

## **FIBRASHOP ANUNCIA UNA INVERSIÓN DE APROXIMADAMENTE 1,781 MILLONES DE PESOS EN LA COINVERSIÓN DE DOS CENTROS COMERCIALES**

**Ciudad de México, a 22 de julio de 2016** - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en centros comerciales, anuncia que realizará inversiones en dos centros comerciales en desarrollo por un importe aproximado de \$1,781 millones.

El primer centro comercial en el que realizaremos la coinversión es “La Perla”, el cual se dislumbra como uno de los proyectos inmobiliarios más importantes del país. Se encuentra ubicado en el área metropolitana de Guadalajara, la segunda ciudad más grande de México y una de las más importantes de América Latina.

La segunda coinversión es “Sentura Tlalnepantla”, la cual se encuentra localizada sobre Periférico Norte esquina con Mario Colin, una de las avenidas más importantes del área metropolitana de la Ciudad de México, en una zona densamente poblada y con un alto poder adquisitivo. Con esta inversión, FibraShop aumenta su presencia en la zona metropolitana de la Ciudad de México al ser este el tercer centro comercial en esta zona del país.

En su conjunto los dos centros comerciales generarán un NOI proyectado el primer año de operación de aproximadamente \$582,229,630 de los cuales a FibraShop le corresponden aproximadamente \$155,488,407.50. El NOI estabilizado de ambos centros comerciales (se espera que esto se alcance en el año 4) sea de \$644,336,833.50, por lo que a FibraShop le correspondería un NOI de \$171,884,208.38.

Una vez terminados el GLA de los dos centros comerciales será de aproximadamente 161,577.37 m<sup>2</sup>. Es importante destacar que las dos plazas forman parte de complejos de usos mixtos, pero FibraShop sólo participará en los centros comerciales.

La adquisición definitiva de estos centros comerciales se encuentran sujetas al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas como son los resultados de las auditorías de compra – venta y las autorizaciones gubernamentales según sea el caso. Cabe mencionar que dichas coinversiones ya fueron autorizadas por los órganos corporativos de FibraShop.

A continuación se describirá cada una de las propiedades y las operaciones con mayor detalle.

## La Perla:

La Perla, es un desarrollo planeado de usos mixtos que se desarrollará en un terreno de 380,000 m<sup>2</sup>, en la antigua Planta Kodak, dividido en cuatro áreas diferentes:

- Un campus de oficinas del sector tecnológico y de negocios
- Residencia vertical
- Un centro comercial (“Fashion Mall”)
- Un centro de salud

Ubicado en el Municipio de Zapopán, dentro del área metropolitana de la ciudad de Guadalajara (estado de Jalisco), la segunda más poblada en México después de la Ciudad de México y una de las más grandes de América Latina. El proyecto se encuentra rodeado por viviendas residenciales de clase A+, A y B.

El centro comercial esta en proceso de comercialización y construcción, contando ya con Liverpool (el cual es dueño de su tienda) como una de las tiendas ancla. Se prevé que para 2017 el complejo de oficinas este concluido y en 2019 el centro comercial.

FibraShop mantendrá el 25% de los derechos fideicomisarios de dicho centro comercial, a cambio de una aportación de aproximadamente \$1,374,150,586.75.

La aportación realizada por FibraShop se determinó a partir de dos componentes: uno relacionado a una inversión a costo y otro con base en los flujos futuros del centro comercial. Partiendo de lo anterior, el primer componente representa el 10% del costo del centro comercial. El segundo componente, es decir, el 15% restante las partes han determinado que equivaldrá al 15% de participación sobre el NOI esperado del centro comercial a un Cap del 8%.

La aportación total de FibraShop por el 25% de lo derechos fideicomisarios de La Perla, será de aproximadamente \$1,374,150,586.75, y si consideramos que se logra el NOI del primer año del centro comercial de \$482,919,630.00, el NOI correspondiente a FibraShop sería de \$120,729,907.5.

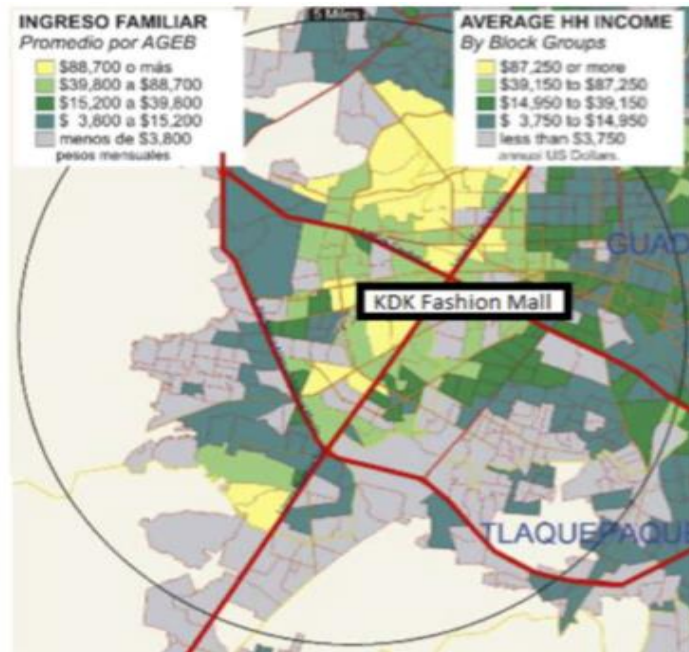
Una vez concluido los trabajos de construcción del proyecto, se revisará el costo real vs. el costo estimado para poder determinar si existiesen diferencias, ajustándose la aportación de FibraShop. En el mismo sentido, a los 12, 24 y 30 meses siguientes a la fecha de apertura del centro comercial, se revisará el NOI estimado para ver si existiese diferencia contra el real y poder hacer los ajustes necesarios entre las partes.

Se espera que el centro comercial llegue a un NOI estabilizado de \$536,336,833.50 en el cuarto año, por lo cual se estima que el costo final (suponiendo que el costo de obra no presenta variaciones) del centro comercial sería de \$1,474,307,843.31. El NOI estabilizado correspondiente a FSHOP sería de \$134,084,208.38, lo cual implicaría un Cap de 9.1% (nueve punto uno por ciento).

FibraShop y Motfour crearán una empresa que operará y administrará el centro comercial, la cual como contraprestación a sus servicios cobrará el equivalente al 5% de los ingresos brutos totales del centro comercial. Cada una de las partes recibirá el 50% de las utilidades que obtenga el citado operador.



Demografía			
	1.6 km	4.8 km	8 Km
Población	106,025	654,605	1,164,078
Hogares Totales	31,889	174,138	297,901
Promedio de Ingreso por Hogar	\$45,953	\$32,656	\$29,102
Per Capita Income	\$13,821	\$8,687	\$7,411







## **Sentura Tlalnepantla**

Se encuentra ubicada en Blvd. Manuel Ávila Camacho 2610, mz 40 lt. Único, Col. Valle de los Pinos, Tlalnepantla, Estado de México, justo en la esquina de Mario Colín y Periferico Norte (en la zona metropolitana de la Ciudad de México). La obra se desarrolla sobre un terreno de 17,281.80 m<sup>2</sup> con una construcción total aproximada de 153,410.75 m<sup>2</sup>.

El predio sobre el cual se construye el desarrollo esta situado en una zona de nivel socioeconómico medio - medio alto, siendo una zona tanto habitacional como comercial.

Es un complejo de usos mixtos, conformado por un hotel de categoría “Business Class” de aproximadamente 16,995.5 m<sup>2</sup>, dos edificios de oficinas de aproximadamente 26,442.2 m<sup>2</sup> y el centro comercial de aproximadamente 86,967.2 m<sup>2</sup> de construcción, con un área rentable bruta (ARB) de 31,577.37 m<sup>2</sup>. Al día de hoy se tienen firmadas las anclas Chedraui y Cinépolis, así como algunas sub anclas como son: Ihop, Innova Sport, Chuk E Cheese’s, Smart Fit, C&A, Lumen, Up & Joy, entre otros. La construcción inició en 2015 y se estima que la apertura se realice en el segundo semestre del 2017.

Sentura Tlalnepantla, es un centro comercial tipo “Power Center” que forma parte de un complejo de usos mixtos. FibraShop mantendrá el 35% de los derechos fideicomisarios de dicho centro comercial. La aportación total por parte de FibraShop será de aproximadamente \$407,543,750.00

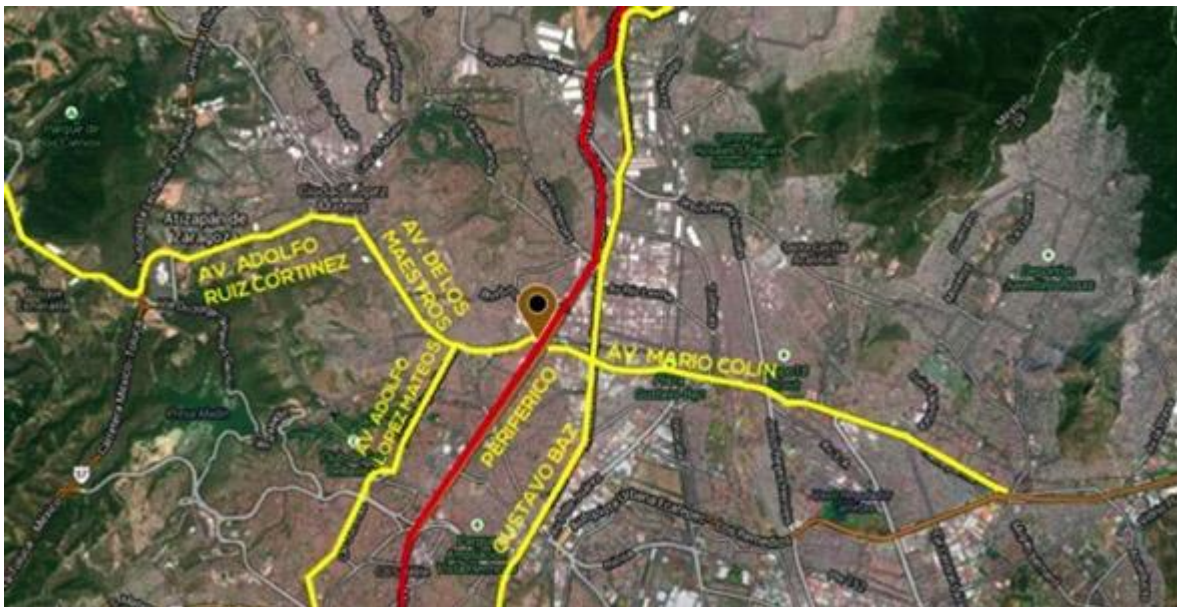
El vendedor, Zona MX, es una Sociedad Anónima constituida en el 2014, en Irapuato Guanajuato, dedicada a la inversión, desarrollo, comercialización y administración de desarrollos inmobiliarios. Es importante destacar que es una operación con parte relacionadas, debido a que Salvador Cayón Ceballos es accionista tanto en FibraShop como en ZONA MX. Dicha operación pasó por las autorizaciones corporativas previstas en la Ley del Mercado de Valores y en los estatutos de FibraShop para este tipo de operaciones.

La aportación realizada por FibraShop se determinó a partir de dos componentes: uno relacionado a una inversión a costo y otro con base en los flujos futuros del centro comercial. Partiendo de lo anterior, el primer componente representa el 10% del costo del centro comercial. El segundo componente, es decir, el 25% restante las partes han determinado que equivaldrá al 15% de participación sobre el NOI del primer año del centro comercial a un Cap del 8%.

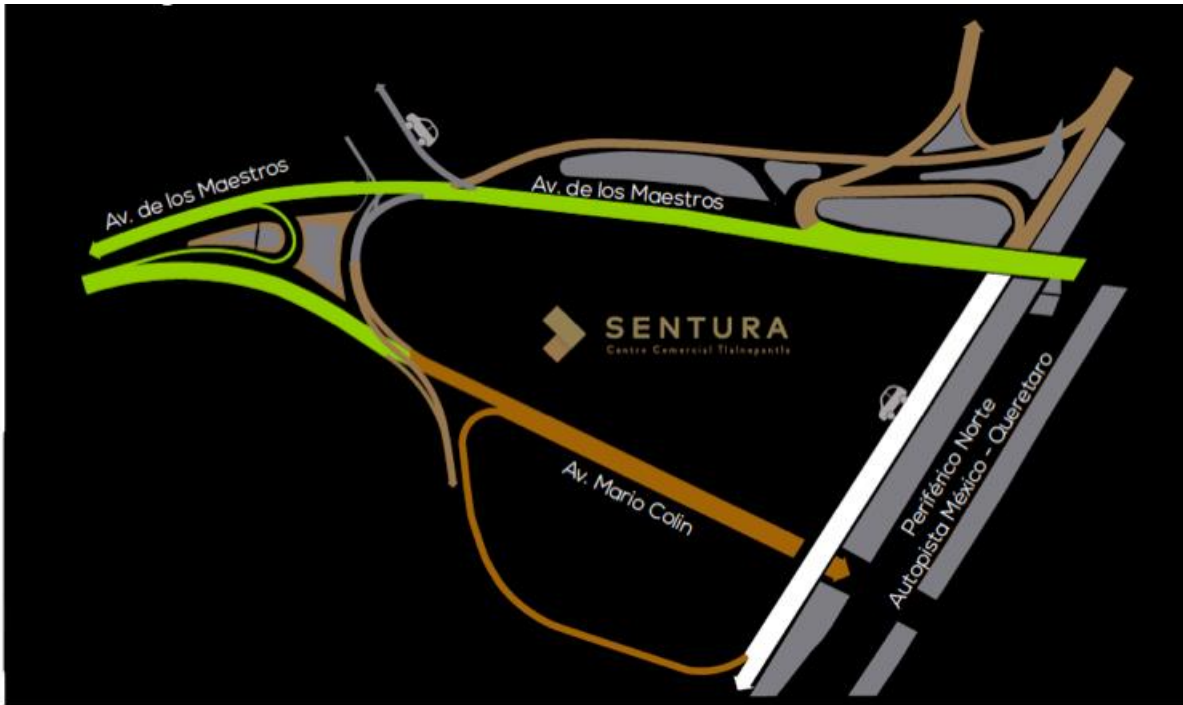
La aportación total de FibraShop por el 35% de los derechos fideicomisarios de Sentura, será de aproximadamente \$407,543,750 y si consideramos que se logra el NOI del primer año del centro comercial de \$99,310,000, el NOI correspondiente a FibraShop sería de \$34,758,500.

Una vez concluido los trabajos de construcción del proyecto, se revisará el costo real vs. el costo estimado para poder determinar si existiesen diferencias, ajustándose la aportación de FibraShop. En el mismo sentido, a los 12, 24, 36 y 48 meses siguientes a la fecha de apertura del centro comercial, se revisará el NOI estimado para ver si existiese diferencia contra el real y poder hacer los ajustes necesarios entre las partes.

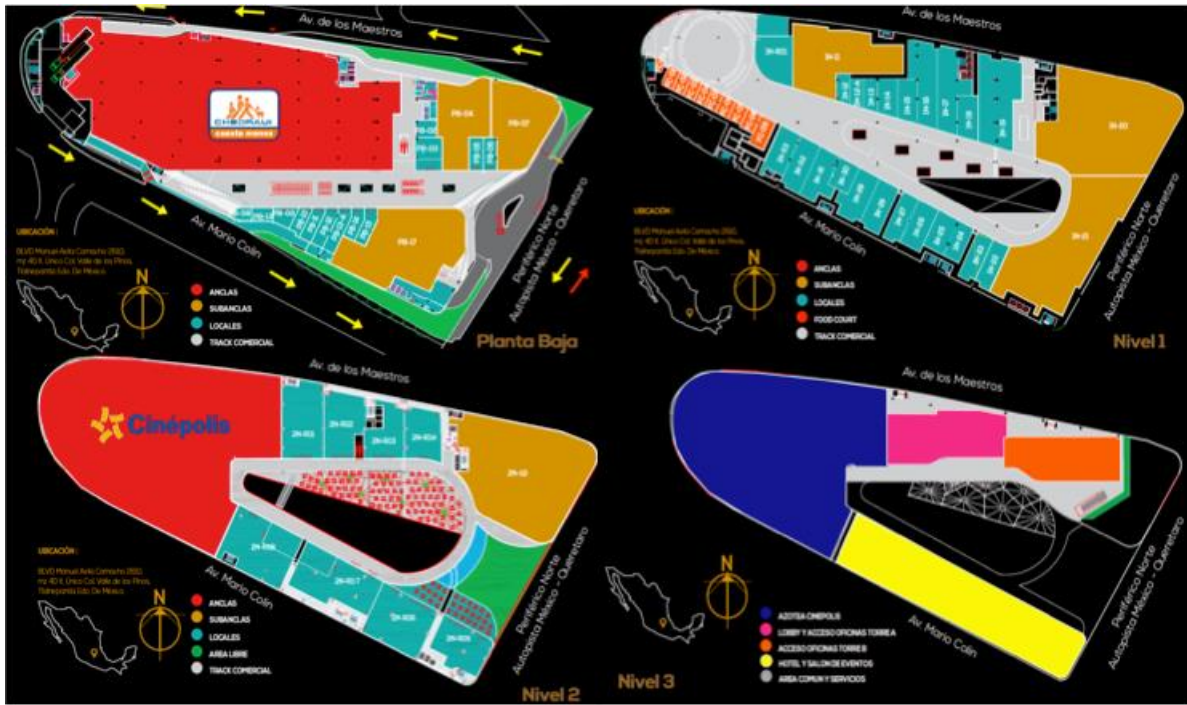
Se espera que el centro comercial llegue a un NOI estabilizado de \$108,000,000 en el cuarto año por lo cual se estima un costo final (suponiendo que el costo de obra no presenta variaciones) del centro comercial sería de \$434,700,000. El NOI estabilizado correspondiente a FSHOP sería de \$37,800,000.00 lo cual implicaría un CAP de 8.7% (ocho punto cinco por ciento).











En cumplimiento a lo establecido en la regla número 35 de la Circular Única de Emisoras, se pone a disposición de las autoridades y del público inversionista, un folleto informativo (Anexo P) en el que se describen las características de las dos operaciones antes descritas, incluyendo información financiera proforma, entre otros aspectos. El cual se encuentra disponible para su consulta en la página corporativa de FibraShop [www.fibrashop.mx](http://www.fibrashop.mx)

### **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. FibraShop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.A.P.I.

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

Tel: +52 (55) 52921160

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

Alan Umaña Villaseñor

Tel: +52 (55) 52921160

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

**CONTACTO PARA MEDIOS INTERNACIONALES:**

Lucia Domville, Grayling USA

Tel: +1 (646) 284 9416

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

**CONTACTO PARA MEDIOS EN MÉXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R., Grayling México

Tel: +52 (55) 56441247

Email: [jesus.martinez-rojas@grayling.com](mailto:jesus.martinez-rojas@grayling.com)





## **FIBRASHOP ANNOUNCES AN APPROXIMATE INVESTMENT OF PS. 1,781 MILLION IN THE CONVERSION OF TWO SHOPPING CENTERS**

**MEXICO CITY, MEXICO, July 22, 2016** - FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable número F/00854, the first real estate investment trust specialized in shopping centers, announced today an investment in two shopping centers in development for an approximate amount of Ps. 1,781 million.

The first shopping center, in which we will make a co-investments, is called “La Perla”, which is expected one most relevant real estate project in the country. It is located in the metropolitan area of Guadalajara, which is the second largest city in Mexico and one of the most relevant in Latin America.

The second co-investment, “Sentura Tlalnepantla,” is located on Periferico Norte and Mario Colin street, one of the most important avenues in the metropolitan area of the Mexico City, where there is a high density population with a high income level. With this investment, FibraShop increases its presence in the Mexico City metropolitan area being this our third shopping center in this part of the country.

Together, the two shopping centers will generate an estimated NOI in the first year of approximately Ps. 582,229,630, of which about Ps. 155,488,407.50 correspond to FibraShop. The stabilized NOI of both shopping centers (expected to be reached in the fourth year) is Ps.644,336,833.50, of which Ps. 171,884,208.38 corresponds to FibraShop.

Once the projects are finalized, the approximate GLA of the combined shopping centers will be 161,577.37 m<sup>2</sup>. It is worth noting that both shopping centers will be part of a mixed-use area but FibraShop will only be a partner in the shopping center portion.

Co-investments in the two shopping centers have been approved by the Board of Directors of FibraShop. The final acquisitions are subject to compliance with conditions such as auditing of the purchase and sale transaction, and government authorizations, among others.

Following are the descriptions of each property and details about their operations.



### **La Perla:**

La Perla is a planned mixed-use development to be developed on a piece of land of 380,000 m<sup>2</sup>, which used to be the old Kodak plant. The development has been divided into four areas:

- A corporate campus focused on technology and business sectors
- A vertical housing project
- A shopping center (“Fashion Mall”)
- A health center

La Perla is located in the municipality of Zapopan, within the metropolitan area of Guadalajara (in the state of Jalisco), which is the second most populated metropolitan area in Mexico after the Greater Mexico City, and one of the largest in Latin America. The project is surrounded by A+, A and B residential housing.

The shopping center is in the process of being leased and built, and already has Liverpool (which owns his store) committed as one of its anchor stores. The office complex is expected to be completed by 2017, while the shopping center is expected to be delivered in 2019.

FibraShop will have control of 25% of the fiduciary rights of the shopping center in exchange for an approximate investment of Ps. 1,374,150,586.75.

FibraShop’s contribution will have two components: a portion of the invested cost, and a portion related to the future rental revenues of the shopping center. The investment costs represents 10% of the final base cost of the project, including the building, construction and other expenses related to the shopping center. The second portion, meaning the remaining 15% share, the partners have agreed to be equal to a participation of the 15% of the expected NOI of the shopping center at a Cap rate of 8%.

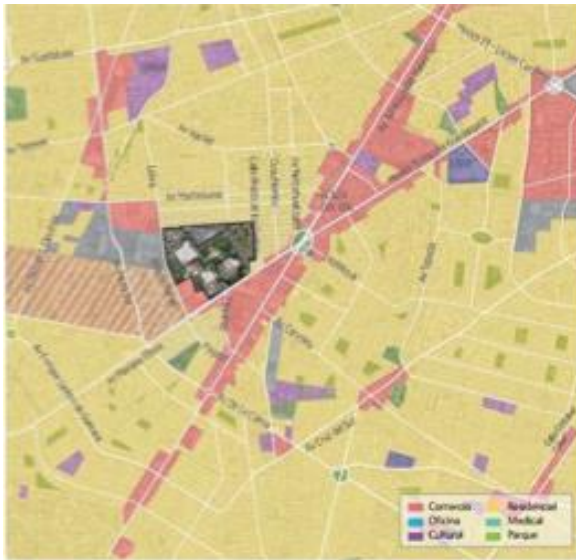
FibraShop’s total contribution, equal to a 25% of the fiduciary rights of La Perla, will be approximately Ps. 1,374,150,586.75. Assuming a NOI for the first year of Ps. 482,919,630.00 for the shopping center, FibraShop’s corresponding NOI will be Ps. 120,729,907.5.



Once the construction works of the project are completed, there will be a review of the real cost vs. estimated costs to determine if there are differences that need to be adjusted in FibraShop's participation. Similarly, during the 12, 24 and 30 months following the opening of the shopping center, the estimated NOI will be reviewed to evaluate if there are differences between the real and actual NOI and to determine if there are necessary adjustments to be made.

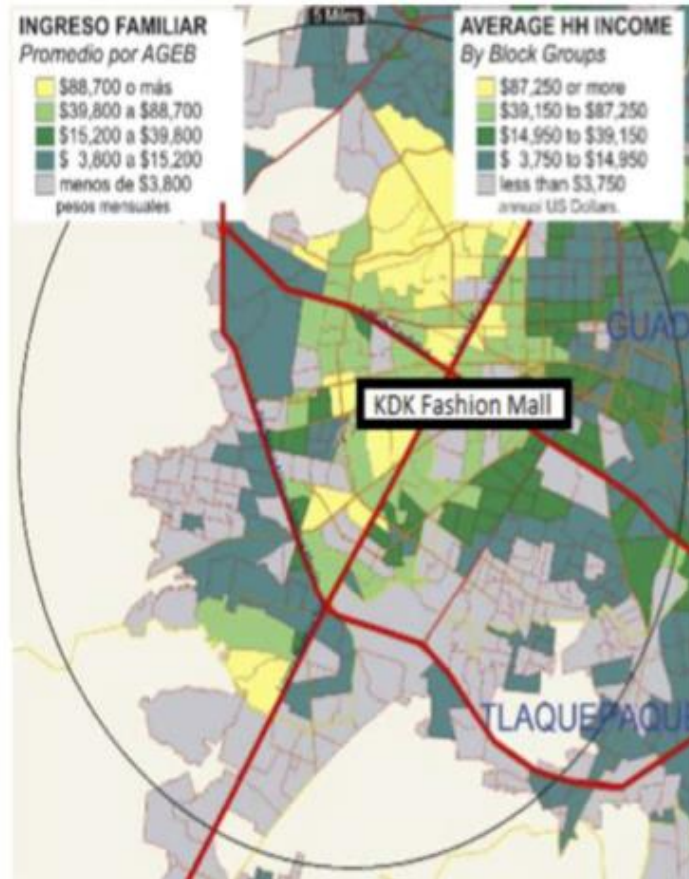
It is expected that the shopping center generates a stabilized NOI of Ps. 536,336,833.50 in the fourth year whereby the estimated final cost (assuming that the construction cost remains the same) of the shopping mall would be Ps. 1,474,307,843.31. The stabilized NOI corresponding to FibraShop would be Ps. 134,084,208.38 which implies a Cap rate of 9.1%.

FibraShop and Motfour, S.A.P.I. de C.V. will create a new company to operate and manage the La Perla shopping center, which will charge a 5% management fee over the total gross revenues of the shopping center. Each party will receive 50% of the profits made by the operator.





Demografía			
	1.6 km	4.8 km	8 Km
Población	106,025	654,605	1,164,078
Hogares Totales	31,889	174,138	297,901
Promedio de Ingreso por Hogar	\$45,953	\$32,656	\$29,102
Per Capita Income	\$13,821	\$8,687	\$7,411





## **Sentura Tlalnepantla**

Sentura Tlalnepantla is located at Boulevard Manuel Avila Camacho 2610, mez. 40 It. Unico, Col. Valle de los Pinos, Tlalnepantla (in the state of Mexico), at the corner of Mario Colin and Periferico Norte (in the metropolitan area of Mexico City). The project is being developed on an area of 17,281.80 m<sup>2</sup>, while construction will be of approximately 153,410.75 m<sup>2</sup>.

The surrounding area has office buildings and residential area with a population of middle to upper middle class.

Sentura Tlalnepantla is a mixed-use complex made of “Business Class” category hotel of 16,995.5 m<sup>2</sup>, two office buildings of approximately 26,442.2 m<sup>2</sup>, and a shopping center of approximately 86,967.2 m<sup>2</sup> in construction and a gross leasable area (GLA) of 31,577.37 m<sup>2</sup>. To date, anchor stores such as Chedraui and Cinopolis have been signed, as well as the subanchors including Ihop, Innova Sport, Chuk E Cheese’s, Smart Fit, C&A, Lumen, Up & Joy, among others. Construction started in 2015 and the shopping center is expected to open in the second half of 2017.

Sentura Tlalnepantla is categorized as a “Power Center” type shopping center that is part of a mixed-use complex. FibraShop will have control of 35% of the fiduciary rights of the shopping center. The total contribution of FibraShop will be approximately Ps. 407,543,750.00.

The seller, Zona MX, is a corporation created in 2014 in Irapuato, Guanajuato, that is focused on investing, developing, leasing and managing real estate. It is worth noting that this is a transaction with related parties given that Salvador Cayon Ceballos is a shareholder of both FibraShop and Zona MX. As a result, the transaction was reviewed and approved according to best corporate practices stipulated by the Securities Law and the by-laws of FibraShop for this type of transactions.

FibraShop’s contribution will be made by two components: one related to the investment costs, and the second to the future rental revenues of shopping center. As a result, the first portion represents 10% of the total final costs of the project. The second portion, meaning the remaining 25% share the parts had agreed to be a participation of the 15% of the expected NOI of the shopping center at a Cap rate of 8%.

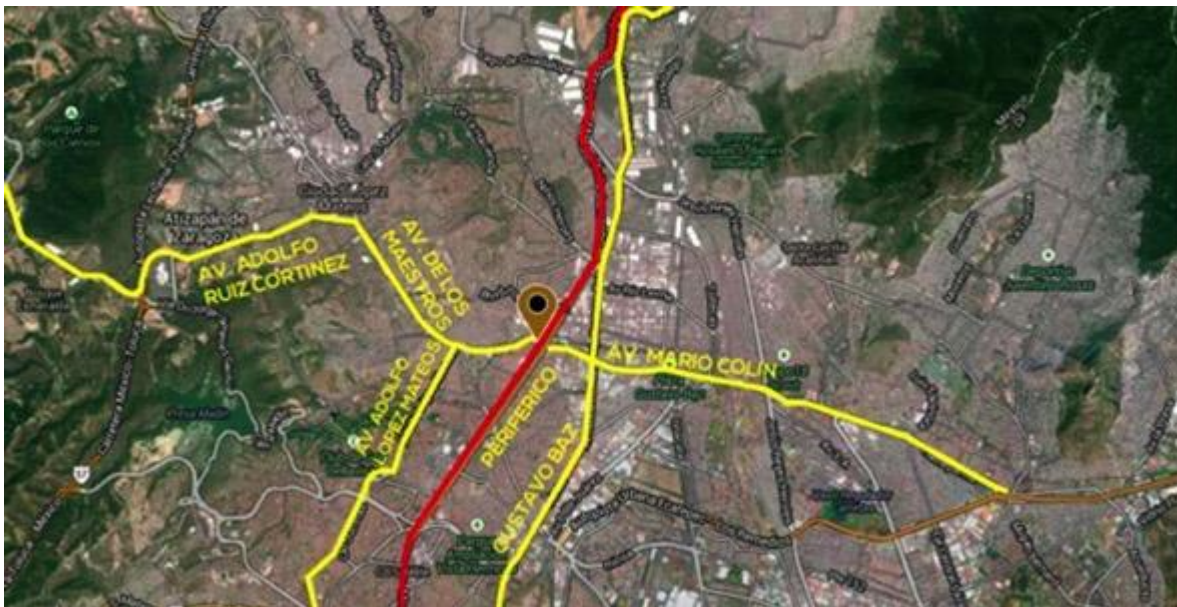


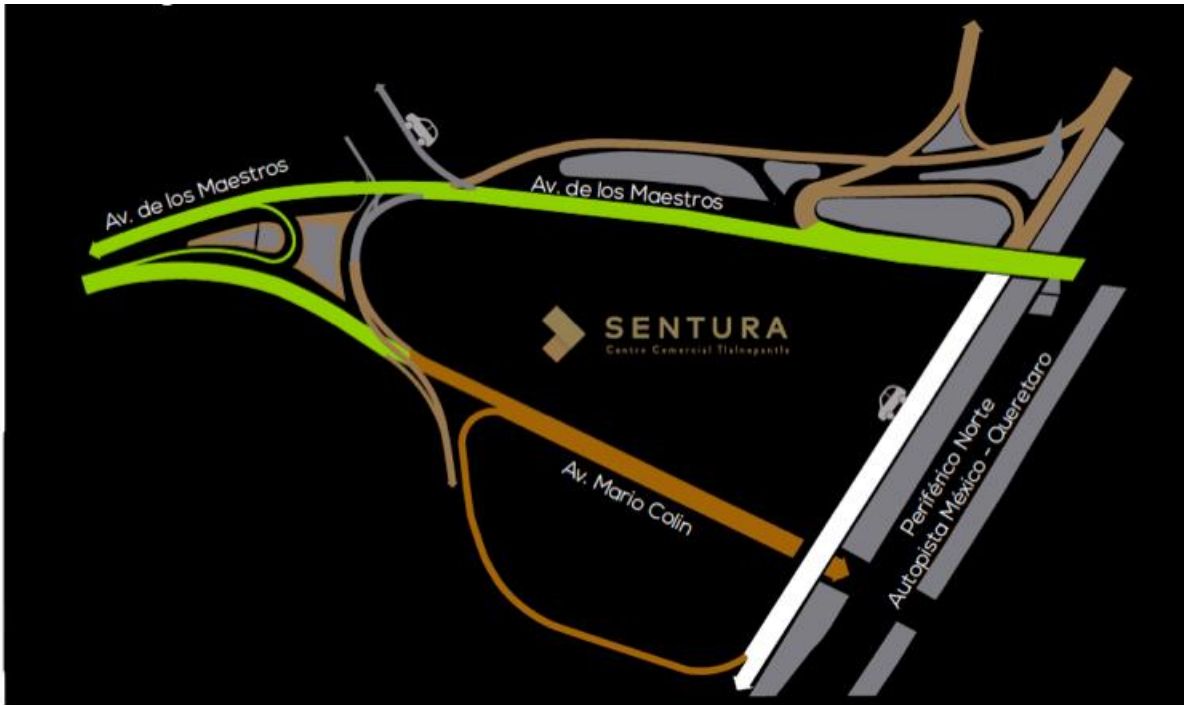


FibraShop's total contribution for the 35% fiduciary rights of the Sentura project will be of approximately Ps. 407,543,750. Assuming a NOI for the first year of Ps. 99,310,000 for the shopping center, the NOI corresponding to FibraShop will be of Ps. 34,758,500.

Once the construction works of the project are completed, there will be a review between the real and estimated costs to determine if there is a difference, which will be reflected in FibraShop's contribution. Similarly, for the 12, 24, 36 and 48 months following the opening of the shopping center, the estimated NOI will be reviewed to determine if there are differences between the real and the estimated to make the necessary adjustments between the partners.

It is expected that the shopping center generates a stabilized NOI of Ps. 108,000,000 in the fourth year whereby the estimated final cost (assuming that the construction cost remains the same) of the shopping mall would be Ps. 434,700,000. The stabilized NOI corresponding to FibraShop would be Ps. 37,800,000 which implies a Cap rate of 8.7%.











In compliance with the law number 35 of the Single Issuers Regulation (Circular Unica de Emisoras), authorities and investors can review the information brochure (Annex P) in which the characteristics of both transactions described above are explained, including financial information pro-forma, among others. The information brochure is available at FibraShop's corporate website: [www.fibrashop.mx](http://www.fibrashop.mx)



## **ABOUT FIBRASHOP**

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is the only real estate option in Mexico offering a specialization in the shopping mall 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 externally advised by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.A.P.I. de C.V.

FibraShop's goal is to provide attractive returns to CBFIs holders, through stable cash distributions 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 changed due to different factors that are not under the Company's control.

## **INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN MEXICO:**

Gabriel Ramírez Fernández,  
Tel: +52 (55) 5292 1160, Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)  
Alan Umaña Villaseñor,  
Tel: +52 (55) 5292 1160, Email: [aumana@fibrashop.mx](mailto:aumana@fibrashop.mx)

## **INVESTOR RELATIONS' CONTACT IN US:**

Lucia Domville, Grayling  
USA Tel: +1 (646) 284 9416, Email: [FibraShop@grayling.com](mailto:FibraShop@grayling.com)

## **MEDIA CONTACT IN MEXICO:**

Jesús A. Martínez-Rojas R. Grayling México  
Tel: +52 55 56441247, Email: [jesus.martinez-rojas@grayling.comw](mailto:jesus.martinez-rojas@grayling.comw)

