



REPORTE DE RESULTADOS  
CUARTO TRIMESTRE DE 2021



# FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2021

- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 139.08 millones de pesos, lo que representa un incremento de 16.35% contra el mismo trimestre del año anterior y un incremento de 14.24% contra el trimestre inmediato anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por CBFÍ tuvo un incremento del 16.35% al compararse contra el mismo trimestre del año anterior. La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 30.40 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual por certificado del 18.63%.
- Los ingresos tuvieron un incremento del 3.23% respecto del mismo trimestre del año anterior y un incremento del 7.56% al compararse contra el trimestre inmediato anterior. Los ingresos del trimestre fueron de 387.27 millones de pesos.
- El NOI del trimestre fue de 300.43 millones de pesos y el margen a NOI fue del 77.58%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 80.92%. El NOI del trimestre incrementó un 5.63%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 9.78% contra el trimestre inmediato anterior.
- El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 4.96% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y 9.62% contra el trimestre inmediato anterior. El EBITDA del trimestre fue de 288.85 millones de pesos y el margen a EBITDA del fue del 74.59%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 141.17 millones de pesos, lo cual representa un incremento de 15.35% respecto del mismo trimestre del año anterior y un 12.38% respecto del trimestre inmediato anterior. El FFO por certificado fue de 30.86 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 18.91%
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 92.41%.
- El valor de las propiedades tuvo un incremento de 795 millones de pesos, lo que representa un incremento anual promedio del 5%.



## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

### **Estimados inversionistas:**

*El 2021 fue un año otra vez atípico. Se siguen presentando nuevos retos y cambios en las circunstancias, el cambio constante llega y nuevas oportunidades también.*

*En el cierre del año la actividad en nuestros centros comerciales fue destacable, con un repunte en afluencias y crecimiento en las ventas de los arrendatarios, lo cual se traduce en mayores rentas variables e ingresos de estacionamientos. Los ingresos totales alcanzaron los 387 millones de pesos, 3% arriba del 2020. El NOI creció 5% anual y el nivel de ocupación cerró en 92.41% con un fuerte incremento en la actividad de comercialización de nuevos espacios.*

*La sostenida recuperación en nuestros inmuebles y la expectativa de mejora hacia adelante son capturados por los valuadores independientes de nuestras propiedades, los avalúos 2021 reflejan una recuperación promedio del 5% anual en el valor de todo el portafolio; en algunos inmuebles la recuperación fue de más del 8% y algunos inmuebles ya muestran niveles y valores del cierre de 2019.*

*Bajo la guía del Comité ASG se ha promovido la adopción de nuevas políticas y prácticas internacionales, en temas ambientales, sociales, de compras responsables y de vinculación con la comunidad. Estamos evaluando nuestro impacto en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de Naciones Unidas y concluyendo el estudio de riesgos de cambio climático bajo la metodología TCFD de todos los inmuebles.*

*En el inicio de este nuevo año estamos enfocados en mantener el rumbo, el portafolio se ha mantenido sólido, estamos tomando decisiones para que así se mantenga, y que los indicadores actuales sigan su tendencia positiva. Cuidando las finanzas, tomando decisiones que darán más ganancia y solidez en el futuro a la Compañía*

*Agradecemos la confianza, y seguiremos buscando estrategias que generen valor de largo plazo y beneficios para todos los inversionistas, nuestra gente, nuestros clientes, nuestro ecosistema.*

**Salvador Cayón Ceballos**

*Director General*

México, Ciudad de México a 23 de febrero de 2022 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en propiedades de uso comercial, anuncia hoy sus resultados al cierre del cuarto trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022.

La información financiera consolidada adjunta fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

## 1. EVENTOS RELEVANTES

### INCREMENTO EN LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

FibraShop contrata expertos independientes con reconocimiento internacional para realizar la valuación de todos los inmuebles, en 2021 CBRE fue contratado para tal fin.

Plaza	Valor Avalúo 2021	Valor Avalúo 2020	Valor Avalúo 2019	Variación anual 2021 vs 2020	2021 vs 2020 %
Plaza Cibeles	2,525	2,335	2,450	190	8.14%
La Luciémaga	410	390	410	20	5.13%
Puerto Paraíso	1,680	1,580	1,800	100	6.33%
Kukulcán Plaza	1,030	1,000	1,149	30	3.00%
UC Jurica	316	315	356.9	1	0.19%
UC Juriquilla	300	295	320	5	1.69%
UC Xalapa	200	200	210	0	0.00%
Puerta Texcoco	1,400	1,325	1,400	75	5.66%
UC Nima Shops	185	170	185	15	8.82%
Los Atrios	1,022	977	1030	45	4.61%
Galerías Tapachula	797	729	797	68	9.33%
Galerías Mall Sonora	1,777	1,675	1,770	102	6.09%
Las Misiones	1,390	1,295	1,400	95	7.34%
City Center Bosque Esmeralda	590	560	590	30	5.36%
Plaza Cedros	305	285	310	20	7.02%
Cruz del Sur	530	489	535	41	8.36%
Puerta La Victoria	2,125	2,050	2,800	75	3.66%
<b>PORTAFOLIO FSHOP</b>	<b>16,582</b>	<b>15,670</b>	<b>17,513</b>	<b>912</b>	<b>5.82%</b>
<b>Co-inversiones</b>					
Sentura Tlalnepantla*	838	955	1,032	(117)	(12.25%)
<b>PORTAFOLIO TOTAL</b>	<b>17,420</b>	<b>16,625</b>	<b>18,545</b>	<b>795</b>	<b>4.78%</b>

\*En 2019 Sentura Tlalnepantla valuada a costo histórico.

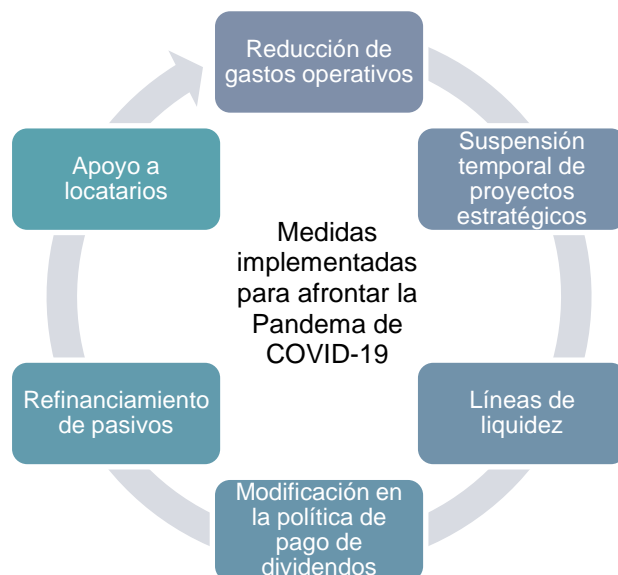
La recuperación de la actividad en nuestros inmuebles, la recuperación en rentas, rentas variables y afluencia a las propiedades, así como, la expectativa de recuperación han determinado que los avalúos del cierre del año se recuperen significativamente, más del 50% de los inmuebles ya registra valores iguales o superiores a los del 2019, y otros registran una importante recuperación. De no haber un cambio importante en las restricciones por parte de las autoridades esperamos que en breve superemos los valores registrados pre pandemia.

El cambio en el valor contable de los inmuebles al cierre se registra como utilidad no monetaria en el estado de resultados y un incremento en el valor de los inmuebles en el balance.

<i>Plaza</i>	<i>Valor Contable 2021</i>	<i>Obra/CAPEX</i>	<i>Valor Contable Actualizado</i>	<i>Valor de Avalúo 2021</i>	<i>Plus o Minusvalía</i>	<i>%</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	2,335	2.96	2,338	2,525	187	8.00%
<i>La Luciérnaga</i>	390	.74	391	410	19	4.93%
<i>Puerto Paraíso</i>	1,580	1.00	1,581	1,680	99	6.26%
<i>Kukulcán Plaza</i>	1,000	3.10	1,003	1,030	27	2.68%
<i>UC Jurica</i>	315	.08	315	316	1	0.17%
<i>UC Juriquilla</i>	295	.07	295	300	5	1.67%
<i>UC Xalapa</i>	200	.30	200	200	0	-0.15%
<i>Puerta Texcoco</i>	1,325	.17	1,325	1,400	75	5.65%
<i>UC Nima Shops</i>	170	.35	170	185	15	8.60%
<i>Los Atrios</i>	977	.18	977	1,022	45	4.59%
<i>Galerías Tapachula</i>	729	.95	730	797	67	9.18%
<i>Galerías Mall Sonora</i>	1,675	1.40	1,676	1,777	101	6.00%
<i>Las Misiones</i>	1,295	14.15	1,309	1,390	81	6.18%
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	560	1.45	561	590	29	5.08%
<i>Plaza Cedros</i>	285		285	305	20	7.02%
<i>Cruz del Sur</i>	489	1.4	490	530	40	8.06%
<i>Puerta La Victoria</i>	2,050	23.9	2,074	2,125	51	2.46%
<b>PORTAFOLIO FSHOP</b>	<b>15,670</b>	<b>52</b>	<b>15,722</b>	<b>16,582</b>	<b>859</b>	<b>5.47%</b>
<b>Coinversiones</b>						
<i>Sentura Tlalnepantla*</i>	955	0	955	838	(117)	-12.25%
<b>PORTAFOLIO TOTAL</b>	<b>16,625</b>	<b>52</b>	<b>16,677</b>	<b>17,420</b>	<b>742</b>	<b>4.45%</b>

## 2. INFORME DEL IMPACTO DEL COVID-19 EN NUESTRAS OPERACIONES.

Desde trimestres anteriores hemos dado detalle de las medidas y programas implementados, cómo se llevaron a cabo y hemos cuantificado el beneficio de tales medidas. Las medidas principales que conformaron la estrategia son las siguientes:



### Medidas temporales.

En el transcurso de los meses, ciertos programas se han venido cerrando o agotando, debido que cumplieron su función principal, así como, la disminución de los efectos de la Pandemia, la disminución en restricciones a las actividades económicas y la mejora en los niveles de salud nacional publicados por las distintas autoridades.

Tal es el caso de los programas de apoyo a locatarios, la suspensión de proyectos estratégicos, los cambios en la política de distribución de dividendos y la búsqueda de liquidez para afrontar los efectos adversos de la Pandemia.

### Medidas permanentes.

Hemos decidido mantener de forma indefinida los programas que no comprometen la operación del negocio y no afectan la calidad en el mantenimiento de nuestros inmuebles. Tal es el caso de la reducción de gastos operativos, y eficiencias en la operación.

## Recuperación de indicadores a niveles pre-covid

Los ingresos del cuarto trimestre fueron aproximadamente 10% menores contra los ingresos que hubiéramos tenido sin COVID-19.

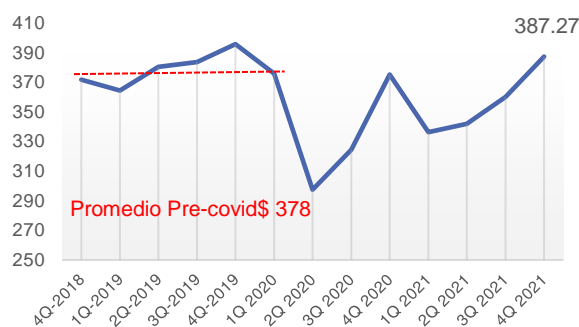
	4T 2021	Ingresos sin COVID-19*	Variación en \$	Variación en %
Rentas base	258,151	296,492	(38,341)	(12.93%)
Mantenimiento	46,471	48,318	(1,847)	(3.82%)
Rentas variables**	36,763	35,215	1,548	4.40%
Estacionamientos	25,510	28,408	(2,898)	(10.20%)
Otros	20,372	3,085	17,287	560.36%
<b>Total</b>	<b>387,267</b>	<b>411,518</b>	<b>(24,251)</b>	<b>(5.89%)</b>

\*Los ingresos sin COVID-19 fueron determinados tomando las bases de facturación ordinaria y determinamos cual hubiera sido el ingreso por rentas base y mantenimiento. Los estacionamientos, las rentas variables y otros, fueron estimados con base en los reportes históricos.

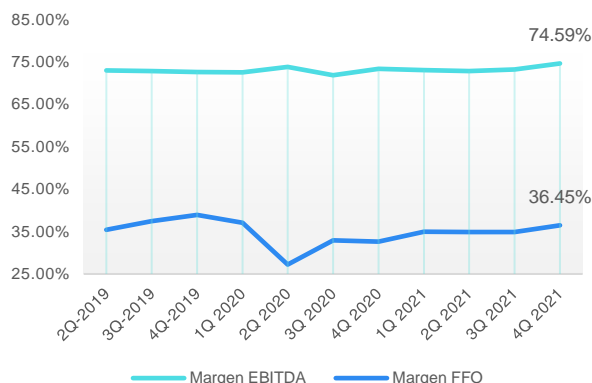
\*\*Es importante mencionar que algunos giros (como los cines) de forma transitoria toda la renta se fija con base en ventas sin que tengan la necesidad de pagar un renta mínima (renta fija).

Por otro lado, algunos apoyos estaban condicionados a pago sostenido y fueron reconocidos en este trimestre.

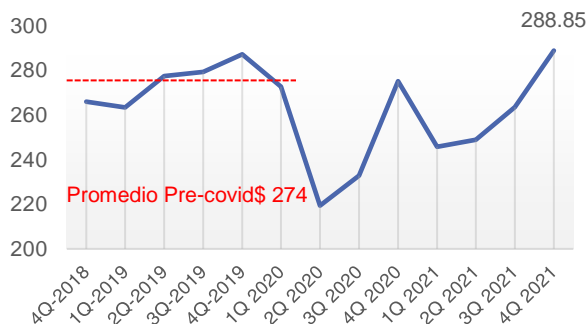
### Ingresos totales\*



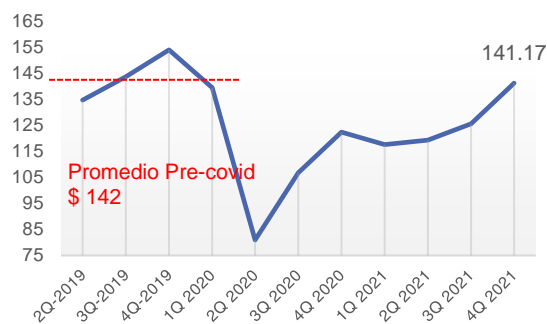
### Margen EBITDA y Margen FFO\*



### EBITDA\*

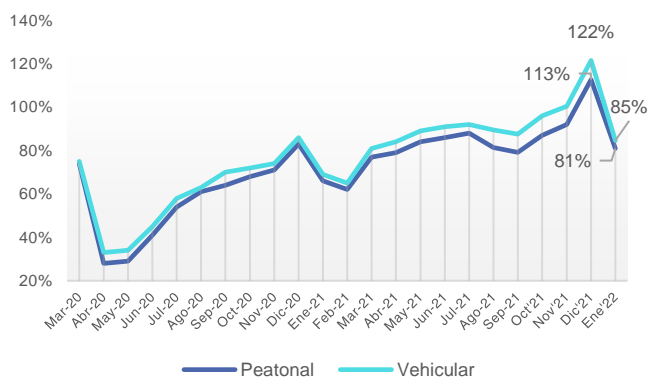


### FFO AMEFIBRA\*

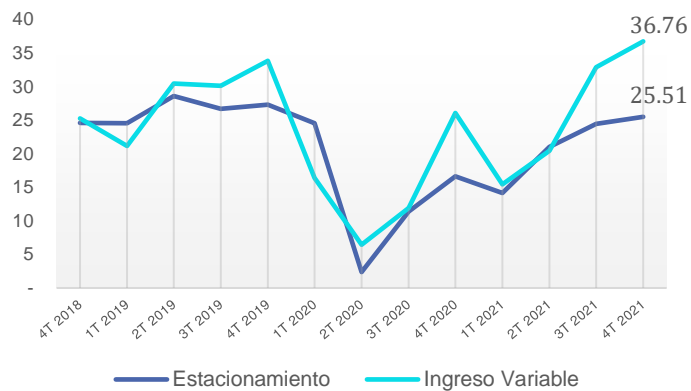


## Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

### Afluencias



### Rentas Variables y estacionamiento





### 3. AVANCES DEL PROYECTO ASG .

FibraShop ha mantenido un avance sostenido en el proyecto ASG, durante los primeros meses del año los pasos mas relevantes en este proceso, han sido los siguientes:

- 8-jun-2021      Publicación del 1er Informe Anual de Sustentabilidad 2020.  
<https://fibrashop.mx/ASG/espanol/IA-2020-FibraShop.pdf>
  
- 28-jun-2021      Publicación del Marco de Referencia para emitir bonos verdes.  
<https://www.fibrashop.mx/framework.html>
  
- Publicación del Informe de Segunda Opinion por parte de la empresa  
Sustainalytics  
("Second-Party Opinion" o "SPO" por sus siglas en inglés).  
<https://www.fibrashop.mx/spo.html>
  
- Junio-2021      FibraShop fue invitado a participar en la evaluación "2021 Global Corporate  
Sustainability Assessment (CSA)" de Standard & Poor's (S&P). Los resultados de  
dicha evaluación serán publicados en noviembre 2021.
  
- 19-jul-2021      Publicación del Diagnóstico de riesgos de cambio climático bajo la metodología  
TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) para 3 ubicaciones  
clave:  
Plaza Kukulkán, Plaza Puerto Paraíso y Plaza Puerta la Victoria.  
[https://fibrashop.mx/ASG/TCFD/FibraShop\\_Riesgos-de-cambio-climatico.pdf](https://fibrashop.mx/ASG/TCFD/FibraShop_Riesgos-de-cambio-climatico.pdf)
  
- 26-jul-2021      Se aprueban cambios en la estructura de Gobernanza y la creación del Comité  
ASG.
  
- 12-oct-2021      Se obtuvo la certificación previa por parte del Climate Bond Standard Board para  
que las nuevas emisiones de deuda puedan ser acreditadas como verdes y tener  
como clave de pizarra FSHOPV.

El recién creado Comité ASG, ha presentado para aprobación o ratificación los siguientes asuntos al Comité Técnico:

1. Aprobación de las políticas Ambiental, Compras Responsables, Social y de Vinculación con la Comunidad.
2. Ratificación del Código de Ética, el cuál a la fecha ya ha sido firmado por el 96% del personal y para marzo de 2022 se terminara con dicho proceso.
3. Se presentó un informe sobre el impacto de FibraShop en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de Naciones Unidas.
4. Se presentó un informe del avance en los resultados de los estudios de cambio climático con base a la metodología TCFD, de todos los inmuebles.
5. Se ratificó la aprobación de la propuesta para la verificación del Informe de Sustentabilidad por parte de KPMG.
6. Se presentó un informe sobre el proyecto de paneles solares, que será anunciado en las próximas semanas que implicará instalar dichos sistemas en el 89% del portafolio.

En noviembre 2021, obtuvimos los resultados de la evaluación CSA de S&P 2021. Esta primera participación representó una oportunidad de entender todos los aspectos que considera dicha evaluación, entender el proceso, como lo miden y en que aspectos ASG se tiene mayor interes. Con base en los resultados obtenidos podemos identificar con mayor precision cuales son las fortalezas que debemos mantener y trabajar especificamente en las áreas de oportunidad.

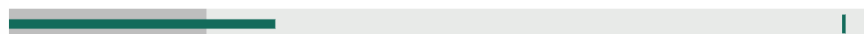
En la dimensión ambiental, los resultados obtenidos superan 35% la media de la industria, en gran medida por los proyectos que hemos decidido impulsar como los paneles solares, plantas de tratamiento de aguas y obras constructivas con enfoque al medio ambiente y el uso de materiales sustentables. Tambien el análisis y medición de los gases de efecto invernadero con alcance 1 y 2, y los estudios de riesgos de cambio climático bajo la metodología TCFD.

La dimensión social también supera el la media de la industria en 14%, en gran medida corresponde al impacto de las actividades filantrópicas que realizamos en las comunidades donde operamos, el compromiso, difusión y apoyo con los derechos humanos y el trabajo que hemos venido realizando en fortalecer a la organización en aspectos que generen bienestar social con nuestros colaboradores.

Seguimos impulsando la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo impulsadas por nuestro recién creado Comité ASG, en la evaluación 2021 tuvimos un resultado alto en la evaluación de la estructura de nuestros Comités, madurez y experiencia de los Consejeros, implementación y difiusion de Codigos de Conducta, implementación de prácticas Anti Competencia, sistema de denuncias y robo o corrupción.

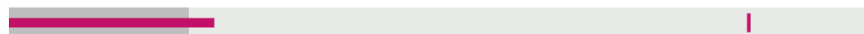
■ Fibra Shop ■ Industry Best ■ Industry Mean

### Environmental



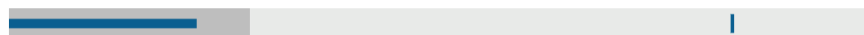
Fibra Shop 31 | Industry Mean 23 | Industry Best 97

### Social



Fibra Shop 24 | Industry Mean 21 | Industry Best 86

### Governance & Economic



Fibra Shop 22 | Industry Mean 28 | Industry Best 84

<https://www.spglobal.com/esg/scores/results?cid=4543617>

#### 4. REFINANCIAMIENTO DE DEUDAS.

El pasado 11 de mayo de 2021, durante la Asamblea Anual de Tenedores, FibraShop presentó un informe y un plan de refinanciamiento, en cumplimiento con los requerimientos previstos en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Emisoras).

FibraShop se encuentra analizando alternativas de refinanciamiento para mejorar su estructura de capital y ampliar su perfil de vencimiento de deudas; específicamente está evaluando alternativas sobre el vencimiento del bono FSHOP17, cuyo monto vigente es de 1,400 millones de pesos y la fecha de vencimiento es el 19 de julio de 2022, dicho bono cuenta con la cláusula de amortización anticipada voluntaria 18 meses antes de su fecha de vencimiento, sin penalización.

Con fecha 18 de febrero de 2022, la Comisión Nacional Bancarías y de Valores (CNBV) aprobó el programa de colocación de CBFIs de deuda hasta por 10,000 millones de pesos, al amparo de este programa FibraShop planea realizar nuevas emisiones en los mercados para las cuales ha obtenido un informe de segunda opinión (“Second-Party Opinion” o “SPO” por sus siglas en inglés) por parte de la empresa Sustainabilitycs y una certificación previa por parte del Climate Bond Standard Board; por lo tanto, las nuevas emisiones podrán ser etiquetadas como verdes, e identificadas por las claves de pizarra FSHOP22V.

FibraShop lleva a cabo negociaciones con algunas instituciones financieras para el otorgamiento de unas líneas de crédito, en los próximos días anunciará el cierre de éstas negociaciones, así como los términos y condiciones, el propósito específicamente es cubrir los vencimientos de corto plazo. Dichos financiamientos tendrá también características sostenibles en su estructura.

## 5. MÉTRICAS FINANCIERAS.

	4to trimestre 2021	3er trimestre 2021	2do trimestre 2021	1er trimestre 2021	4to trimestre 2020	%Δ 4T 2021 VS 3T 2021	%Δ 4T 2021 VS 4T 2020
Ingresos	387.27	360.05	341.98	336.33	375.22	7.56%	3.21%
Gastos de totales	101.69	99.47	95.85	93.31	103.08	2.22%	-1.35%
Depreciación y amortización	3.27	2.93	2.83	2.70	3.06	11.49%	6.85%
Utilidad de operación	285.58	260.58	246.13	243.02	272.14	9.60%	4.94%
NOI	300.43	273.66	258.56	255.22	284.40	9.78%	5.63%
EBITDA*	288.85	263.51	248.96	245.73	275.20	9.62%	4.96%
Margen de operación	73.74%	72.37%	71.97%	72.26%	72.53%	1.89%	1.67%
Margen NOI	77.58%	76.01%	75.61%	75.88%	75.80%	2.07%	2.35%
Margen EBITDA	74.59%	73.19%	72.80%	73.06%	73.34%	1.91%	1.69%
Utilidad neta ajustada	139.08	121.75	116.38	114.66	119.53	14.24%	16.35%
Utilidad del periodo por CBFi	0.3041	0.2662	0.2544	0.2507	0.2613	14.24%	16.35%
CBFi con derechos económicos	457.42	457.42	457.42	457.42	457.42	0.00%	0.00%
Activos Totales	21,364	20,493	20,316	20,038	21,937	4.25%	-2.61%
Pasivos con costo	9,354	9,092	8,974	8,734	8,573	2.88%	9.10%
Patrimonio	11,504	10,858	10,853	10,817	13,021	5.95%	-11.65%
LTV	43.78%	44.37%	44.17%	43.59%	39.08%	-1.32%	12.03%
P/U ratio**	6.29	7.09	7.65	8.63	7.25	-11.37%	-13.29%
EV/EBITDA***	11.67	11.88	12.29	12.50	11.57	-1.82%	0.83%
CAP Rate Implícito****	9.81%	8.89%	8.36%	8.36%	9.79%	10.39%	0.19%
AMEFIBRA FFO	141.17	125.63	119.31	117.55	122.38	12.37%	15.35

## CONCILIACIÓN FFO AMEFIBRA

### Determinación FFO- FSHOP 2020-2021

	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2020	4T 2020
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	755.34	88.70	87.06	63.23	393.81
-/+ (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(818.35)				
+ Depreciación de equipos	3.27	2.93	2.01	2.0	1.85
+ Comisiones de "brokerage"	0.34	0.34	0.30	0.27	0.36
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	66.77	33.04	29.32	51.43	20.12
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	133.2	0	0	0	-294.4
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.61	0.61	0.62	0.62	0.64
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>141.17</b>	<b>125.63</b>	<b>119.31</b>	<b>117.55</b>	<b>122.38</b>

\*P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs ponderados del periodo.

\*\*EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

\*\*\*CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio ponderado de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

## 6. INGRESOS

El histórico de ingresos durante este periodo de pandemia demuestra la estabilidad del portafolio.

Tipo de ingreso	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021	4T 2020*
Rentas base	258.16	249.49	244.80	248.11	275.06
Mantenimiento	46.47	46.48	46.37	46.43	55.14
Rentas variables	36.76	32.91	20.44	15.46	26.07
Estacionamientos	25.51	24.46	21.06	14.15	16.64
Otros	20.37	6.71	9.31	12.19	2.32
<b>Total</b>	<b>387.27</b>	<b>360.05</b>	<b>341.98</b>	<b>336.34</b>	<b>375.22</b>

En el siguiente cuadro presentamos el detalle de los ingresos por tipo de arrendatario (incluyendo estacionamientos) y la evolución que éstos han presentado:

Tipo de arrendatario	4T 2021*	3T 2021*	2T 2021*	1T 2020	4T 2020
Ancla	71.38	59.42	54.60	45.54	58.89
Sub-Ancla	44.53	49.04	35.76	43.23	54.92
Locales	245.86	227.13	230.56	233.42	244.78
Estacionamientos	25.51	24.46	21.06	14.15	16.64
<b>Total</b>	<b>387.27</b>	<b>360.05</b>	<b>341.98</b>	<b>336.34</b>	<b>375.22</b>

\*Estas cifras incluyen la consolidación Sentura Tlalnepantla a partir del 4T 2020.

Contamos principalmente, con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Los que cobran una renta fija mensual, que representan el 59.94% del total.
- Los que cobran una renta base mensual, así como un complemento variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable), que representan el restante 40.06%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 46.58% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 36.86%, representando el componente variable el 16.56%<sup>1</sup> del ingreso total.

<sup>1</sup> Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

## 7. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 4T 2021

El margen operativo de las plazas incluye los ingresos generados por cada propiedad y los gastos directamente relacionados al mantenimiento de los mismos; el resultado neto se determina agregando los gastos del arrendador:

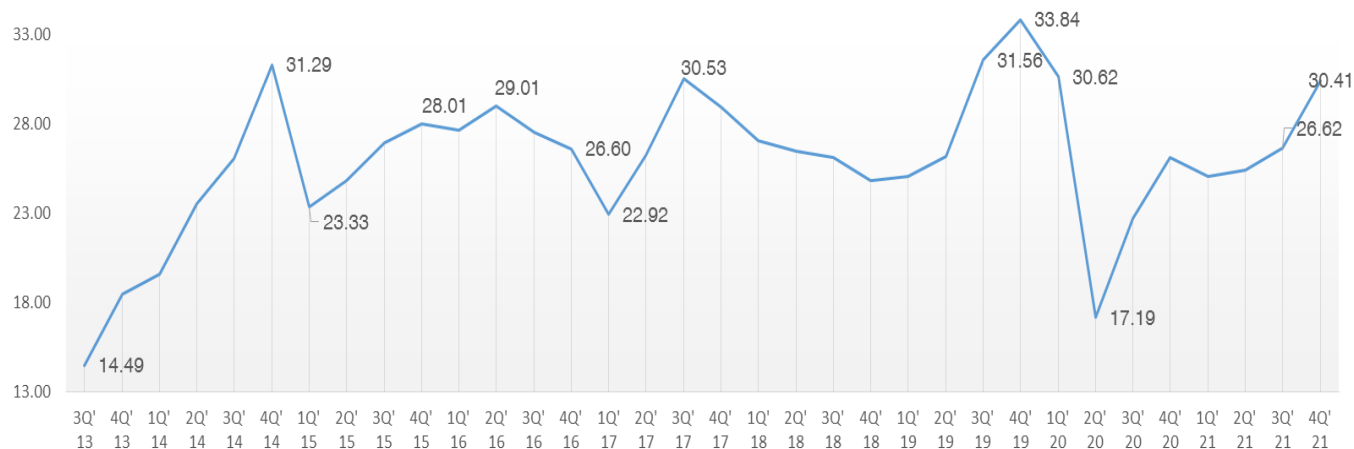
	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021	4T 2020*
Total de ingresos	387.27	360.05	341.98	336.33	334.92
Gastos de operación de las plazas	58.80	52.00	47.79	46.78	48.32
Utilidad Operativa de las plazas	328.47	308.05	294.19	289.55	286.60
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>84.82%</b>	<b>85.56%</b>	<b>86.03%</b>	<b>86.09%</b>	<b>85.57%</b>
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	15.08	13.42	12.29	11.99	9.22
Utilidad Operativa neta de las plazas	313.39	294.63	281.90	277.56	277.38
<b>Margen operativo de las plazas neto</b>	<b>80.92%</b>	<b>81.83%</b>	<b>82.43%</b>	<b>82.53%</b>	<b>82.82%</b>

\*Cifras en millones de pesos

(a) Cifras consolidadas con el Fideicomiso 2721 Sentura Tlalnepantla

## 8. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA\*

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 30.41 centavos, calculado sobre la base de 457,418,116 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presente reporte.



Comportamiento precio CBFi trimestral

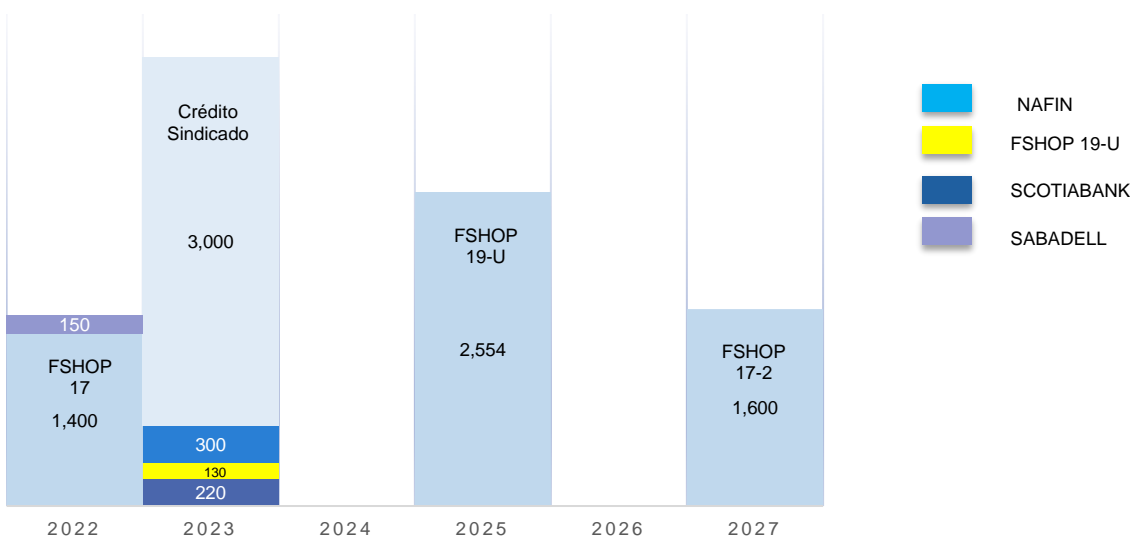
## 9. DEUDA ACTUAL

Los pasivos financieros al cierre del trimestre tienen las siguientes características:

Pasivo	Moneda	Monto Emitido (mdp)	Tasa	Monto dispuesto (mdp)
FSHOP17	Pesos	1,400	TIIE + 1.25	1,400
FSHOP17-2	Pesos	1,600	9.13	1,600
FSHOP19	Pesos	130	TIIE + 1.50	130
FSHOP19U	UDIs	2,248	5.80*	2,554
<b>Deuda bursátil</b>		<b>5,378</b>		<b>5,684</b>
Bancario Revolvente	Pesos	3,000	TIIE + 175	3,000
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 200	300
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 250	220
Bancario Sabadell	Pesos	150	TIIE + 350	150
<b>Deuda bancaria</b>		<b>3,670</b>		<b>3,670</b>
<b>Total deuda</b>		<b>10,048</b>		<b>9,354</b>

\*Udibono 2025 (a la fecha de la emisión) + 2.50

El 62% de la deuda es bursátil y el 38% son créditos bancarios.



\*La línea de crédito sindicada tienen la opción de extender la fecha de vencimiento por un periodo de un año, del 2022 al 2023.

FibraShop tiene 5,834 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles y una línea de crédito con Sabadell por hasta 150 millones de pesos. Una línea de crédito bancario revolvente por 3,000 millones de pesos, una línea de crédito comprometida con NAFIN por hasta 300 millones de pesos, una línea de crédito con Scotiabank hasta por 220 millones de pesos los tres con garantía hipotecaria con un aforo de 1.5 veces.

### Activos gravados

Inmueble	Valor del inmueble
<b>Crédito Sindicado:</b>	
Plaza Cibeles	2,525
Los Atrios	1,022
Galerías Mall Sonora	<u>1,777</u>
	<b>5,324</b>
<b>Crédito Scotiabank:</b>	
La Luciérnaga	410
<b>Crédito Nafin:</b>	
City Center Bosque Esmeralda	<u>590</u>
<b>Total</b>	<b>6,324</b>

FibraShop tiene contratado una cobertura de tasa para el bono FSHOP17 por 1,400 millones de pesos, con las siguientes características:

Tipo de cobertura	Tasa Swap	Nocional (mdp)	Calendario de pagos de flujos
Swap TIE vs tasa fija	6.97%	1,400	FSHOP17



## 10. OBLIGACIONES DE HACER Y NO HACER DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DE DEUDA (COVENANTS) 2

En relación a las emisiones de deuda, FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 y FSHOP19U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants	Límite	Actual	Cumple
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 60%	43.78%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	16.48%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.65	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	43.78%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	243.86	✓

- El cálculo del covenant del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada.
- El cálculo del covenant activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de la líneas de crédito.
- Los activos gravados ascienden a 6,324 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.72 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5

<sup>2</sup> Para Mayor información consultar los suplementos de las emisiones FSHOP 17, FSHOP17-2, FSHOP19 Y FSHOP19U.

## 11. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA.

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)<sup>3</sup>, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.78%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 9,354 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 21,364 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.73 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice que no existe crecimiento en ingresos alguno, se estima la recuperación de IVA al cierre del periodo. En la Asamblea de Tenedores celebrada el 11 de mayo de 2021, se aprobó el plan de refinanciamiento de pasivos, el cual consiste en la elaboración de un nuevo programa de emisión, para ser autorizado por la CNBV. Con lo cual, se tomó conocimiento del plan de refinanciamiento, en caso de que en los siguientes meses previo a su ejecución, el índice quede debajo de 1.

A continuación se presenta un cuadro que contiene los cálculos correspondientes.

### IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

		$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$
ALO	Activos Líquidos**	194,50
IVAt	IVA por recuperar**	0.26
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,010.70
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	-
It	Amortización Estimadas Intereses	697.64
Pt	Amortización Programadas Capital**	
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>1.73</b>

\*Cifras en millones de pesos

\*\*Para efectos de este cálculo se estima el refinanciamiento del Bono FSHOP- 17

<sup>3</sup> Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. El 10 de diciembre de 2020 se publicó en el DOF (Diario Oficial de la Federación) ciertos cambios al ICSD.

## 12. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFIS EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO.

Derivado del comportamiento de los CBFIs de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación se presenta el cálculo del “CAP Implícito” al que se está negociado en el mercado:

Indicadores de mercado	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2020	4T 2020
Precio de cierre al final del periodo	6.56	6.65	6.90	7.20	7.07
Precio promedio del trimestre	6.21	6.73	7.07	7.21	6.37
Número de certificados promedio	497,801,481	497,860,941	497,801,481	497,801,481	497,801,569
Market Cap. Promedio (MDP)	3,092	3,350	3,521	3,590	3,173
Volumen promedio diario	61,942	128,965	25,584	50,186	19,257
Monto operado promedio diario (MDP)	0.38	0.87	0.18	0.36	0.12
NOI (MDP)	300.43	273.66	258.56	255.22	284.40
NOI por certificado	0.60	0.55	0.52	0.51	0.57
Utilidad por certificado	0.3041	0.2662	0.2544	0.2507	0.2613
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	19.58%	15.82%	14.39%	13.90%	16.40%
Dividend Yield a precio de IPO	6.95%	6.08%	5.82%	5.73%	5.97%
Propiedades de Inversión (MDP)	17,605	16,811	16,811	16,811	18,027
Número de plazas	18	18	18	18	18

Derivado del comportamiento de los CBFIs de FibraShop en el mercado y de sus resultados financieros, a continuación, se presenta el cálculo del “CAP Implícito” al que será negociado en el mercado:

CAP Rate Implícito	4T 2021	4T 2020
Precio promedio del periodo	6.21	6.37
CBFI's promedio del periodo	497,801,481	497,801,569
<b>Miles de pesos</b>		
Capitalización de mercado	3,091,979	3,172,602
Deuda con costo	9,353,635	8,573,066
Efectivo y equivalentes	194,501	121,717
<b>Valor de la empresa</b>	<b>12,251,113</b>	<b>11,623,950</b>
<b>NOI del trimestre anualizado</b>	<b>1,200,000.00</b>	<b>1,137,617.62</b>
<b>Cap Rate Implícito</b>	<b>9.81%</b>	<b>9.79%</b>
<b>Δ% 4T 2021 VS 4T 2020</b>	<b>0.23%</b>	

### 13. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

De acuerdo con las proyecciones de cierre anual, al cierre del 2021 no habrá resultado fiscal por distribuir; principalmente la deducción de la depreciación fiscal, el ajuste anual por inflación y el efecto de deducción de intereses. Por lo tanto el total de la distribución trimestral será reembolso de capital.

En la sesión ordinaria realizada el 17 de febrero de 2022, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al cuarto trimestre de 2022 de 10.93 centavos, lo cual representa una distribución de 50 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 21 de abril de 2022 y la forma de pago será en efectivo.

	Importe	Importe por CBFi
Resultado fiscal	-	-
Reembolso de capital	139.08	0.3041
<b>Utilidad distribuible del periodo</b>	<b>139.08</b>	<b>0.3041</b>
<b>Distribución 4T 2021</b>	<b>50.00</b>	<b>0.1093</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre los CBFi's en circulación y CBFi's con derechos económicos que recibirán distribución trimestral:

	# de CBFIs	Derechos económicos
CBFIs en circulación	497,801,481	SI
(-) CBFIs Puerta la Victoria*	40,383,365	NO
<b>CBFIs con derechos económicos al 4T 2021</b>	<b>457,418,116</b>	<b>SI</b>

\*CBFIs otorgados en garantía por la adquisición del inmueble Puerta La Victoria desde Nov-2017, actualmente están el poder del vendedor del inmueble, pero no cuentan con derechos económicos.

Desde el tercer trimestre de 2020, los dividendos se han pagado totalmente en efectivo.

## 14. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	ABR FSHOP (m2)	ABR Coinversión (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR Total Administrado (m2)	Valor del inmueble (millones de pesos)	Localización
1.Plaza Cibeles	76,134			76,134	2,525	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	19,937		9,000	28,937	410	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso	29,007		4,902	33,909	1,680	Los Cabos, BCS
4.Kukulcán Plaza	24,382		8,623	33,005	1,030	Cancún, Q. Roo.
5.UC Jurica	10,812		2,700	13,512	316	Santiago de Querétaro, Qro.
6.UC Juriquilla	9,490			9,490	300	Santiago de Querétaro, Qro.
7.UC Xalapa	8,352			8,352	200	Xalapa, Ver.
8.Puerta Texcoco	63,725			63,725	1,400	Texcoco, Edo Mex.
9.UC Nima Shops	3,837			3,837	185	Puerto Vallarta, Jal.
10.Los Atrios	50,457			50,457	1,022	Cuautla, Mor.
11.Galerías Tapachula	33,872			33,872	797	Tapachula, Chis.
12.Galerías Mall Sonora	59,570			59,570	1,777	Hermosillo, Son.
13.Las Misiones	35,053		18,607	53,660	1,390	Cd. Juárez , Chih.
14.City Center Bosque Esmeralda	29,520			29,520	590	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
15.Plaza Cedros	19,300			19,300	305	Jiutepec, Mor.
16.Cruz del Sur	12,282		32,432	44,714	530	Cuautlancingo, Pue.
17.Puerta La Victoria	57,702			57,702	2,125	Santiago de Querétaro, Qro.
<b>Total Portafolio</b>	<b>543,432</b>		<b>76,264</b>	<b>619,696</b>	<b>16,582</b>	
<b>Coinversiones</b>						
18.Sentura Tlanepantla		32,058		32,058	838	Tlanepantla, Edo. Mex.
19.La Perla*		115,800		115,800	4,862	Zapopan, Jal.
Otros gastos pendientes de capitalizar					186	
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>	<b>543,432</b>	<b>147,858</b>	<b>75,947</b>	<b>767,237</b>	<b>22,467</b>	

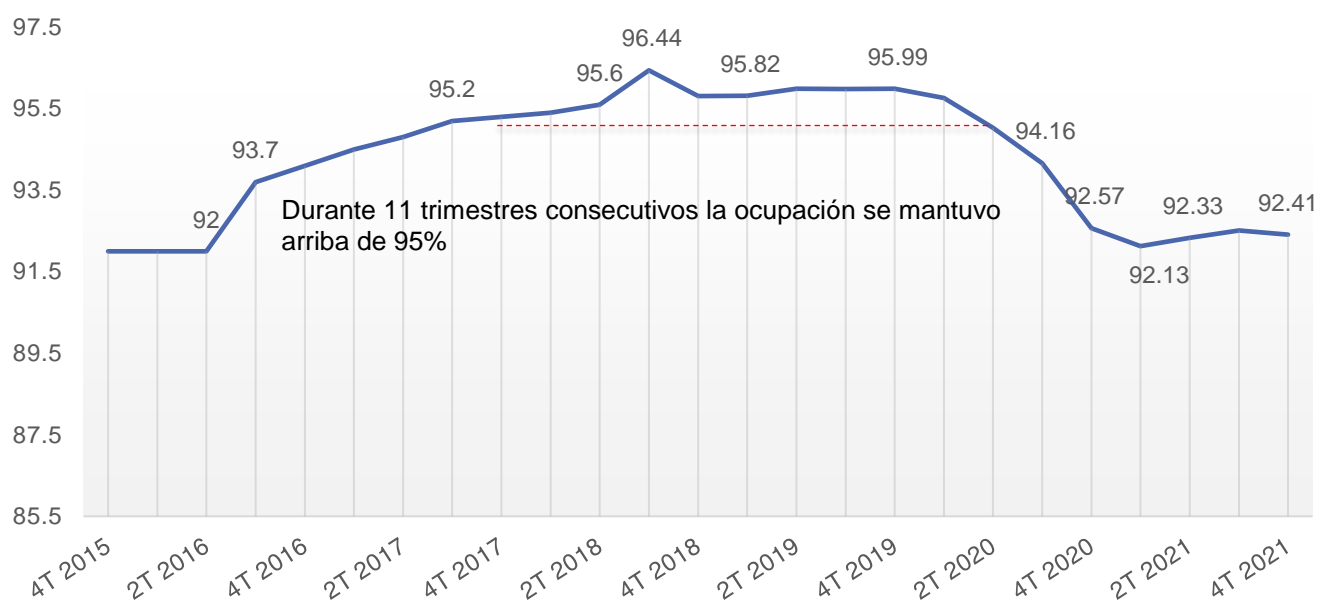
\*En construcción, valores estimados.

## 15. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

A continuación, se presenta la ocupación del portafolio incluyendo las coinversiones.

Plaza	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021
Plaza Cibeles	97	97	97	98
La Luciérnaga	97	97	97	97
Puerto Paraíso	89	89	89	89
Kukulcán Plaza	79	79	79	79
UC Jurica	84	84	84	82
UC Juriquilla	87	87	97	98
UC Xalapa	84	84	84	81
Puerta Texcoco	93	92	92	92
UC Nima Shops	87	87	91	91
Plaza Los Atrios	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	95	96
Galerías Mall Sonora	96	96	96	96
Las Misiones	93	100	100	100
City Center Bosque Esmeralda	85	85	85	84
Plaza Cedros	88	88	85	85
Cruz del Sur	90	90	90	90
Puerta La Victoria	94	94	95	95
Sentura Tlalnepantla	79	79	77	69
<b>Total</b>	<b>92.13</b>	<b>92.33</b>	<b>92.51</b>	<b>92.41</b>

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



## 16. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

### A) DISTRIBUCIÓN POR GIRO DE NEGOCIO

FibraShop tiene como objetivo contar con una buena diversificación del portafolio en función de giros (por ingresos y por metros cuadrados), esto con el propósito de controlar el riesgo de dependencia de un sector en particular que pudiera estar más expuesto a los cambios en los ciclos económicos.

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.

<b>Área Rentable por Giro de Negocios</b>		<b>Ingresos por Giro de Negocios</b>	
Giro	%	Giro	%
Tienda Departamental	17.95%	Moda y Calzado	19.07%
Supermercado	16.70%	Alimentos	17.40%
Entretenimiento	15.55%	Entretenimiento	11.80%
Moda y Calzado	14.86%	Hogar y Decoración	9.33%
Alimentos	10.31%	Tienda Departamental	9.02%
Hogar y Decoración	6.76%	Servicios	6.75%
Deportes	4.51%	Supermercado	6.27%
Servicios	3.36%	Servicios Financieros	5.52%
Servicios Financieros	2.93%	Deportes	4.98%
Salud y Belleza	2.30%	Salud y Belleza	4.33%
Autos y Motocicletas	1.89%	Otros	2.81%
Papelería	1.46%	Autos y Motocicletas	1.57%
Otros	1.43%	Papelería	1.15%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 19.07% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 66.30% del área bruta rentable y 45.30% de los ingresos totales al 31 de diciembre tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 por área rentada		TOP 30 por ingresos totales	
Grupo comercial	%	Grupo comercial	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia/ Boutiques)	10.2%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	5.6%
Sears / Sanborns / Inbursa	9.0%	Cinepolis	4.7%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.9%	Sears / Sanborns / Inbursa	4.2%
Cinepolis	6.3%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	2.7%
Soriana	4.4%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.3%
Cinemex	3.0%	Cinemex	2.0%
Luxury Avenue	2.2%	Sonora Grill	1.8%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.2%	La Comer / Fresko	1.7%
La Comer / Fresko	2.2%	Alesea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.5%
Home Depot	2.0%	Coppel	1.4%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.5%	BBVA	1.4%
Alesea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.3%	Innova Sports	1.3%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.2%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.3%
C&A	1.1%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.2%
Coppel	1.0%	Soriana	1.2%
H&M	1.0%	Santander	1.0%
Smart Trampoline	0.9%	Miniso	1.0%
Recorcholis!	0.9%	Banorte	0.9%
Promoda	0.9%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.9%
Forever 21	0.8%	CALIENTE	0.8%
Parisina	0.8%	Codere	0.8%
Innova Sports	0.7%	Forever 21	0.8%
BBVA	0.7%	Home Depot	0.7%
Casino Central	0.7%	Parisina	0.7%
Total Fitness	0.7%	C&A	0.7%
Office Max	0.6%	AT&T	0.7%
Sonora Grill	0.6%	Casino Central	0.6%
Miniso	0.6%	Recrefam	0.5%
Banorte	0.5%	Banamex	0.5%
Santander	0.4%	Kavak	0.5%
<b>Total general</b>	<b>66.3%</b>	<b>Total general</b>	<b>45.3%</b>

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 5.60% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).



## B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2022	2023	2024	2025	2026	2027+	Total
Plaza Cibeles	23%	32%	5%	7%	7%	26%	100%
La Luciérnaga	26%	9%	2%	0%	25%	38%	100%
Puerto Paraíso	25%	12%	31%	0%	13%	18%	100%
Kukulcán Plaza	2%	32%	4%	27%	0%	35%	100%
UC Jurica	6%	20%	1%	60%	2%	10%	100%
UC Juriquilla	19%	11%	2%	0%	13%	54%	100%
UC Xalapa	34%	42%	3%	8%	0%	13%	100%
Puerta Texcoco	22%	11%	6%	1%	0%	60%	100%
Nima Shops	16%	17%	55%	7%	0%	4%	100%
Los Atrios	10%	2%	8%	26%	0%	54%	100%
Galerías Mall Sonora	20%	9%	9%	27%	26%	9%	100%
Galerías Tapachula	16%	50%	26%	3%	0%	4%	100%
Las Misiones	27%	19%	28%	10%	7%	9%	100%
City Center Bosque Esmeralda	32%	10%	5%	40%	0%	14%	100%
Plaza Cedros	3%	1%	18%	0%	0%	79%	100%
Cruz del Sur	4%	6%	78%	5%	0%	6%	100%
Puerta La Victoria	22%	12%	6%	3%	2%	56%	100%
Sentura Tlalnepantla	37%	20%	6%	0%	3%	34%	100%
<b>Total General</b>	20%	17%	15%	12%	6%	31%	100%

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 20% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

FibraShop cuenta con un total de 1,605 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 4% a Sub-Anclas y el 94% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub-Ancla	Pad	Local	Otros	Total general
Plaza Cibeles	4	5	1	143	67	220
La Luciernaga	1	3	3	59	20	86
Puerto Paraíso	1	2	0	81	43	127
Kukulcán Plaza	1	1	0	28	10	40
UC Jurica	3	0	0	28	4	35
UC Juriquilla	1	0	0	23	14	38
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	60	33	110
Nima Shops	0	0	0	22	1	23
Los Atrios	4	4	4	71	29	112
Galerías Tapachula	2	5	2	72	32	113
Galerías Mall Sonora	3	6	2	105	38	154
Las Misiones	3	6	4	89	46	148
City Center Bosque Esmeralda	2	3	2	35	18	60
Plaza Cedros	2	5	0	15	7	29
Cruz del Sur	2	2	1	75	37	117
Puerta La Victoria	5	4	0	83	28	120
Sentura Tlalnepantla	1	3	0	35	5	44
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>57</b>	<b>26</b>	<b>1,044</b>	<b>438</b>	<b>1,605</b>

## **17. INFORMACIÓN ADICIONAL**

De acuerdo la Circular Única de Emisoras (CUE) en base al artículo 33 fracción II- Información Trimestral, se manda a la Bolsa Mexicana de Valores en los formatos electrónicos correspondientes información financiera y contable adicional conteniendo la actualización de la información anual, y se puede consultar en [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

## **18. EVENTOS ADICIONALES**

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

## 19. COBERTURA DE ANALISTAS

A la fecha FibraShop tiene conocimiento de que las siguientes instituciones y analistas han emitido opiniones y/o análisis sobre el comportamiento de la emisora. Esto no excluye que pudiera existir alguna otra institución y/o analista que emita opiniones sobre FibraShop.

<b>Institución</b>	<b>Nombre</b>	<b>E-Mail</b>	<b>Teléfono</b>
BBVA	Francisco Chávez	<a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	<a href="mailto:mauricio.hernandez.1@bbva.com">mauricio.hernandez.1@bbva.com</a>	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	<a href="mailto:alvaro.garcia@btgpactual.com">alvaro.garcia@btgpactual.com</a>	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	<a href="mailto:gordon.lee@btgpactual.com">gordon.lee@btgpactual.com</a>	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	<a href="mailto:HSBC.research@hsbcib.com">HSBC.research@hsbcib.com</a>	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	<a href="mailto:inigovega@nau-securities.com">inigovega@nau-securities.com</a>	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	<a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriquez@signumresearch.com">armando.rodriquez@signumresearch.com</a>	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	<a href="mailto:mariana.taddeo@ubs.com">mariana.taddeo@ubs.com</a>	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	<a href="mailto:anthony.campagna@issgovernance.com">anthony.campagna@issgovernance.com</a>	+1-2122012337
Bank of America / Merrill Lynch	Alan Macías	<a href="mailto:alan.macias@baml.com">alan.macias@baml.com</a>	52(55)52013433

## CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas  
 Email: [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)

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

Tel: +52 (55) 5292 1160

## CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del cuarto trimestre de 2021, y dar una actualización del negocio.

Fecha: jueves 24 de febrero de 2022  
 Hora: 11:00 AM ET / 10:00 AM Ciudad de México.  
 Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.  
 Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.  
 Irvin García Millán, Contralor.  
 Número (EEUU.): +1-888-506-0062  
 Número (México): +1-973-528-0011  
 ID#: 709421

### Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EEUU): +1-877-481-4010  
 Número (México): +1-919-882-2331

Grabación ID#: 44686  
 Fecha de expiración de la grabación: Jueves 10 de marzo de 2022.

## 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. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

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.

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 Diciembre 2021 y 2020**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	4T 2021 Oct-Dic	4T 2020 Oct-Dic	No auditado 2021 Ene-Dic	Auditado 2020 Ene-Dic
Ingresos por rentas	324,233	324,602	1,196,938	1,145,144
Otros ingresos operativos	63,034	50,621	228,691	200,937
<b>Total de ingresos</b>	<b>387,267</b>	<b>375,223</b>	<b>1,425,629</b>	<b>1,346,081</b>
Gastos operativos	82,902	87,546	325,000	368,093
Seguros	3,934	3,272	12,762	11,015
Honorarios del asesor	13,308	11,458	47,980	45,501
Honorarios profesionales	1,542	802	4,577	4,776
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>101,686</b>	<b>103,078</b>	<b>390,319</b>	<b>429,385</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>285,581</b>	<b>272,145</b>	<b>1,035,310</b>	<b>916,696</b>
Intereses ganados	3,536	1,836	6,638	21,043
Intereses pagados	145,337	124,663	528,456	680,682
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>(141,801)</b>	<b>(122,827)</b>	<b>(521,818)</b>	<b>(659,639)</b>
Revaluación de propiedades de inversión	742,308	-	742,308	(1,879,119)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(66,774)	(20,124)	(180,568)	(74,212)
Valor razonable de instrumentos financieros	(133,203)	294,403	(133,203)	444,335
Participación en asociadas				(185,302)
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>686,111</b>	<b>423,597</b>	<b>942,029</b>	<b>(1,437,241)</b>
Provisiones de impuestos	2,125	-	2,125	(3,234)
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>683,986</b>	<b>423,597</b>	<b>939,904</b>	<b>(1,434,007)</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada del período/ año atribuible a:</b>				
Participación controladora	755,341	393,814	994,332	(1,434,007)
Participación no controlada	(71,355)	29,783	(54,428)	-
<b>UTILIDAD NETA DEL PERÍODO</b>	<b>683,986</b>	<b>423,597</b>	<b>939,904</b>	<b>(1,434,007)</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Al 31 de Diciembre de 2021 y 2020  
(Cifras expresadas en miles de pesos)  
(No auditado)**

	<b>No auditado 31-dic-21</b>	<b>Auditado 31-dic-20</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	194,501	115,643
Cuentas por cobrar	299,508	321,776
Impuestos por recuperar	5,716	6,249
Pagos anticipados	20,881	39,354
Otras cuentas por cobrar	474,438	371,789
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>995,044</b>	<b>854,811</b>
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,785,192	16,981,744
Inversiones en proceso y proyectos	133,462	122,865
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,480	11,276
Inversión en asociadas	2,439,161	1,959,877
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>21,364,339</b>	<b>19,930,573</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos circulantes</b>		
Proveedores	28,227	8,758
Partes relacionadas	15,538	13,448
Pasivos acumulados	407,503	371,664
Anticipos de clientes	10,815	14,747
Deuda Bursátil a corto plazo	1,400,000	-
Instrumentos financieros derivados de cobertura	4,579	-
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>1,866,662</b>	<b>408,617</b>
Depósitos de arrendatarios	31,923	79,853
Pasivos laborales	15,242	16,513
Impuesto sobre la renta diferido	22,355	20,383
Créditos Bancarios	3,661,660	3,052,098
Deuda bursátil de largo plazo	4,256,011	5,465,529
Instrumentos financieros derivados	-	58,555
Otros pasivos a largo plazo	6,115	21,571
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>9,859,968</b>	<b>9,123,119</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Contribuciones netas	5,138,840	5,438,840
Resultados acumulados	4,804,722	6,181,087
Utilidad neta del período	994,332	(1,434,007)
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>10,937,894</b>	<b>10,185,920</b>
Participación no controlada	566,477	621,534
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>11,504,371</b>	<b>10,807,454</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>21,364,339</b>	<b>19,930,573</b>



**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de diciembre de 2021**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2019</b>	<b>5,638,963</b>	<b>6,226,568</b>	-	<b>11,865,531</b>
Distribuidores a tenedores	(200,123)	-	-	(200,123)
Utilidad del ejercicio	-	(1,434,007)	-	(1,434,007)
Otras partidas integrales	-	(42,384)	-	(42,384)
Ganancia o (Pérdida) actuarial	-	(3,097)	-	(3,097)
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>5,438,840</b>	<b>4,747,080</b>	-	<b>10,185,920</b>
Reconocimiento inicial participación no controlada	-	-	621,534	621,534
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2020</b>	<b>5,438,840</b>	<b>4,747,080</b>	<b>621,534</b>	<b>10,807,454</b>
Distribuidores a tenedores	(300,000)	-	-	(300,000)
Utilidad del ejercicio	-	994,332	(54,428)	939,904
Otras partidas integrales	-	53,976	-	53,976
Ganancia o (Pérdida) actuarial	-	3,666	-	3,666
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>5,138,840</b>	<b>5,799,054</b>	<b>567,106</b>	<b>11,505,001</b>
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria	-	-	(630)	(630)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5,138,840</b>	<b>5,799,054</b>	<b>566,476</b>	<b>11,504,371</b>

**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre de 2021 y 2020**
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**
**(No auditado)**

	<b>No auditado 31-dic-21</b>	<b>Auditado 31-dic-20</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta del período</b>	<b>939,904</b>	<b>(1,434,007)</b>
Ajustes:		
Impuestos a la utilidad	-	(3,234)
Intereses a favor	(5,900)	(19,559)
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	47,966
Beneficios a los empleados	2,395	-
Depreciación y amortización	12,955	8,754
Participación en inversiones en asociadas	-	185,302
Amortización de costo financiero	20,975	-
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(345)	(7,076)
Valuación deuda en UDIS	180,568	-
Valuación de las propiedades de inversión	(742,308)	1,879,119
Efecto valuación de instrumentos financieros	-	1
Intereses a cargo	505,954	754,894
	<b>914,198</b>	<b>1,412,160</b>
<b>Actividades de operación:</b>		
Cuentas por cobrar	(42,732)	(261,350)
Partes relacionadas	2,090	(6,427)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(101,771)	(280,994)
Pagos anticipados	17,256	(21,642)
Proveedores	19,469	7,745
Pasivos acumulados	22,355	(187,121)
Anticipos de clientes	(3,932)	(11,424)
Depósitos en garantía de arrendatarios	17,070	(29,177)
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación</b>	<b>844,003</b>	<b>621,770</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Intereses recibidos	5,900	19,559
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(563,591)	(109,120)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:</b>	<b>(557,691)</b>	<b>(89,561)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(505,954)	(648,788)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	840,000	3,166,220
Créditos bancarios- Pagos realizados	(240,000)	(2,835,653)
Comisiones asociadas al crédito	(1,500)	-
Distribución a tenedores	(300,000)	(200,123)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(207,454)</b>	<b>(518,344)</b>
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	78,858	13,865
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	115,643	101,778
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>194,501</b>	<b>115,643</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021**  
(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.C (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio Juan Salvador Agraz No. 65 Piso 21, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos.

## **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 FibraShop 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.

La Administración de FSHOP considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

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 17 de febrero de 2022, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto trimestre de 2021.

### **(b) Criterios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios exige que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables, los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y criterios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia y gestiones de la Administración así como de otros factores, incluidas expectativas razonables sobre eventos futuros. La Administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son razonables. Los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones y por lo tanto, es posible, sobre la base del conocimiento existente, que los resultados dentro del próximo año financiero sean diferentes de nuestros supuestos y estimaciones, que podría dar lugar a un ajuste a los importes previamente reportados de activos y pasivos.

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.

### **(d) Estacionalidad de Operaciones**

Existen fluctuaciones estacionales para las operaciones de FibraShop dadas las características de las propiedades y los contratos de arrendamiento en periodos tales como vacaciones de verano, época decembrina, principalmente.

## **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 2021.

### **Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 de diciembre de 2021 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021. 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 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.

Las propiedades comerciales que la mayoría de sus locatarios estén enfocados al negocio de moda, ropa y accesorios se les denominará Fashion Mall, aquellas en donde sus locatarios estén más enfocados a la prestación de servicios y que cuentan con una tienda de autoservicio serán denominados Power Center y finalmente las propiedades de menores dimensiones enfocadas a servicios serán denominadas Community Center.

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, rentas escalonadas y variables, entre otros.

#### **Ingresos por mantenimiento**

Los ingresos por mantenimiento de las propiedades de inversión derivan esencialmente del costo de mantenimiento de las propiedades comerciales que son cobrados a los arrendatarios para el correcto funcionamiento y adecuada manutención de las plazas comerciales.

#### **Otros ingresos**

Otros ingresos comprenden pagos recibidos en relación con la terminación de contratos de arrendamiento, así como cualquier otro ingreso extraordinario que se llegue a presentar en el curso de las operaciones de FSHOP.

#### **Participación en Asociadas**

La Norma Internacional de Contabilidad 28 (“NIC 28”) Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, establece las bases para la contabilidad de las inversiones en asociadas, así como los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

La Norma se aplica a todas las entidades que sean inversores con control conjunto de una participada o tengan influencia significativa.

## 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	2021	2020
Caja	408	377
Bancos	100,832	114,470
Inversiones en Valores	93,261	796
<b>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>194,501</b>	<b>115,643</b>

## 2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2021	2020
Clientes	341,859	375,976
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(42,344)	(54,200)
<b>Total Cuentas por cobrar</b>	<b>299,515</b>	<b>321,776</b>

## 3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar, se integran a continuación:

	2021	2020
IVA por recuperar	258	788
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,461
<b>Total Impuestos a favor</b>	<b>5,716</b>	<b>6,249</b>
Otras cuentas por cobrar*	474,438	371,789

\*La renegociación del monto por la liquidación del inmueble Puerta la Victoria determinó un saldo a favor de FibraShop por 292.70 millones de pesos, en noviembre de 2020.

El 9 de julio, se recibió la notificación de emplazamiento de la demanda instaurada en contra de Fibra Shop por parte del vendedor del centro comercial "Puerta La Victoria". En dicha demanda manifiestan principalmente su desacuerdo respecto del ajuste al precio que se debió realizar al cierre del 2020. FibraShop se encuentra dentro del plazo para realizar la contestación correspondiente; y en los próximos meses se informará al mercado el desarrollo de esta controversia.

#### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por las 17 plazas comerciales y una co-inversión en operación.

	2021	2020
Propiedades de inversión	17,605,104	16,810,604
Mobiliario y equipo neto	180,088	171,140
<b>Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo</b>	<b>17,785,192</b>	<b>16,981,744</b>

#### 5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

A continuación, se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los periodos del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	4T 2021	Acum 2021	4T 2020	Acum 2020
<b>Gastos:</b>				
Gastos por servicio de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	13,308	47,980	11,458	45,456

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se integra como sigue:

	2021	2020
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	15,538	13,448

#### 6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2021	2020
Intereses devengados pendientes de pago	76,644	72,396
Otro pasivos acumulados	155,742	124,151
Impuesto sobre traslado de dominio	175,117	175,117
<b>Total pasivos acumulados</b>	<b>407,503</b>	<b>371,664</b>



## 7. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2021, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

Institución Financiera	Tasa Swap	Nocional (miles)	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable Dic 20	Valor Razonable Dic 21
BBVA	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(58,555)	(4,579)

## 8. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

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. Al 31 de diciembre de 2021, el patrimonio se integra por 497,801,481 CBFIs en circulación.

## 9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de diciembre de 2021.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	257,139	51,250	11,122,394	287,007	298.65
Power Center	109,361	18,761	5,482,110	216,255	168.57
Community Center	20,766	3,868	1,000,600	28,557	242.40
<b>Totales</b>	<b>387,267</b>	<b>73,879</b>	<b>17,605,104</b>	<b>531,818</b>	<b>709.61</b>

\*\* Esta información incluye las notas de crédito derivadas del COVID-19. En los próximos trimestres se espera que regresará a niveles normales.

## 10. UTILIDAD POR CBFI

A continuación, se presenta la utilidad contable por certificado bursátil fiduciario FSHOP correspondiente a los últimos períodos reportados:

Concepto	Distribución 4T 2021	Distribución 3T 2021	Distribución 2T 2021	Distribución 1T 2020	Distribución 4T 2020
CBFIs con derechos económicos	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	139.08	121.75	114.66	119.53	119.53
Utilidad por CBFI (pesos)	0.3041	0.2662	0.2507	0.2613	0.2613

## **11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS**

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFIs, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 75,000 miles de pesos (0.1640 por CBFI), correspondiente a la utilidad integral no auditada del tercer trimestre de 2021.

## **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**

A la fecha del balance no se tienen compromisos y pasivos contingentes por revelar.

## **14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS**

### **A continuación se detallan las partes relacionadas con FSHOP más importantes:**

Grupo Cayón y Grupo FREL fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FibraShop conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FibraShop. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FibraShop cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos 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**

No hay eventos subsecuentes que revelar.