | Súper Regional | Irapuato |
| 2 | La Luciérnaga | Regional | San Miguel de Allende |
| 3 | Centro Urbano Jurica | Centro Comunitario | Querétaro |
| 4 | Centro Urbano Juriquilla | Centro Comunitario | Querétaro |
| 5 | Centro Urbano Condesa Durango | Centro Comunitario | México D.F. |
| 6 | Centro Urbano Xalapa | Centro Comunitario | Xalapa |
| 7 | Puerto Paraíso | Regional | Cabo San Lucas |
| 8 | Kukulcán Plaza | Regional | Cancún |
| 9 | Puerta Texcoco | Súper Regional | Texcoco |



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 28 de abril de 2014, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer 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. 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. Puesto que FSHOP inició operaciones el 24 de julio de 2013, no hay estados financieros comparativos con el mismo trimestre del año anterior, sin embargo, para efectos de contar con una referencia en el caso del estado de resultados, se incluye el acumulado del año anterior, el cual corresponde al período irregular de 160 días de inicio 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 marzo de 2014 y sus resultados para el período del 1 de enero al 31 de marzo de 2014. 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 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.

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, pagos por adelantado en efectivo, 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 período reportado asciende a 57,339 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 el patrimonio de FSHOP.

Dicha utilidad operativa comprende los gastos propios de las propiedades de inversión por un monto total de 37,832 miles de pesos, así como los gastos del corporativo, es decir aquellos necesarios para la administración de FHSOP y su mantenimiento como empresa pública, los cuales, en este período comprenden los honorarios del asesor, auditor y consejeros independientes y que ascienden a 5,450 miles de pesos.

Los productos financieros del período ascendieron a 11,956 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 1,316,862 miles de pesos. Dichos recursos provienen, principalmente, de la oferta pública celebrada el 24 de julio de 2013. De igual forma se obtuvo un ingreso de 19,758 miles de pesos por concepto de actualización del saldo a favor de IVA que fue reembolsado por el SAT a FSHOP en el mes de marzo. No se mantuvieron pasivos con costo en el período. La utilidad integral neta ascendió a 89,053 miles de pesos.

5. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación se presenta la información por segmentos correspondiente al período terminado el 31 de marzo de 2014.

| | Segmento | Ingresos totales (miles de \$) | Área arrendada actual m2 | Activos de inversión (miles de \$) | Ingresos promedio por m2 (pesos) |
|---|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 | Súper Regional | 35,294 | 112,378 | 2,064,256 | 149.48 |
| 2 | Regional | 47,160 | 53,063 | 2,087,600 | 296.25 |
| 3 | Centro Comunitario | 18,167 | 25,954 | 704,900 | 233.32 |
| | Totales | 100,621 | 191,395 | 4,856,756 | 201.62 |

Es importante destacar que al cierre de los presentes estados financieros FSHOP no ha asumido ningún pasivo para la adquisición de propiedades inmobiliarias. Por otra parte, los pasivos con que actualmente se cuenta derivan del curso normal de las operaciones y solamente representan el 1.86% del valor de las propiedades de inversión, por lo que se consideran poco significativos y no se presenta dicho rubro en la información por segmentos.

6. ESTACIONALIDAD DE OPERACIONES

Existen fluctuaciones estacionales para las operaciones del FSHOP 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 65,439 miles de pesos (\$0.185 por CBFi), correspondiente a la utilidad integral no auditada del cuarto trimestre de 2013. Cabe señalar que en la sesión del Comité Técnico celebrada el 28 de abril de 2014, se determinó la distribución correspondiente a la utilidad acumulada al período reportado, conforme al numeral 8. siguiente.

8. UTILIDAD POR CBFi

A continuación se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente al período reportado, así como al trimestre anterior.

| Concepto | Cantidad 4T13 | Cantidad 1T14 |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| CBFi en circulación | 353,780,507 | 353,780,507 |
| Utilidad integral del período (miles de pesos) | \$65,439 | \$89,053 |
| Utilidad por CBFi (pesos) | \$0.1850 | \$0.2517 |

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2014 el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP estaba conformado por las 9 plazas comerciales siguientes:

| | Propiedades | Superficie rentable m2 | Valor del activo (miles de pesos) |
|---|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Plaza Cibeles | 56,065 | 1,129,695 |
| 2 | La Luciérnaga | 21,807 | 267,800 |
| 3 | Centro Urbano Jurica | 8,425 | 238,200 |
| 4 | Centro Urbano Juriquilla | 9,705 | 225,900 |
| 5 | Centro Urbano Condesa Durango | 1,454 | 68,200 |
| 6 | Centro Urbano Xalapa | 8,548 | 172,600 |
| 7 | Puerto Paraíso | 18,660 | 1,018,700 |
| 8 | Kukulcán Plaza | 15,737 | 801,100 |
| 9 | Puerta Texcoco | 60,003 | 934,079 |
| | Totales | 200,503 | 4,856,274 |

La totalidad de las propiedades de inversión fueron adquiridas durante el tercer trimestre de 2013, excepto Puerta Texcoco, la cual fue adquirida en el mes de marzo de 2014. 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 4,545 miles de pesos de adeudo con proveedores, 2,207 miles de pesos de partes relacionadas, 82,034 de pasivos acumulados y 1,524 miles de pesos de anticipos de clientes. 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 30,636 miles de pesos y pasivos laborales por 3,782 miles de pesos.

Al 31 de marzo de 2014 FSHOP no cuenta con pasivos con costo. De igual forma, se encuentra en proceso de negociación de líneas de crédito con diversas entidades financieras, que le permitan realizar nuevas adquisiciones, cuando así se requiera.

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 pasado obteniéndose un precio de colocación por CBFi de 17.50 pesos. El patrimonio de FSHOP al 31 de marzo del presente año se integra por 353,780,507 títulos y el patrimonio tiene un valor total de 6,267,453 miles de pesos, el cual comprende 6,029,960 miles de pesos de contribuciones netas, 148,440 miles de pesos de utilidades acumuladas y 89,053 miles de pesos de utilidad del periodo.

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. 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 inicial de inversiones, contaba con una superficie aproximada de 30,631 metros cuadrados de espacios comerciales adquiridos no pagados. Dichos espacios se encuentran en proceso de renovación y revitalización por parte del grupo cedente y conforme a los convenios de aportación correspondientes, serán adquiridos en la medida en que se vayan rentando, previo acuerdo del Comité Técnico.

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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 28 de abril de 2014, el Comité Técnico del Fideicomiso, determinó una distribución para el primer trimestre de 2014 por un total de 89,053 miles de pesos, lo que equivale a \$0.2517 pesos por CBFi, la cual comprende tanto el resultado fiscal (\$0.0965 pesos), como la depreciación para fines fiscales y otras diferencias entre el resultado fiscal y el financiero (reembolso de capital, por \$0.1552 pesos).

Liquidación de locales a Grupo FREL

El 3 de abril de 2014, se liquidó un primer paquete de locales adquiridos no pagados a grupo FREL. Los locales rentados suman una superficie total de 6,503.41 metros cuadrados, de los cuales 5,249.22 corresponden a Kukulcán Plaza y los restantes 1,254.19 a Puerto Paraíso. El monto de renta mensual fija a percibirse totaliza 999.95 miles de pesos, lo que en términos anualizados asciende a 11.99 millones de pesos. A dicho ingreso le corresponde una liquidación de 126.31 millones de pesos al referido "CAP" del 9.5%. Las cuotas de mantenimiento que pagarán los locatarios a FSHOP no entran dentro del cómputo del monto a pagar, ya que el mismo únicamente comprende los ingresos por renta.