



**5** AÑOS



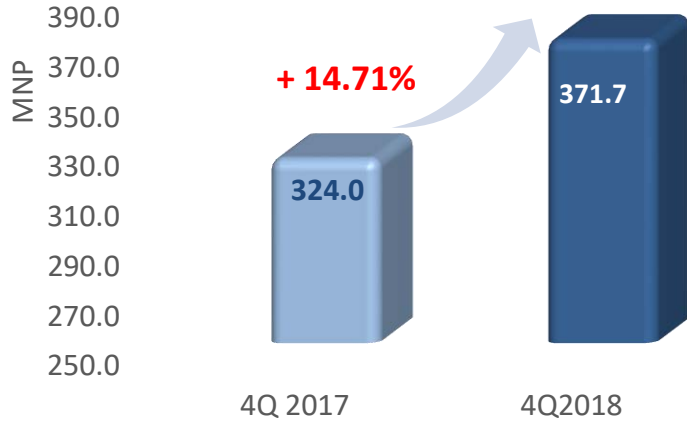
FIBRA  
SHOP.®

Resumen de resultados  
4to trimestre 2018

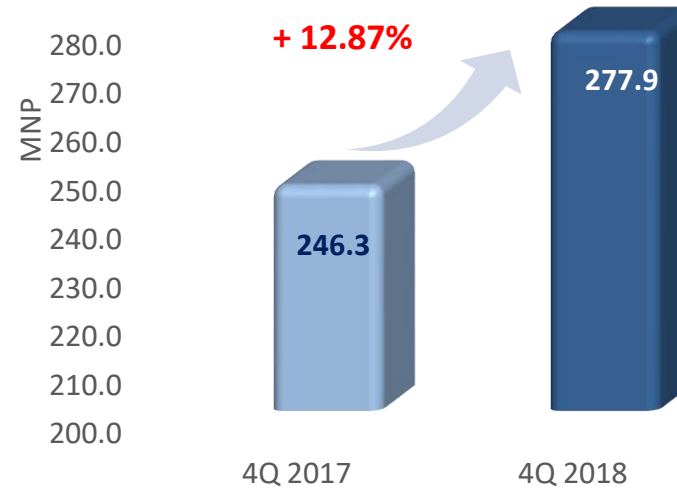
# Sólidos resultados operativos



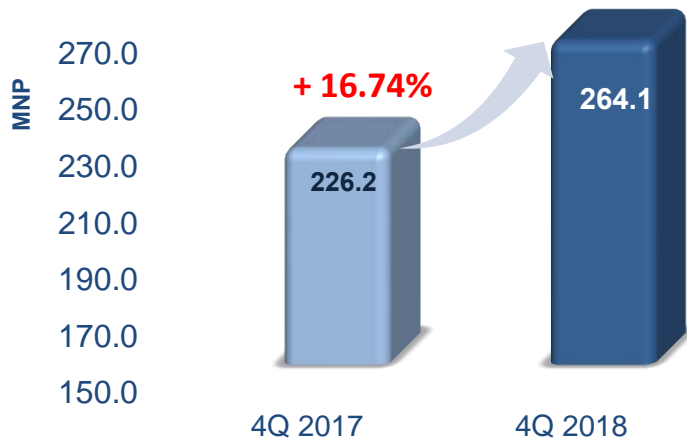
### Ingresos



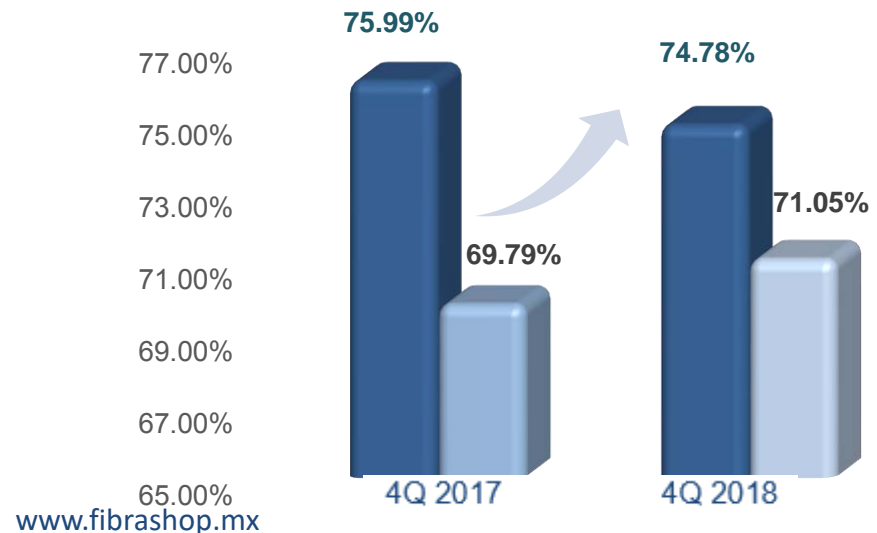
### NOI




### EBITDA



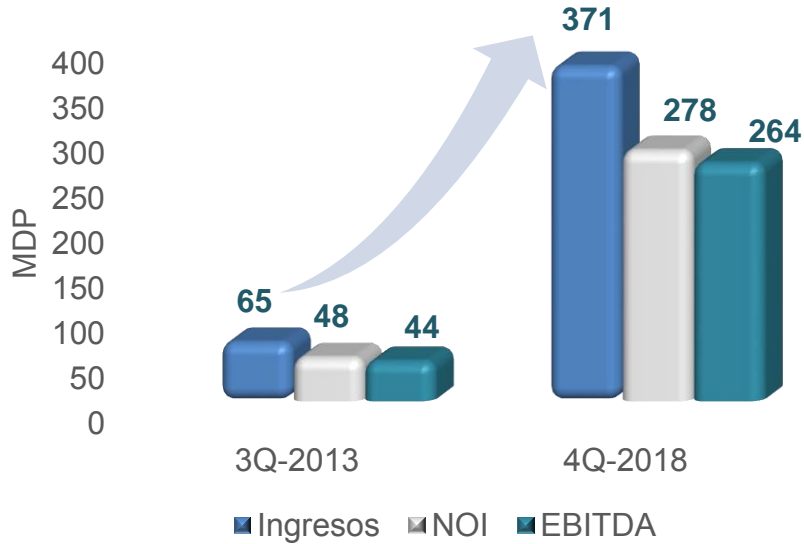
### Margen NOI y EBITDA



Plaza	% de Ocupación (Adquisición)	% de Ocupación Actual	Variación
Plaza Cibeles	99%	99%	→ 0%
La Luciérnaga	73%	100%	↑ 27%
Puerto Paraíso	100%	95%	↓ -5%
Kukulcán Plaza	100%	85%	↓ -15%
UC Condesa Durango	100%	100%	→ 0%
UC Jurica	99%	96%	↓ -3%
UC Juriquilla	73%	97%	↑ 24%
UC Xalapa	63%	92%	↑ 29%
Puerta Texcoco	95%	99%	↑ 4%
UC Nima Shops	75%	100%	↑ 25%
Los Atrios	80%	97%	↑ 17%
Galerías Tapachula	92%	96%	↑ 4%
Galerías Mall Sonora	85%	99%	↑ 14%
Las Misiones	86%	100%	↑ 14%
City Center Bosque Esmeralda	87%	88%	↑ 1%
Plaza Cedros	92%	90%	↓ -2%
Cruz del Sur	97%	100%	↑ 3%
Puerta La Victoria	91%	91%	→ 0%
Sentura	96%	96%	→ 0%

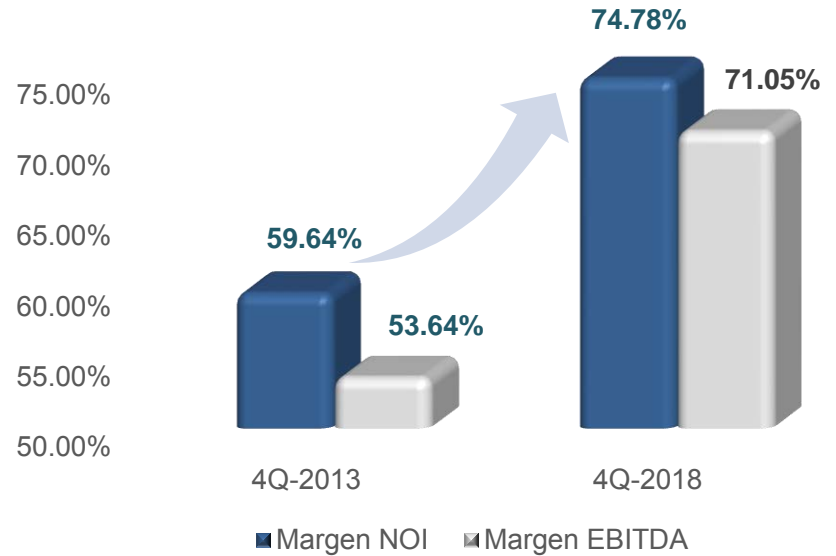

 La ocupación promedio ponderada de todo el portafolio es de 95.81%

# Objetivo: Crecer... y mejorar



- ↑ 5.7 veces + ingresos
- ↑ 5.8 veces + NOI
- ↑ 6.0 veces + EBITDA

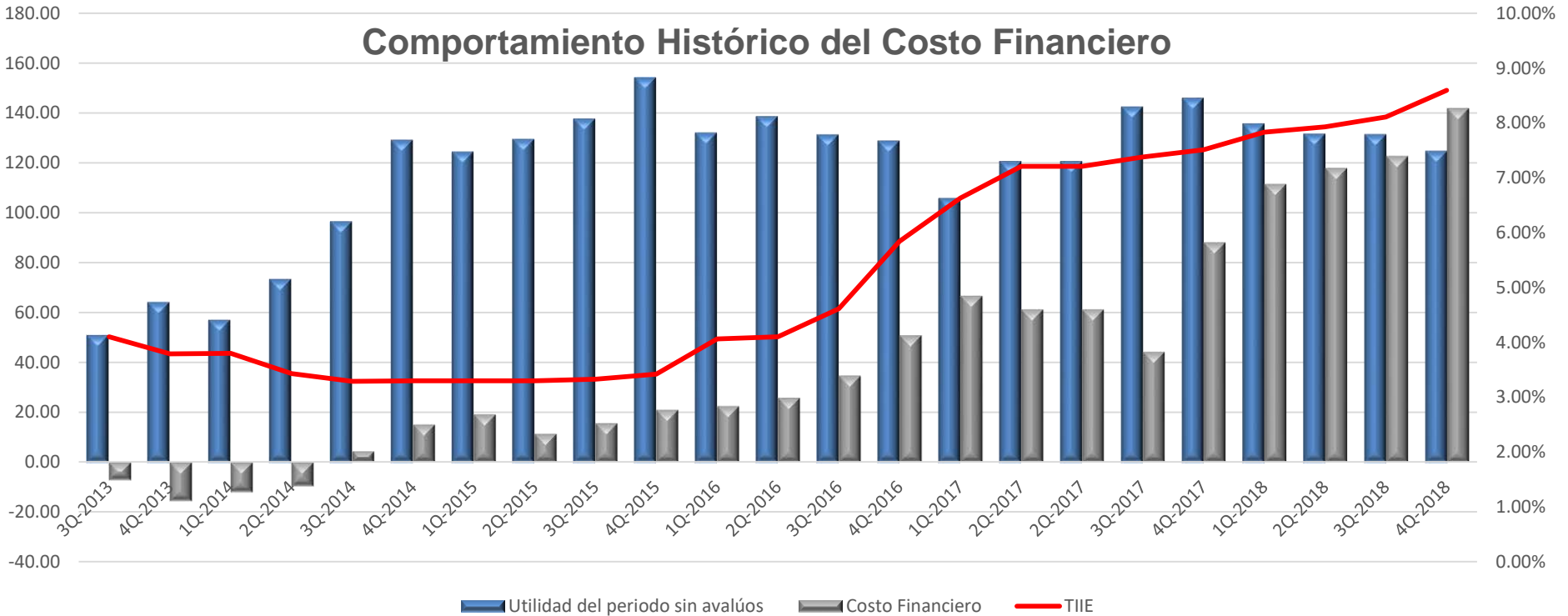
En estos años hemos crecido más de 5 veces y hoy tenemos márgenes comparables con los mejores operadores a nivel mundial



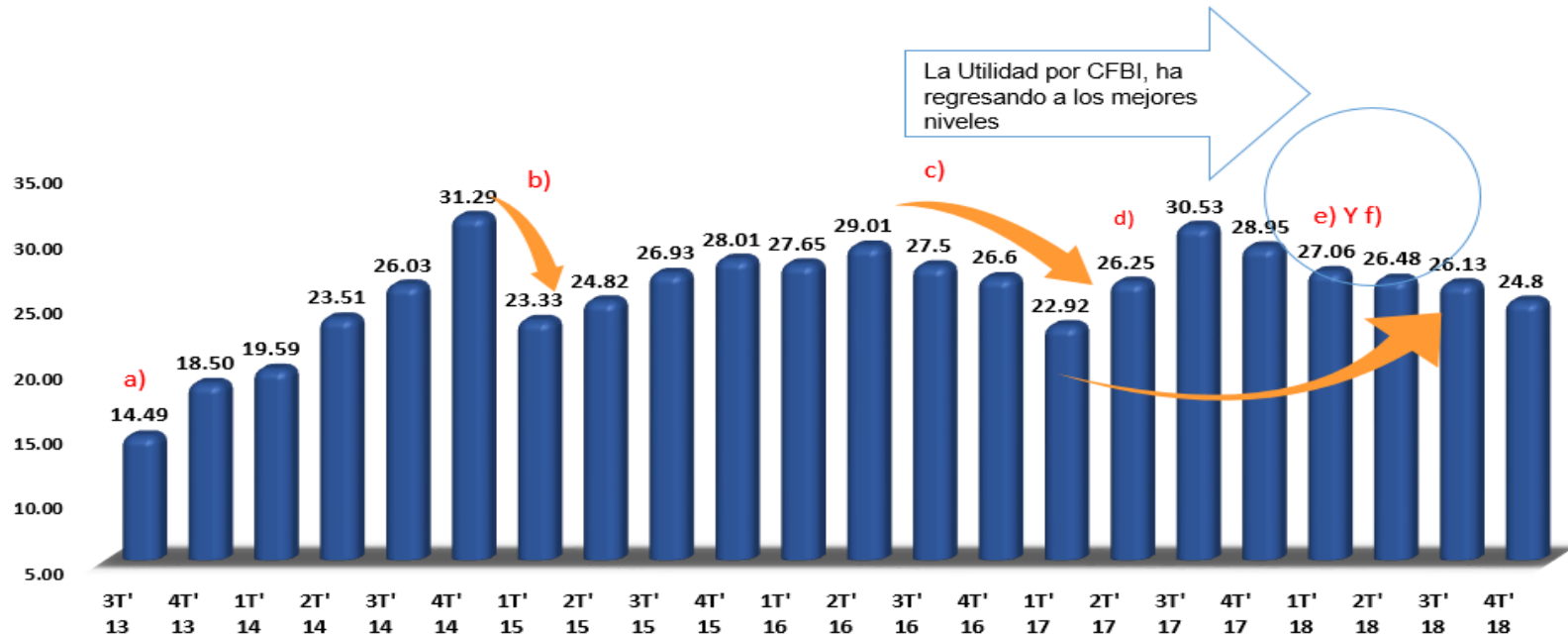
FibraShop cuenta con activos de alta calidad, por lo cual refleja se refleja en el avalúo de sus propiedades. El cual se incrementa en un 7.72%, esto es 2.89 puntos por arriba de la inflación.

Plaza	Valor Avalúo 2017	Valor Avalúo 2018	Variación Anual \$	%
Plaza Cibeles	2,150,000	2,270,000	120,000	5.58%
La Luciérnaga	314,000	344,000	30,000	9.55%
Puerto Paraíso	1,350,000	1,450,000	100,000	7.41%
Kukulcán Plaza	1,190,000	1,280,000	90,000	7.56%
UC Condesa Durango	110,000	110,000	0	0.00%
UC Jurica	355,000	360,000	5,000	1.41%
UC Juriquilla	300,000	330,000	30,000	10.00%
UC Xalapa	210,000	212,000	2,000	0.95%
Puerta Texcoco	1,260,000	1,360,000	100,000	7.94%
UC Nima Shops	160,000	175,000	15,000	9.38%
Los Atrios	670,000	785,000	115,000	17.16%
Galerías Tapachula	680,220	711,350	31,130	4.58%
Galerías Mall Sonora	1,340,000	1,500,000	160,000	11.94%
Las Misiones	1,120,000	1,350,000	230,000	20.54%
City Center Bosque Esmeralda	540,000	565,000	25,000	4.63%
Plaza Cedros	395,000	302,000	-93,000	-23.54%
Cruz del Sur	550,000	570,000	20,000	3.64%
<b>PORTAFOLIO TOTAL</b>	<b>12,694,220</b>	<b>13,674,350</b>	<b>980,130</b>	<b>7.72%</b>

## Comportamiento Histórico del Costo Financiero



# Debido al aumento en los ingresos hemos recuperado el crecimiento en la utilidad por CBFI



a) El 3T 2013 presentó 67 días de operaciones

b) El 1Q 2015 se suscribieron 160 millones de CBFI's, exclusivamente para tenedores de CBFI's a un precio de 17.50 por cada título.

c) Efecto de subida de tasas de interés por parte del Banco de México.

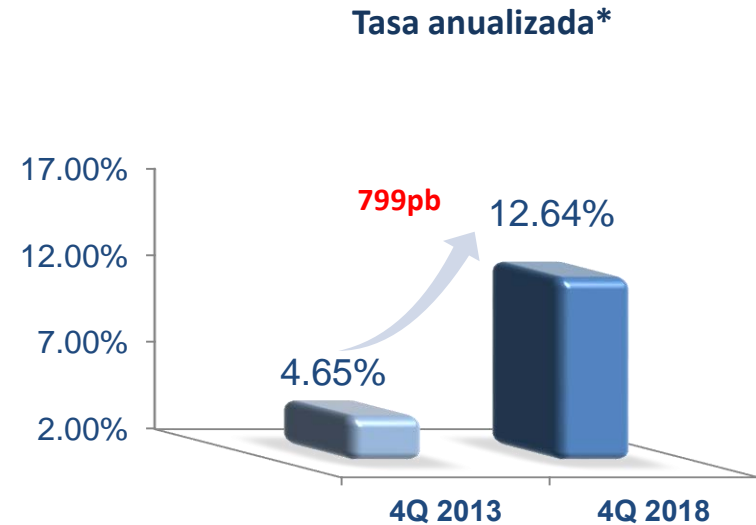
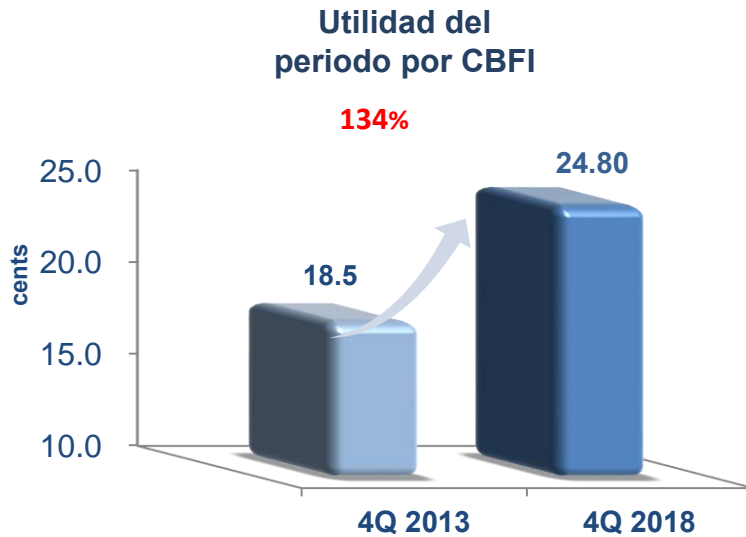
d) El 1Q 2017 se creó el fondo de recompra, 22,078,997 CBFI's fueron recomprados.

e) El 4Q 2017 se suscribieron 10,500,000 millones de CBFI's como parte de la liquidación de Kukulcán y 31,611,435 por la adquisición de Puerta La Victoria.

f) A pesar se la subida de tasas de interés, la utilidad por certificado ha regresado a los mejores niveles, principalmente por eficiencia operativa, incremento en niveles de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación.

Estos números aún no reflejan el potencial del portafolio por las inversiones que hemos realizado actualmente en expansiones (Kukulcan Plaza y Galerias Mall Sonora), así como los nuevos proyectos en Coinversion (Sentura y La Perla) y la maduración de Puerta la Victoria.

Los sólidos resultados de FibraShop nos han permitido devolver distribuciones atractivas a nuestros tenedores de CBFI, lo que se refleja en un rendimiento competitivo de trimestre a trimestre.



\*Utilidad por CBFI anualizada entre el precio del CBFI



El Comité Técnico de FibraShop aprobó el pasado 14 de Febrero de 2019, la creación de una reserva adicional de Capex, dicha reserva para 2019 será de alrededor de 55 millones de pesos mismos que se restaran de la utilidad neta trimestral, disminuyendo la distribución a los inversionistas. Dicha cantidad se denominará utilidad neta ajustada por Capex.

Asimismo, se aprobó un cambio en las distribuciones trimestrales, con el objeto de que ciertos recursos sean utilizados por FibraShop en proyectos que generan valor agregado, crecimiento e inversiones estratégicas, por lo que se distribuirá una cantidad menor a la utilidad neta ajustada por Capex. FibraShop anunció que pagará un mínimo de 80 centavos anuales por certificado, siempre que se cuenten con las utilidades suficientes.

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

- a) Proyectos de energía renovable. Instalación de paneles solares en ciertas plazas mediante la inversión de 140 millones de pesos, con retornos de inversión aproximados de 18%.
- b) Proyectos estratégicos. Crecer y potencializar ciertos inmuebles del portafolio, se estima una inversión de 120 millones de pesos y se estima una rentabilidad aproximada de 15%.

# Disclaimer

---



## About FibraSHop

FibraShop (BMV: FSHOP13), is the only real estate option in Mexico offering a specialization in the shopping malls segment that has a long-track experienced management in the commercial sector, a solid operating and corporate governance structure, which guarantees transparency, efficiency and a profitable and secure growth vehicle.

FibraShop is an infrastructure and real estate trust formed to acquire, possess, administer and develop real estate in the shopping center segment in Mexico. The initial portfolio includes eight properties in four states of the Mexican Republic and one in Mexico City. FibraShop is administered by a group of experienced management specialized in the industry with a long track record and is advised externally by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

FibraShop's goal is to provide attractive returns to CBFIs holders, through the stable distribution and capital appreciation.

## Forward Looking Statements

This report may contain certain forward-looking statements. Said forward-looking statements are not based on historic events but on the current views of the administration. We caution that certain declaration or estimates imply risks and uncertainties that can be changed due to different factors that are not under the Company's control.

# Contacts

---



Salvador Cayón Ceballos, CEO  
[scayon@fibrashop.mx](mailto:scayon@fibrashop.mx)

Gabriel Ramírez Fernández, CFO  
[gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

Irvin García Millán, Controller  
[investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)

Tel. (5255) 5292 1160