



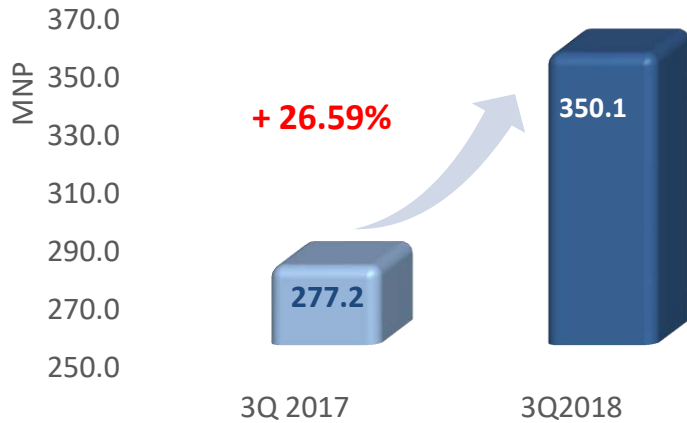
5 AÑOS



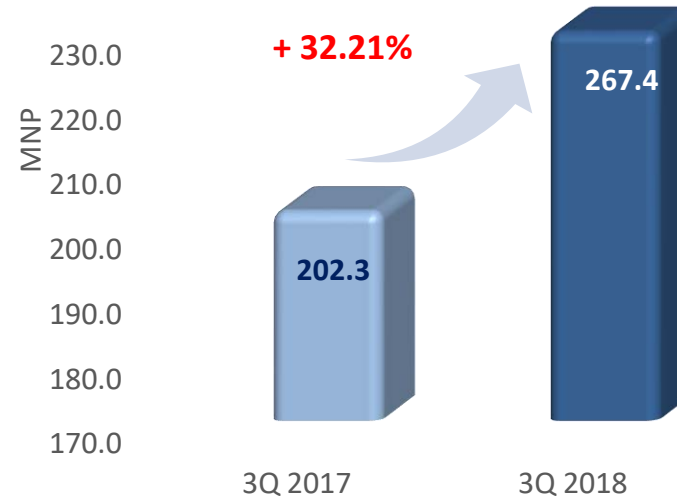
Resumen de resultados
3er trimestre 2018

Sólidos resultados operativos

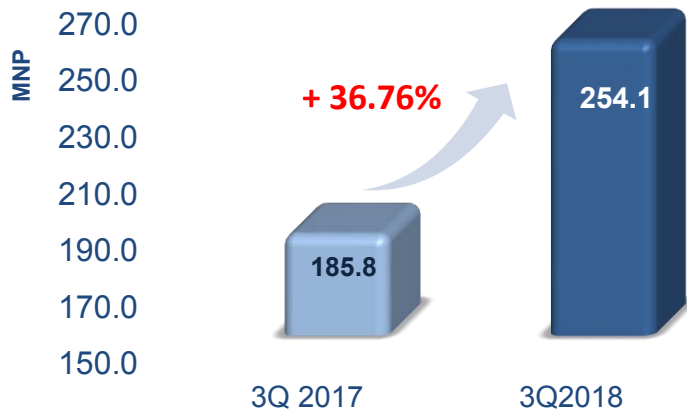
Ingresos



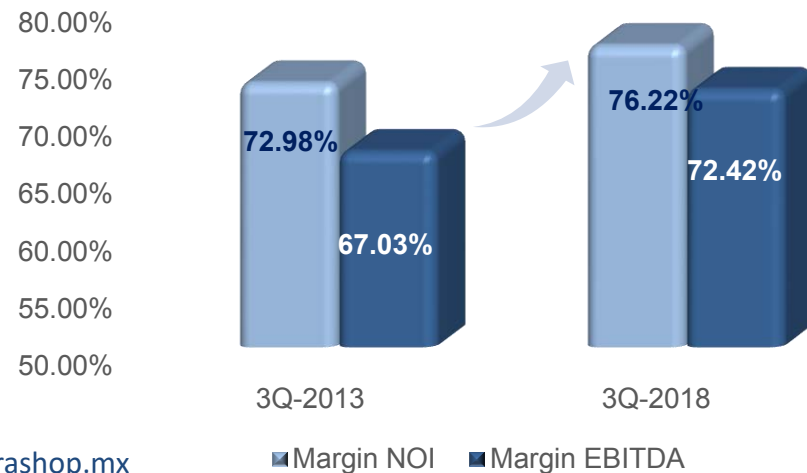
NOI




EBITDA

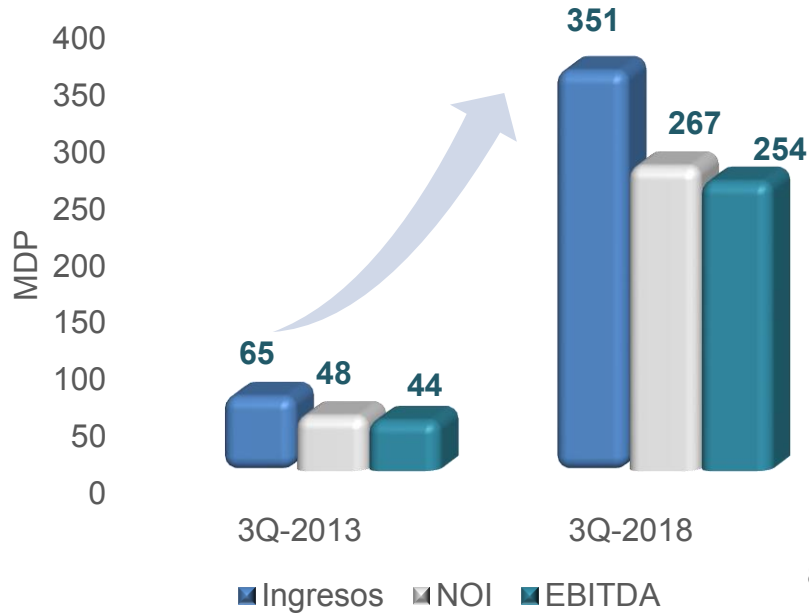


Margen NOI y EBITDA



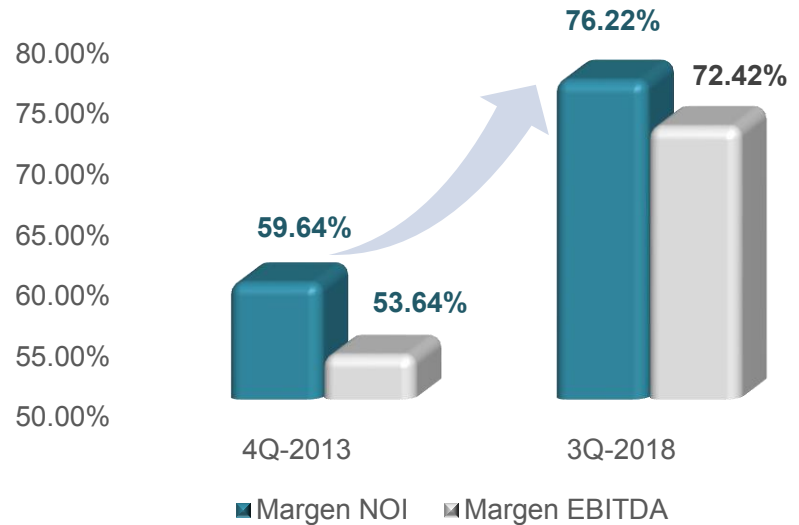
Plaza	% de Ocupación (Adquisición)	% de Ocupación Actual	Variación
Plaza Cibeles	99%	99%	→ 0%
La Luciérnaga	73%	99%	↑ 26%
Puerto Paraíso	100%	95%	↓ -5%
Kukulcán Plaza	100%	84%	↓ -16%
UC Condesa Durango	100%	100%	→ 0%
UC Jurica	99%	99%	→ 0%
UC Juriquilla	73%	97%	↑ 24%
UC Xalapa	63%	92%	↑ 29%
Puerta Texcoco	95%	99%	↑ 4%
UC Nima Shops	75%	100%	↑ 25%
Los Atrios	80%	97%	↑ 17%
Galerías Tapachula	92%	95%	↑ 3%
Galerías Mall Sonora	85%	98%	↑ 13%
Las Misiones	86%	100%	↑ 14%
City Center Bosque Esmeralda	87%	90%	↑ 3%
Plaza Cedros	92%	90%	↓ -2%
Cruz del Sur	97%	100%	↑ 3%
Puerta La Victoria	91%	91%	→ 0%


 La ocupación promedio ponderada de todo el portafolio es de 95.80%

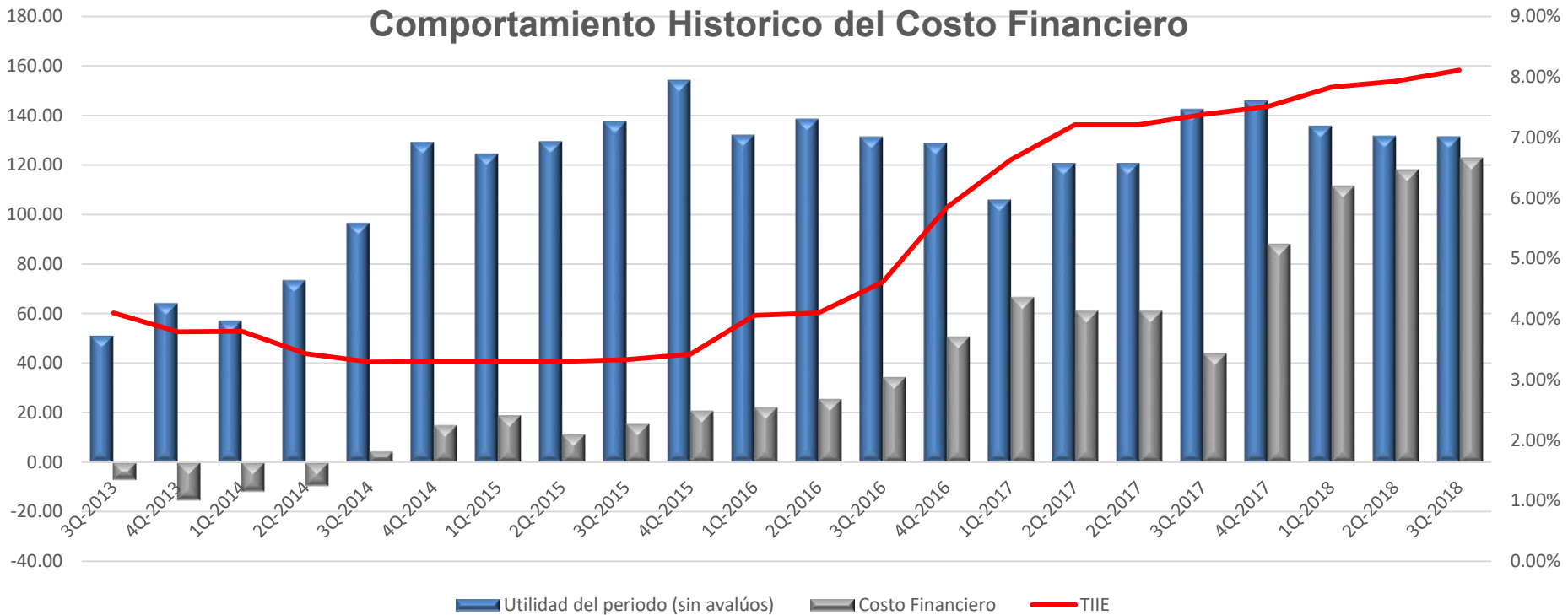


- ↑ 5.4 veces + ingresos
- ↑ 5.5 veces + NOI
- ↑ 5.7 veces + EBITDA

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



Comportamiento Historico del Costo Financiero



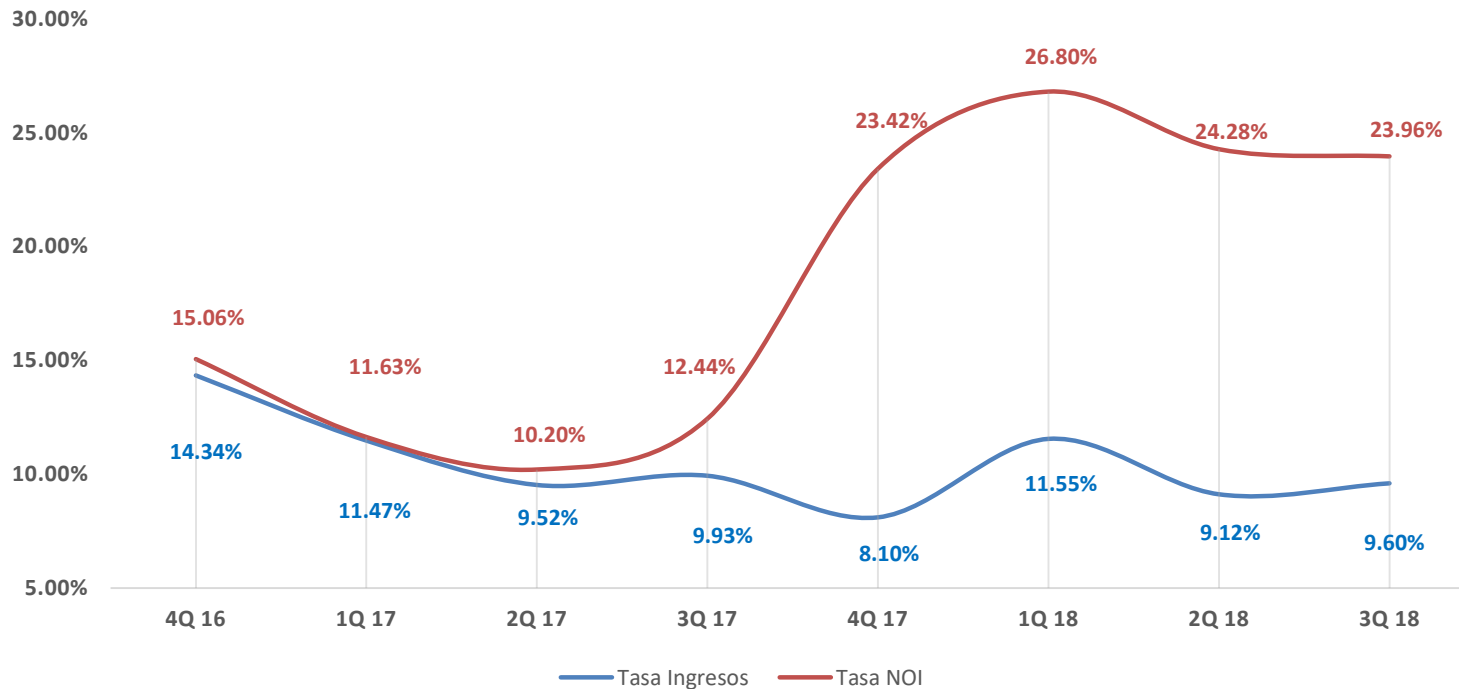
Pese a que en un año el costo financiero se incremento 1.9 veces, las utilidades netas han crecido.

5 AÑOS Ingresos mismas tiendas



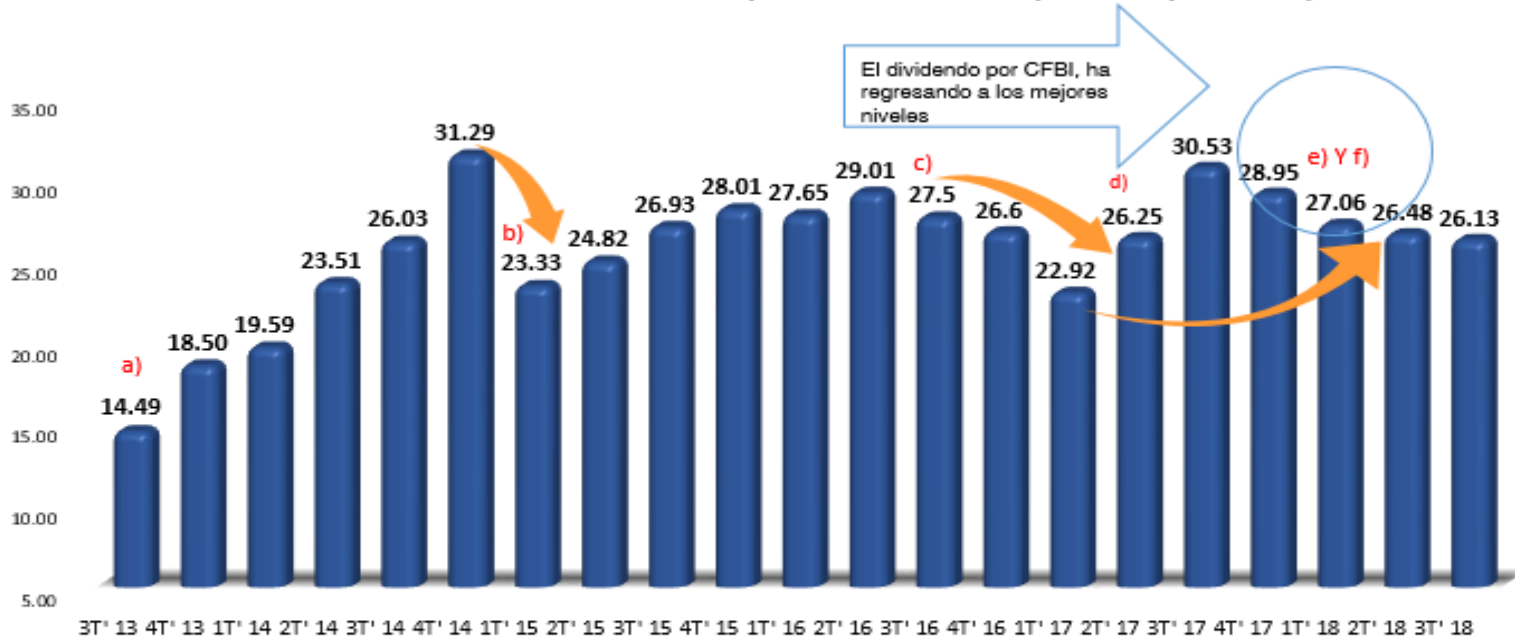
Los ingresos mismas plazas han registrado un crecimiento sostenido durante los últimos dos años a doble dígito, el promedio del crecimiento anualizado ha sido 10.45%. La tasa anualizada de crecimiento del NOI ha sido de 18.47% en el mismo periodo mencionado de dos años. Mientras que la tasa de inflación anualizada promedio de los últimos dos años ha sido de 5.27%.

Tasa de incremento anualizado mismos centros comerciales



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

Utilidad neta derivada de la operación trimestral por CBFI (centavos)



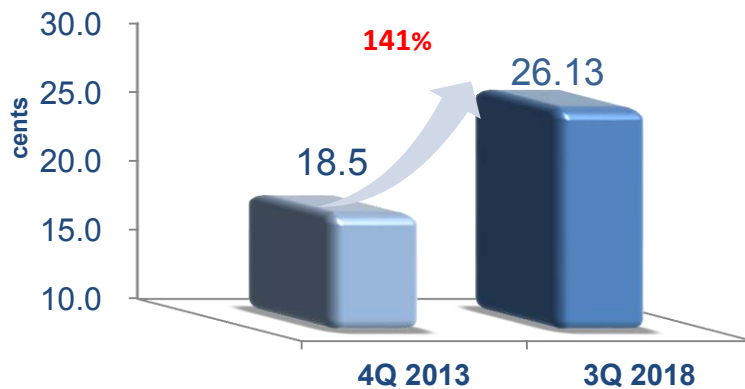
- a) El 3T 2013 presentó 67 días de operaciones
 b) El 1Q 2015 se suscribieron 180 millones de CBFI's, exclusivamente para tenedores de CBFI's a un precio de 17.50 por cada título.
 c) Efecto de subida de tasas de interés por parte del Banco de México.
 d) El 1Q 2017 se creó el fondo de recompra, 22,078,997 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 31,811,435 por la adquisición de Puerta La Victoria.
 f) A pesar de la subida de tasas de interés, el dividendo por certificado ha regresado a los mejores niveles, principalmente por eficiencia operativa, incremento en niveles de ocupación y renovaciones de contratos por arriba de la inflación.

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.

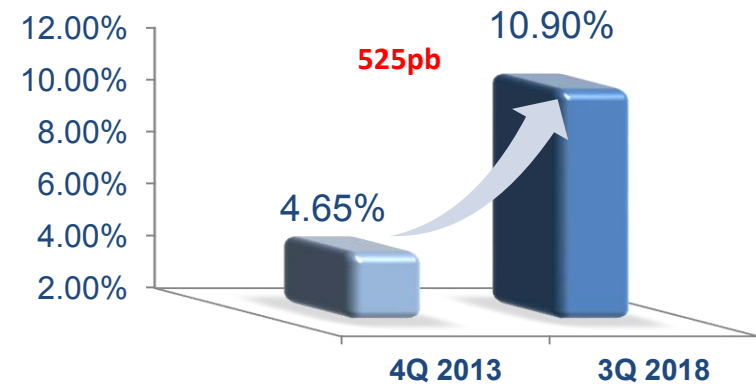
Atractivos Rendimientos de Dividendo

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

Utilidad del periodo por CBFI



Dividend Yield



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

Gabriel Ramírez Fernández, CFO
gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Controller
investor@fibrashop.mx

Tel. (5255) 5292 1160