



REPORTE DE RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE DE 2022



FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

- Se inauguró el proyecto “La Perla” un Centro de Vida (antes se les llamaba Centros Comerciales) ubicado en la zona metropolitana de Guadalajara, Jalisco; con el nuevo concepto de Vivencia Urbana, Experiencia y Comercio, de acuerdo al estilo de vida que se requiere para adecuarse a los nuevos tiempos. Este será un gran cambio en la tendencia de cómo se construyen y operan este tipo de activos. La Perla será un gran activo para FibraShop, que le dará una importante ganancia de capital y rentabilidad en el mediano y largo a los inversionistas de la Fibra.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 110.30 millones de pesos.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por CBFÍ fue de 24.11 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual del 15.61%.
- El Comité Técnico de FibraShop decidió invertir las utilidades del trimestre en La Perla, buscando un mayor retorno para sus inversionistas, un mejor uso de los recursos y un menor nivel de apalancamiento.
- FibraShop se ha distinguido por el uso responsable de sus recursos; por lo cual decidiendo buscar el mayor valor y futuro para la compañía y sus inversionistas, en los próximos trimestres buscaremos continuar con el pago de dividendos como se ha venido realizando a lo largo de la historia de la Fibra.
- La Pandemia aparentemente está por terminar, FibraShop demostró su resiliencia, demostrando la buena calidad de sus activos, las excelentes ubicaciones y muy buenos proyectos; a partir de marzo parece iniciar una estabilización y recuperación de nuestro negocio lo cual mejora nuestra perspectiva hacia adelante.
- La agencia calificadora Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fibra Shop en ‘A+(mex)’ y ‘F1+(mex)’, respectivamente. La perspectiva de la calificación de largo plazo se revisó a estable desde negativa.
- Los ingresos del trimestre fueron de 362.06 millones de pesos, tuvieron un incremento del 7.65% respecto del mismo trimestre del año anterior.

FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2022

- El NOI del trimestre fue de 276.39 millones de pesos y el margen a NOI fue del 76.34%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 86.90%. El NOI del trimestre incrementó un 8.29%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 8.25% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. El EBITDA del trimestre fue de 265.99 millones de pesos y el margen a EBITDA del fue del 73.47%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 114.46 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 25.02 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.48%.
- Fibra Shop anunció que cuenta con una línea de crédito bancaria autorizada de 1,800 millones de pesos a un plazo de cinco años, que está en proceso de cierre. Los recursos de dicha línea de crédito serán destinados a amortizar anticipadamente la emisión FSHOP17 por 1,400 millones de pesos, y para usos corporativos generales.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 92.56%.
- FibraShop publicó los resultados del análisis de riesgos físicos del cambio climático bajo la metodología TCFD (“Task Force on Climate-Related Financial Disclosures”) realizado en todas las propiedades del portafolio.
- Reanudamos el proyecto de instalación de paneles fotovoltaicos, a partir de mayo de 2022 se instarán paneles en 15 inmuebles, llevará 52 semanas desde la instalación, pruebas y operación final. Una vez instaladas y en operación el sistema fotovoltaico total podrá generar hasta el 51.2% de energía consumida en un año, es decir, más de 11.8 millones de Kwh al año.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados inversionistas:

Durante este trimestre hemos alcanzado varios objetivos y confirmado una nueva etapa en FibraShop. Un primer logro es la inauguración del “Centro de Vida” La Perla en Guadalajara. Una nueva propuesta de concepto vivencial comercial, donde en orden de importancia, primero está la calidad de vida de las personas, La Perla integra espacios de convivencia, sociales, deportivos, culturales, un lugar amigable para nuestros amigos los perros. Invertimos en sustentabilidad y en el uso de energías limpias, se implementan acciones sociales en pro de la ciudad y algunas de sus organizaciones ciudadanas y claro todo esto converge en nuestro negocio, el comercio pero todo como un mismo objetivo. La Perla es un proyecto que inicia en el periodo del Covid y eso cambia la forma de ver estos espacios y de visualizar una forma diferente de construir y operar estos activos, o a lo que estábamos acostumbrados. La Perla es un proyecto con identidad, fuerza y mercado que esperamos se consolide aproximadamente en el segundo trimestre del 2023. Este espacio es una nueva versión de lo que ahora llamábamos Fashion Mall o Centro Comercial y hacia adelante será la punta de lanza para ir adaptando los otros activos de nuestro portafolio, conforme a sus posibilidades.

Por otro lado, todo apunta y hay grandes indicios de que llegó la normalidad total, a partir del mes de marzo hemos visto como todos los inmuebles del portafolio han recuperado su afluencia, llegando muchas tiendas a ventas igual o por arriba de lo que vendían en 2019 (antes del Covid). Los arrendatarios están regresando a rentar los espacios que se vaciaron durante la Pandemia, este año esperamos rentar entre 24,000 y 28,000 metros cuadrados. Al cierre del primer trimestre vamos por arriba de la meta de comercialización que nos fijamos, aunque el objetivo más ambicioso de comercialización es durante el tercero y cuarto trimestre de este año. El nivel Ocupación del 92.56% es bueno, pero queremos regresar al 96% que teníamos pre-Pandemia. Existen aún ciertos temas que podrían afectarnos y crear una nube de visibilidad del futuro inmediato o cambios adversos, como son la Inflación, la cadena de suministros mundial que afecta el comercio. Iremos tomando las medidas financieras necesarias de acuerdo a las circunstancias que se vayan presentado.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Como lo hemos revelado desde hace 1 año, pasamos de tener el 25% de propiedad de la Perla al 93%. Esta decisión fue causada por los efectos del Covid, retos que tuvimos que afrontar pero convencidos de la oportunidad de valor y éxito de este proyecto, esto nos ha forzado a tomar las mejores decisiones, con responsabilidad, buscando la mayor rentabilidad y valor para nuestra empresa e inversionistas. Por tal motivo, hemos decidido que los flujos de dividendos se inviertan en La Perla y dejar de apalancar más a la compañía. Sabiendo que esos dividendos generaran más valor y mayor rentabilidad para nuestros inversionistas al invertirlos en este proyecto, buscando fortalecer la estructura financiera, más ahora que los costos financieros están subiendo. En los próximos trimestres seguiremos repartiendo dividendos como antes; esta inversión en la Perla en un mediano y largo plazo deberá traer retornos mayores que los que teníamos en el pasado.

Una noticia importante es que obtuvimos una línea de crédito de 1,800 millones de pesos, que está en proceso de cierre, con la cual liquidaremos el vencimiento del bono FSHOP17 por 1,400 millones, se busca que este nuevo financiamiento incorpore indicadores y metas de sustentabilidad (KPIs).

Con medidas responsables, un buen manejo de las fianzas, un portafolio de activos fuertes, bien ubicados, bien comercializados se pudo lograr que la agencia calificadora Fitch Ratings ratificara las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fibra Shop en 'A+(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente. La perspectiva de la calificación de largo plazo mejoró y se revisó a estable desde negativa.

Hemos iniciado el proceso de desinversión en algunos activos no estratégicos para la compañía o que no cuentan con las características que buscamos para la nueva realidad comercial de nuestros inmuebles, o por ubicación de regiones o mercados que queremos concentrarnos, también buscando mejorar nuestro perfil financiero.

Otra buena noticia en materia de ASG, publicamos recientemente el estudio de riesgos de cambio climático bajo la metodología TCFD de todos los inmuebles, el cual permitirá definir la estrategia para enfrentar los riesgos de cambio climático de los próximos años. Con el visto bueno del Comité ASG se han aprobado nuevas políticas y prácticas internacionales para fortalecer a la organización.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Alineado con nuestra estrategia ambiental decidimos reanudamos el proyecto de instalación de paneles fotovoltaicos, se busca instalar paneles en prácticamente todos los inmuebles, lo cual nos permitirá disminuir 11.8 millones de Kwh al año que representará un ahorro de hasta el 51% de ahorro en energía al año, es decir, una disminución importante en gases de efecto invernadero.

Los resultados financieros siguen mejorando con crecimiento en Ingresos del 7.65%, NOI 8.29%, EBITDA 8.25% todos los resultados por encima del mismo trimestre del 2021.

La utilidad neta ajustada del trimestre por CBFi fue de 24.11 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual del 15.61%.

Perseverancia y creatividad, es uno de los valores que nos mueve y refleja parte de la visión de FibraShop. Sabernos que la perspectiva hacia adelante es positiva y seguiremos buscando estrategias que generen valor de largo plazo, con responsabilidad y buen manejo de las finanzas, agradecemos su confianza.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

México, Ciudad de México a 27 de abril 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 primer trimestre terminado al 31 de marzo 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

A) LÍNEA DE CRÉDITO BANCARIA PARA REFINANCIAR EL VENCIMIENTO DEL BONO FSHOP 17 Y USOS CORPORATIVOS GENERALES

El pasado 18 de abril Fibra Shop anunció que cuenta con una línea de crédito bancaria autorizada de MXN 1,800 millones de pesos a un plazo de cinco años, que está en proceso de cierre.

Los recursos de dicha línea de crédito serán destinados a amortizar anticipadamente la emisión FSHOP17 cuyo valor nominal es de MXN 1,400 millones de pesos, cuyo vencimiento es el 19 de julio del presente año, y para usos corporativos generales.

Dentro de la estructura del financiamiento se buscará establecer Condiciones de Sustentabilidad al incorporar indicadores y metas (KPIs) que serán validados por un Agente Sustentable a través de una Opinión de Tercero, que estarán acordes a la consistencia, relevancia, importancia y comunicación de los citados KPIs en línea con los “Sustainability Linked Principles of the Loan Market Association”.

Con lo anterior FibraShop amplía el perfil de vencimiento de sus financiamientos y reitera su compromiso de sustentabilidad acorde con su estrategia integral ASG.

B) FITCH REvisa PERSPECTIVA DE FIBRASHOP A ESTABLE Y RATIFICA CALIFICACIÓN EN 'A + (mex)'

El pasado 13 de abril Fibra Shop anunció que la agencia calificadora Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fideicomiso Irrevocable No. F/00854 (Fibra Shop) en 'A+(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente. La perspectiva de la calificación de largo plazo se revisó a Estable desde Negativa.

En opinión de Fitch Ratings la estabilización en la perspectiva considera la recuperación del sector comercial, la contribución de ingresos por parte del inmueble La Perla, la generación de flujo de fondos libre (FFL) positivo hacia adelante, la tendencia gradual de desapalancamiento, y el plan de refinanciamiento de los próximos vencimientos de deuda.

Las calificaciones de FibraShop reflejan la calidad buena del portafolio de activos, la diversificación de inquilinos y la expectativa de disminución en el apalancamiento en el mediano plazo. El escenario base proyectado por Fitch estima que los ingresos de Fibra Shop seguirán fortaleciéndose y que podrá incrementar sus rentas conforme a la inflación.

El portafolio de inquilinos de FibraShop cuenta con una diversificación alta, lo cual protege la generación de flujo de efectivo durante ciclos económicos bajos por región o por tipo de actividad y reduce el riesgo de crédito entre inquilinos.

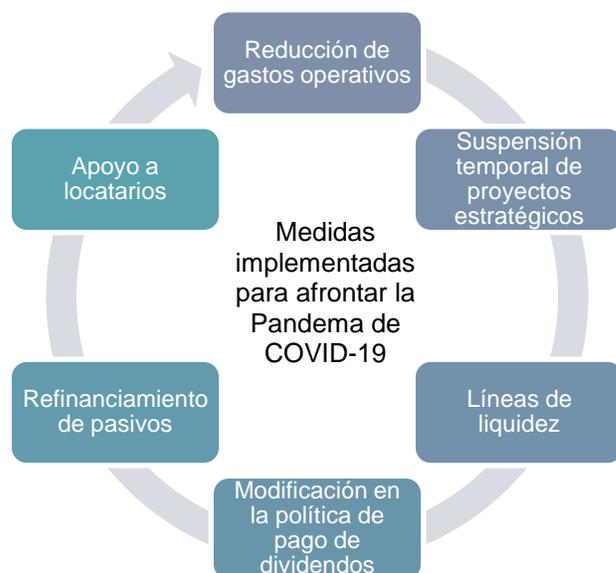
Fitch considera manejable el riesgo de refinanciamiento de FibraShop y espera que próximamente la compañía cierre el refinanciamiento para los vencimientos por MXN 1,400 millones en 2022. Posteriormente, la agencia espera que Fibra Shop avance en el refinanciamiento para los vencimientos de deuda por MXN3,000 millones programados para 2023. La compañía cuenta con flexibilidad financiera al tener más de 40% de sus activos totales no gravados y la posibilidad de vender activos en caso de ser necesario.

Para consultar el reporte completo, favor de visitar el siguiente link:

<https://www.fitchratings.com/research/es/corporate-finance/fitch-revises-outlook-to-stable-affirms-fibra-shops-national-ratings-at-a-mex-13-04-2022>

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

Las medidas principales que conformaron la estrategia son las siguientes:



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.

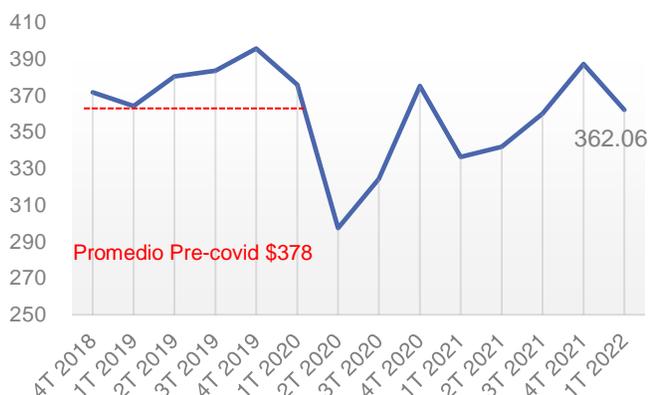
Recuperación de indicadores a niveles pre-covid

	1T 2022	Ingresos sin COVID-19*	Variación en \$	Variación en %
Rentas base	270,492	270,461	31	0.01%
Mantenimiento	49,345	45,071	4,274	9.48.%
Rentas variables**	20,679	21,167	(488)	(2.31)%
Estacionamientos	20,790	24,577	(3,787)	(15.41%)
Otros	752	3,029	(2,277)	(75.17%)
Total	362,058	364,305	(2,247)	(0.62%)

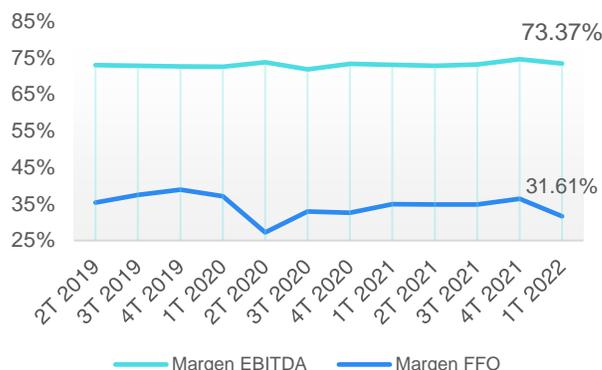
*Los ingresos sin COVID-19 fueron determinados tomando las bases de facturación ordinaria y determinamos cual hubiera sido el ingreso por rentas base y mantenimiento. Los estacionamientos, las rentas variables y otros, fueron estimados con base en los reportes históricos.

**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.

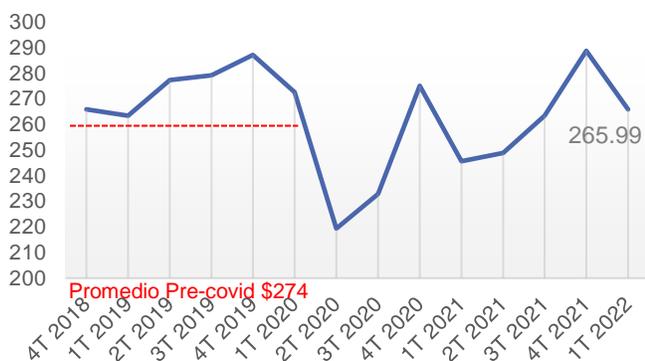
Ingresos totales*



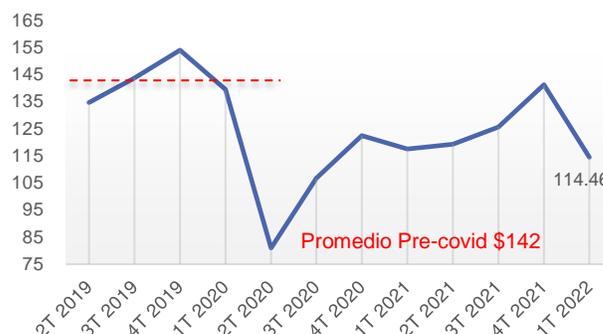
Margen EBITDA y Margen FFO*



EBITDA*

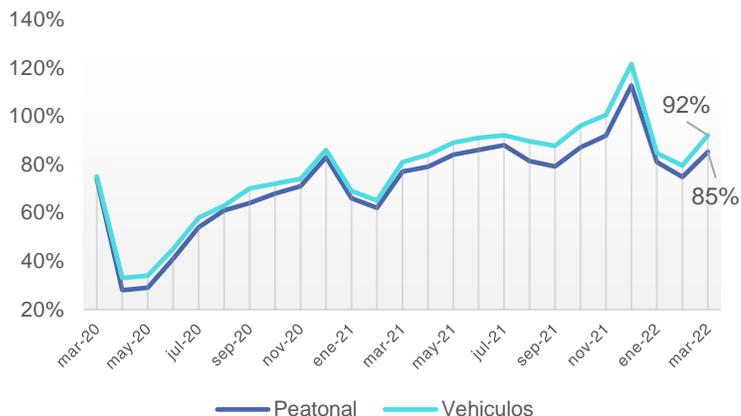


FFO AMEFIBRA*



Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

Afluencias



Rentas Variables y estacionamiento



3. AVANCES DEL PROYECTO ASG.

El pasado 20 de abril, FibraShop hizo del conocimiento del público los resultados del análisis de riesgos físicos del cambio climático bajo la metodología TCFD (“Task Force on Climate-Related Financial Disclosures”) realizado en todas las propiedades del portafolio.

En nuestra estrategia de proceso de implementación de TCFD decidimos partir de un diagnóstico profesional y exhaustivo realizado por un profesional independiente.

En 2021 realizamos un estudio preliminar en tres de nuestras propiedades, dicho estudio estuvo principalmente enfocado en la exposición proyectada de riesgos climáticos a través de los horizontes 2030, 2050 y 2100 para cada sitio.

Este nuevo estudio provee validación adicional a los resultados existentes y una evaluación completa de todas las plazas de FibraShop, acompañada de una herramienta de visualización interactiva para asistir a los análisis de riesgos climáticos continuos e independientes de sus propiedades bajo diferentes horizontes de tiempo. El alcance de este reporte incluye:

- Estudio completo de todas las plazas de FibraShop en México.
- Análisis de riesgos físicos agudos y crónicos relevantes derivados del cambio climático.
- Cambios en cuanto a exposición comparado con el pasado reciente bajo varios escenarios climáticos y horizontes de tiempo.
- Las vulnerabilidades están basadas en impactos potenciales del clima sobre las operaciones, el personal y los clientes.

Los riesgos climáticos físicos, como la disminución de las precipitaciones, las olas de calor, las inundaciones, los ciclones y el aumento del nivel del mar, tienen impactos directos en la infraestructura, la salud, la agricultura y la productividad. En la realización de este nuevo estudio se utilizaron herramientas prospectivas, como el análisis de escenarios y los modelos climáticos

Los resultados del nuevo estudio reflejan los impactos y consecuencias que puede tener el cambio climático en nuestras operaciones, con los datos obtenidos reforzaremos nuestras estrategias para considerar los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, para adaptarnos al cambio climático antes de que surjan las crisis.

FibraShop mantiene su compromiso de continuar avanzando en su proyecto ASG, buscando acreditar los mayores estándares internacionales y de la mano de expertos independientes y con un fuerte compromiso con la transparencia.

ESTRATEGIA AMBIENTAL - PROYECTO DE PANELES FOTOVOLTAICOS

Desde el 2019 iniciamos un proyecto de energía renovable enfocada en disminuir considerablemente nuestro consumo de energía así como el gasto operativo por este concepto. Dadas las condiciones de luminosidad y el espacio disponible para su instalación el proyecto fue estructurado por etapas, en la primera etapa se seleccionaron 4 inmuebles y actualmente se encuentra en operación y produce aproximadamente 13% del consumo anual total de la Fibra.

El proyecto se ha reactivado, a partir de mayo de 2022 se instarán paneles en 15 inmuebles, el proyecto llevará 52 semanas desde la instalación, pruebas y operación final, y se invertirá un aproximado de 100 millones de pesos. Una vez instaladas y en operación el sistema fotovoltaico total podrá generar hasta el 51.2% de energía consumida en un año, es decir, más de 11.8 millones de Kwh al año, generando un disminución considerable de gases de efecto invernadero y generando un ahorro de aproximadamente 30 millones al año.

	Consumo anual (Kwh)	Producción anual (Kwh)		Producción total anual* estimada (Kwh)	% de ahorro con 100% de paneles*
		Etapa 1	Etapas 2 y 3		
Puerto Paraíso	4,314,511		836,257	836,257	19.4%
Kukulcan Plaza	3,414,574	516,390		516,390	15.1%
La Perla	3,064,857*		842,837	842,837	27.5%
Plaza Cibeles	2,571,740	876,210	1,679,434	2,555,644	99.4%
Galerías Mall Sonora	2,708,381	885,250	592,289	1,477,539	54.6%
Puerta La Victoria	2,043,238		894,886	894,886	43.8%
Las Misiones	1,303,697		1,303,697	1,303,697	100.0%
Galerías Tapachula	871,308	770,250		770,250	88.4%
Puerta Texcoco	663,963		564,870	564,870	85.1%
City Center BE	560,249		566,565	566,565	101.1%
Cruz del Sur	419,640		419,640	419,640	100.0%
Plaza Atrios	338,466		338,466	338,466	100.0%
Urban Center Jurica	204,720		174,275	174,275	85.1%
Plaza Cedros CIVAC	182,551		182,551	182,551	100.0%
Urban Center Juriquilla	151,440		138,400	138,400	91.4%
Plaza La Luciérnaga	159,273		159,273	159,273	100.0%
Urban Center Xalapa	72,080		71,605	71,605	99.3%
Nima Shops	36,360	-	-	-	0.0%
TOTAL	23,081,048	3,048,100	8,765,045	11,813,145	51.2%
	100.0%	13.2%	38.0%	51.2%	

*Cifras estimadas

La nueva línea de crédito anunciada por hasta 1,800 millones, se busca que incorpore indicadores y metas de sustentabilidad (KPIs), el cual será la disminución en el consumo de energía en nuestros inmuebles.

4. MÉTRICAS FINANCIERAS.

	1er trimestre 2022	4to trimestre 2021	3er trimestre 2021	2do trimestre 2021	1er trimestre 2021	%Δ 1T 2022 VS 4T 2021	%Δ 1T 2022 VS 1T 2021
Ingresos	362.06	387.27	360.05	341.98	336.33	-6.51%	7.65%
Gastos de totales	99.35	101.69	99.47	95.85	93.31	-2.30%	6.47%
Depreciación y amortización	3.28	3.27	2.93	2.83	2.70	0.37%	21.44%
Utilidad de operación	262.71	285.58	260.58	246.13	243.02	-8.01%	8.10%
NOI	276.39	300.43	273.66	258.56	255.22	-8.00%	8.29%
EBITDA*	265.65	288.85	263.51	248.96	245.73	-7.91%	8.25%
Margen de operación	72.56%	73.74%	72.37%	71.97%	72.26%	-1.60%	0.42%
Margen NOI	76.34%	77.58%	76.01%	75.61%	75.88%	-1.60%	0.60%
Margen EBITDA	73.37%	74.59%	73.19%	72.80%	73.06%	-1.50%	0.56%
Utilidad neta ajustada	110.30	139.08	121.75	116.38	114.66	-20.69%	-3.80%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2411	0.3041	0.2662	0.2544	0.2507	-20.69%	-3.80%
CBFi con derechos económicos	457.42	457.42	457.42	457.42	457.42	0.00%	0.00%
Activos Totales	21,564	21,364	20,493	20,316	20,038	0.94%	7.62%
Pasivos con costo	9,402	9,354	9,092	8,974	8,734	0.52%	7.64%
Patrimonio	11,552	11,504	10,858	10,853	10,817	0.41%	6.79%
LTV	43.60%	43.78%	44.37%	44.17%	43.59%	-0.42%	0.02%
P/U ratio**	6.60	6.29	7.09	7.65	8.63	4.97%	-23.49%
EV/EBITDA***	11.68	11.67	11.88	12.29	12.50	0.04%	-6.60%
CAP Rate Implícito****	8.85%	9.81%	8.89%	8.36%	8.36%	-9.77%	5.92%
AMEFIBRA FFO	114.46	141.17	125.63	119.31	117.55	-18.92%	2.63%

CONCILIACIÓN FFO AMEFIBRA

Determinación FFO- FSHOP 2020-2021

	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo	62.01	755.34	88.70	87.06	63.23
-/+ (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión		(818.35)			
+ Depreciación de equipos	3.28	3.27	2.93	2.01	2.0
+ Comisiones de "brokerage"	0.28	0.34	0.34	0.30	0.27
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	48.29	66.77	33.04	29.32	51.43
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	0	133.2	0	0	0
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.60	0.61	0.61	0.62	0.62
FFO AMEFIBRA	114.46	141.17	125.63	119.31	117.55

*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.

5. INGRESOS

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

Tipo de ingreso	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Rentas base	270,492	258,151	249,490	244,801	248,105
Mantenimiento	49,345	46,471	46,476	46,372	46,430
Rentas variables	20,679	36,763	32,910	20,444	15,463
Estacionamientos	20,790	25,510	24,462	21,055	14,145
Otros	752	20,372	6,711	9,306	12,192
Total	362,058	387,267	360,049	341,978	336,335

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	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Ancla	63,266	71,376	59,424	54,603	45,535
Sub-Ancla	41,896	44,525	49,035	35,756	43,234
Locales	236,106	245,857	227,128	230,564	233,421
Estacionamientos	20,790	25,510	24,462	21,055	14,145
Total	362,058	387,267	360,049	341,978	336,335

Contamos principalmente, con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Los que cobran una renta fija mensual, que representan el 64.68% 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 35.32%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 68.83% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 24.54%, representando el componente variable el 6.62%¹ del ingreso total.

¹ Esto se calcula en base a la información del último trimestre.

6. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 1T 2022

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:

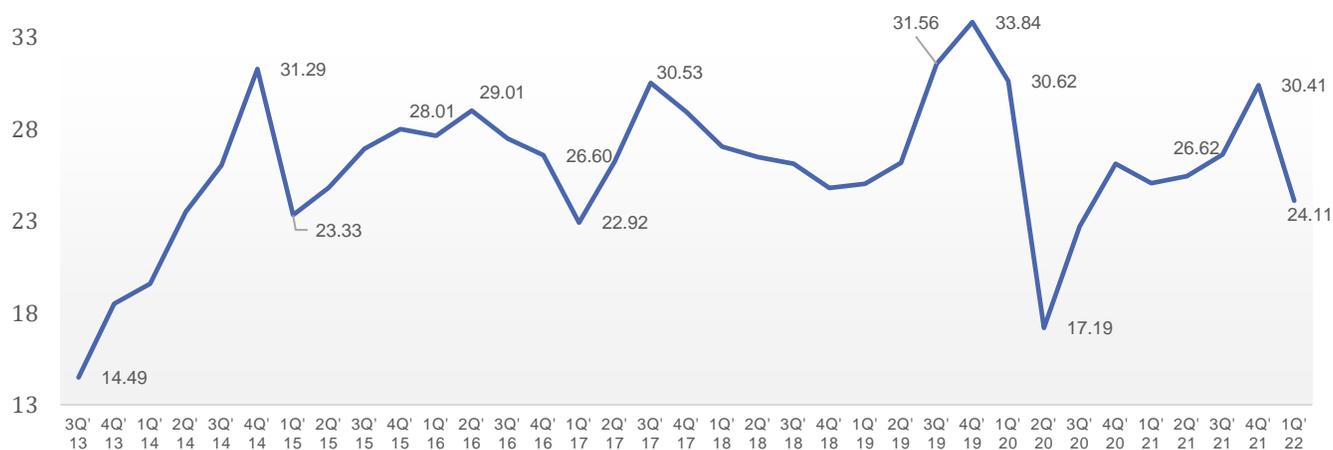
	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Total de ingresos	362.06	387.27	360.05	341.98	336.33
Gastos de operación de las plazas	47.42	58.80	52.00	47.79	46.78
Utilidad Operativa de las plazas	314.64	328.47	308.05	294.19	289.55
Margen operativo de las plazas	86.90%	84.82%	85.56%	86.03%	86.09%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	15.25	15.08	13.42	12.29	11.99
Utilidad Operativa neta de las plazas	299.38	313.39	294.63	281.90	277.56
Margen operativo de las plazas neto	82.69%	80.92%	81.83%	82.43%	82.53%

*Cifras en millones de pesos

7. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA*

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 24.11 centavos, calculado sobre la base de 457 418 116 CBFi con derechos económicos a la fecha del presente reporte.

Comportamiento precio CBFi trimestral



8. 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*	2,602
Deuda bursátil		5,378		5,732
Bancario Revolvente	Pesos	3,000	TIIE + 200	3,000
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 225	300
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 250	220
Bancario Sabadell	Pesos	150	TIIE + 375	150
Deuda bancaria		3,670		3,670
Total deuda		9,048		9,402

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

El 61% de la deuda es bursátil y el 39% 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 5,732 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
Crédito Sindicado:	
Plaza Cibeles	2,525
Los Atrios	1,022
Galerías Mall Sonora	<u>1,777</u>
	5,324
Crédito Scotiabank:	
La Luciérnaga	410
Crédito Nafin:	
City Center Bosque Esmeralda	<u>590</u>
Total	6,324

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

9. 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%	43.60%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	16.32%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.62	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	43.60%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	244.71	✓

- 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

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

10. 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)³, 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 43.60%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 9,402 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 21,564 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.37 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**	129,57
IVAt	IVA por recuperar**	0.17
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,063.95
LR0	Líneas de Crédito Revolventes no Dispuestas	1,800.00
It	Amortización Estimadas Intereses	789.50
Pt	Amortización Programadas Capital**	1,400.00
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.37

*Cifras en millones de pesos

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

³ 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.

11. 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	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021	1T 2021
Precio de cierre al final del periodo	6.53	6.56	6.65	6.90	7.20
Precio promedio del trimestre	6.47	6.21	6.73	7.07	7.21
Número de certificados promedio	497,801,481	497,801,481	497,860,941	497,801,481	497,801,481
Market Cap. Promedio (MDP)	3,219	3,092	3,350	3,521	3,590
Volumen promedio diario	53,098	61,942	128,965	25,584	50,186
Monto operado promedio diario (MDP)	0.34	0.38	0.87	0.18	0.36
NOI (MDP)	276.00	300.43	273.66	258.56	255.22
NOI por certificado	0.55	0.60	0.55	0.52	0.51
Utilidad por certificado	0.2549	0.3041	0.2662	0.2544	0.2507
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	15.76%	19.58%	15.82%	14.39%	13.90%
Dividend Yield a precio de IPO	5.83%	6.95%	6.08%	5.82%	5.73%
Propiedades de Inversión (MDP)	17,605	17,605	16,811	16,811	16,811
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	1T 2022	1T 2021
Precio promedio del periodo	6.47	7.21
CBFI's promedio del periodo	497,801,481	497,801,481
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	3,218,980	3,590,310
Deuda con costo	9,401,924	8,734,497
Efectivo y equivalentes	129,568	107,479
Valor de la empresa	12,491,336	12,217,328
NOI del trimestre anualizado	1,105,542.20	1,020,878.77
Cap Rate Implícito	8.85%	8.36%
Δ% 1T 2022 VS 1T 2021	5.92%	

12. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

De acuerdo con las proyecciones de cierre anual, al cierre del 2022 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.

En la sesión ordinaria realizada el 21 de abril de 2022, el Comité Técnico de FibraShop decidió invertir las utilidades generadas éste primer trimestre y destinarlas al proyecto La Perla, buscando un mayor retorno para sus inversionistas, un mejor uso de los recursos y no incrementar el nivel de apalancamiento.

FibraShop se ha distinguido por el uso responsable de sus recursos; por lo cual decidiendo buscar el mayor valor y futuro para la compañía y sus inversionistas, en los próximos trimestres buscaremos continuar con el pago de dividendos como se ha venido realizando a lo largo de la historia de la Fibra.

13. 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.
Total Portafolio	543,432		76,264	619,696	16,582	
Coinversiones						
18.Sentura Tlalnepantla		32,058		32,058	838	Tlalnepantla, Edo. Mex.
19.La Perla*		115,800		115,800	4,862	Zapopan, Jal.
Otros gastos pendientes de capitalizar					186	
Total Portafolio y Coinversiones	543,432	147,858	76,264	767,554	22,467	

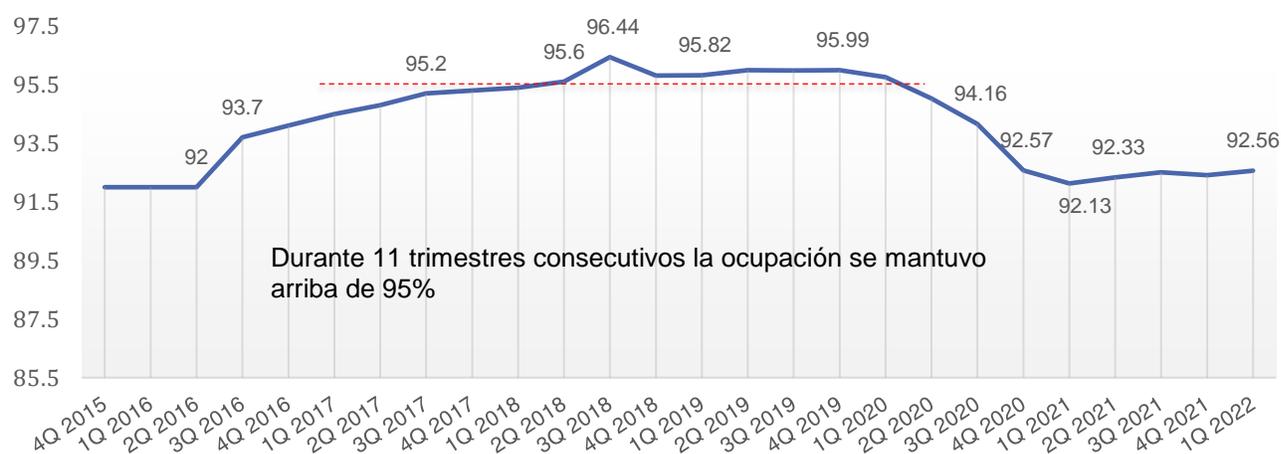
*En construcción, valores estimados.

14. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

Plaza	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022
Plaza Cibeles	97	97	98	98
La Luciérnaga	97	97	97	97
Puerto Paraíso	89	89	89	89
Kukulcán Plaza	79	79	79	79
UC Jurica	84	84	82	89
UC Juriquilla	87	97	98	98
UC Xalapa	84	84	81	81
Puerta Texcoco	92	92	92	92
UC Nima Shops	87	91	91	91
Plaza Los Atrios	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	96	96
Galerías Mall Sonora	96	96	96	96
Las Misiones	100	100	100	98
City Center Bosque Esmeralda	85	85	84	84
Plaza Cedros	88	85	85	85
Cruz del Sur	90	90	90	90
Puerta La Victoria	94	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	79	77	69	69
Total	92.33	92.51	92.41	92.56

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



15. 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.

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Tienda Departamental	17.97%	Moda y Calzado	19.34%
Supermercado	16.72%	Alimentos	17.97%
Entretenimiento	15.62%	Entretenimiento	11.82%
Moda y Calzado	14.94%	Hogar y Decoración	9.26%
Alimentos	10.22%	Tienda Departamental	7.80%
Hogar y Decoración	6.62%	Servicios	6.84%
Deportes	4.64%	Supermercado	6.25%
Servicios	3.36%	Servicios Financieros	5.72%
Servicios Financieros	2.93%	Deportes	5.47%
Salud y Belleza	2.25%	Salud y Belleza	4.00%
Autos y Motocicletas	1.86%	Otros	2.88%
Papelería	1.46%	Autos y Motocicletas	1.50%
Otros	1.43%	Papelería	1.15%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 19.34% 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 66.06% del área bruta rentable y 44.47% de los ingresos totales al 31 de marzo de 2022, 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)	10.23%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	5.35%
Sears / Sanborns / Inbursa	8.96%	Cinepolis	4.47%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.90%	Sears / Sanborns / Inbursa	3.41%
Cinepolis	6.32%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.78%
Soriana	4.40%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.34%
Cinemex	3.01%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.73%
Luxury Avenue	2.22%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.69%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks / Radio Shack / Petco)	2.21%	La Comer / Fresko	1.57%
La Comer / Fresko	2.18%	Sonora Grill	1.46%
Home Depot	2.04%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.42%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.47%	BBVA	1.36%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.27%	Cinemex	1.31%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius)	1.22%	Soriana	1.24%
C&A	1.11%	Innova Sports	1.24%
Coppel	0.98%	Santander	1.14%
H&M	0.95%	Coppel	1.13%
Recorcholis!	0.90%	Miniso	1.08%
Promoda	0.86%	Banorte	0.95%
Forever 21	0.84%	C&A	0.95%
Parisina	0.83%	Forever 21	0.92%
Innova Sports	0.73%	Recorcholis!	0.84%
Casino Central	0.69%	CALIENTE	0.82%
Total Fitness	0.66%	Codere	0.77%
BBVA	0.66%	Home Depot	0.75%
Office Max	0.63%	Parisina	0.72%
Smart Trampoline	0.60%	AT&T	0.67%
Sonora Grill	0.59%	Promoda	0.65%
Miniso	0.57%	Casino Central	0.61%
Banorte	0.55%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.57%
Santander	0.49%	Banamex	0.51%
Total general	66.06%	Total general	44.47%

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 5.35% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B) VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Plaza Cibeles	42%	7%	10%	9%	1%	32%	100%
La Luciémaga	11%	7%	1%	39%	3%	39%	100%
Puerto Paraíso	16%	41%	3%	17%	0%	23%	100%
Kukulcán Plaza	32%	5%	27%	0%	0%	36%	100%
UC Jurica	20%	7%	61%	2%	0%	10%	100%
UC Juriquilla	14%	2%	0%	17%	57%	10%	100%
UC Xalapa	58%	7%	12%	0%	6%	18%	100%
Puerta Texcoco	27%	9%	2%	0%	34%	28%	100%
Nima Shops	18%	60%	18%	0%	0%	4%	100%
Los Atrios	3%	8%	30%	0%	50%	9%	100%
Galerías Mall Sonora	12%	13%	33%	32%	4%	6%	100%
Galerías Tapachula	57%	33%	6%	1%	0%	4%	100%
Las Misiones	25%	37%	16%	11%	0%	12%	100%
City Center Bosque Esmeralda	14%	8%	58%	0%	0%	20%	100%
Plaza Cedros	1%	18%	0%	0%	73%	7%	100%
Cruz del Sur	7%	81%	6%	0%	0%	6%	100%
Puerta La Victoria	15%	7%	4%	2%	45%	26%	100%
Sentura Tlalnepantla	27%	9%	0%	10%	1%	53%	100%
Total General	22%	19%	15%	8%	16%	20%	100%

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 22% 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 1,577 contratos firmados con arrendatarios donde el 3% 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	66	219
La Luciernaga	1	3	3	59	18	84
Puerto Paraíso	1	2	0	85	45	133
Kukulcán Plaza	1	1	0	27	8	37
UC Jurica	3	0	0	28	5	36
UC Juriquilla	1	0	0	23	12	36
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	62	34	113
Nima Shops	0	0	0	22	1	23
Los Atrios	4	4	4	71	26	109
Galerías Tapachula	2	5	2	71	25	105
Galerías Mall Sonora	3	6	2	107	37	155
Las Misiones	3	6	4	90	43	146
City Center Bosque Esmeralda	2	3	1	34	18	58
Plaza Cedros	2	5	0	13	6	26
Cruz del Sur	2	2	1	74	35	114
Puerta La Victoria	5	4	0	80	27	116
Sentura Tlalnepantla	1	3	0	31	3	38
Total	40	57	25	1,040	415	1,577

16. 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

17. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

18. 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.

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

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas
Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor
Email: 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 primer trimestre de 2022, y dar una actualización del negocio.

Fecha: jueves, 28 de abril de 2022
Hora: 5:00 PM ET / 4:00 PM 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#: 288077

Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 45343

Fecha de expiración de la grabación: jueves 12 de mayo 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 Marzo 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	1T 2022	1T 2021
	Ene-Mzo	Ene-Mzo
Ingresos por rentas	312,260	279,177
Otros ingresos operativos	49,798	57,157
Total de ingresos	362,058	336,334
Gastos operativos	82,554	78,279
Seguros	3,118	2,836
Honorarios del asesor	12,154	11,242
Honorarios profesionales	1,525	954
Total de gastos de operación	99,351	93,311
UTILIDAD DE OPERACIÓN	262,707	243,023
Intereses ganados	1,453	1,196
Intereses pagados	147,584	124,174
Resultado integral de financiamiento	(146,131)	(122,978)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(48,289)	(51,430)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	68,287	68,615
Provisiones de impuestos	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	68,287	68,615
Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:		
Participación controladora	62,016	63,229
Participación no controlada	6,271	5,386
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	68,287	68,615

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Marzo de 2022 y 31 de Diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	No auditado 31/03/2022	Auditado 31/12/2021
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	129,568	194,042
Cuentas por cobrar	352,221	365,014
Impuestos por recuperar	5,628	7,816
Pagos anticipados	33,822	17,290
Otras cuentas por cobrar	440,323	431,754
Total de activos circulantes	961,562	1,015,916
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,784,312	17,786,575
Inversiones en proceso y proyectos	136,551	132,079
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,321	11,480
Inversión en asociadas	2,670,709	2,440,247
TOTAL DE ACTIVOS	21,564,455	21,386,297
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	68,259	26,510
Partes relacionadas	13,724	16,314
Pasivos acumulados	393,063	363,110
Anticipos de clientes	11,743	10,815
Deuda Bursátil a corto plazo	1,548,265	1,547,154
Instrumentos financieros derivados de cobertura	257	4,579
Total de pasivos circulantes	2,035,311	1,968,482
Depósitos de arrendatarios	99,928	96,923
Pasivos laborales	16,095	15,242
Impuesto sobre la renta diferido	33,531	33,531
Créditos Bancarios	3,515,769	3,513,035
Deuda bursátil de largo plazo	4,307,513	4,257,482
Otros pasivos a largo plazo	4,792	6,115
TOTAL DE PASIVOS	10,012,939	9,890,810
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,138,840	5,138,840
Resultados acumulados	5,794,955	4,804,722
Utilidad (Pérdida) neta del período	62,016	985,911
Patrimonio Controladora	10,995,811	10,929,473
Participación no controlada	555,705	566,014
TOTAL PATRIMONIO	11,551,516	11,495,487
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	21,564,455	21,386,297

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos comprendidos al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
Saldos al 31 de Diciembre de 2020	5,438,840	4,747,080	621,534	10,807,454
Distribuidores a tenedores	(300,000)			(300,000)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		985,911	(55,520)	930,391
Otras partidas integrales		53,976		53,976
Ganancia o (Pérdida) actuarial		3,666		3,666
Patrimonio Controladora	5,138,840	5,790,633	566,014	11,495,487
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria				-
Saldos al 31 de Diciembre de 2021	5,138,840	5,790,633	566,014	11,495,487
Distribuidores a tenedores				-
Utilidad (pérdida) del ejercicio		62,016	6,271	68,287
Otras partidas integrales		4,322		4,322
Ganancia o (Pérdida) actuarial				-
Patrimonio Controladora	5,138,840	5,856,971	572,285	11,568,096
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(16,580)	(16,580)
Saldos al 31 de Marzo de 2022	5,138,840	5,856,971	555,705	11,551,516

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Marzo de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	31-mar-22	31-mar-21
Utilidad (pérdida) neta del período	68,287	68,615
Ajustes:		
Intereses a favor	(1,278)	(1,137)
Beneficios a los empleados	853.00	915
Depreciación y amortización	3,559	3,048
Amortización de costo financiero	5,587	5,213
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(441)	-
Valuación deuda en UDIS	48,289	51,431
Intereses a cargo	141,853	118,961
	266,709	247,046
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	12,793	(61,994)
Partes relacionadas	(2,590)	(264)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(5,940)	(33,845)
Pagos anticipados	(16,809)	(18,513)
Proveedores	41,749	1,865
Pasivos acumulados	12,050	857
Anticipos de clientes	928	(1,599)
Depósitos en garantía de arrendatarios	3,005	12,199
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	311,895	145,752
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	1,278	1,137
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(235,794)	(71,092)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(234,516)	(69,955)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(141,853)	(118,961)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	100,000	110,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(100,000)	-
Distribución a tenedores	-	(75,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(141,853)	(83,961)
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(64,474)	(8,164)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	194,042	115,643
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	129,568	107,479

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 marzo de 2022
(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 21 de abril de 2022, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2022.

(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 periodo 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 marzo de 2022.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 marzo de 2022 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2022. 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:

	2022	2021
Caja	408	408
Bancos	104,627	100,373
Inversiones en Valores	24,533	93,261
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	129,568	194,042

2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2021	2021
Clientes	392,577	407,365
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(40,356)	(42,351)
Total Cuentas por cobrar	352,221	365,014

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	2021
IVA por recuperar	170	2,357
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,459
Total Impuestos a favor	5,628	7,816
Otras cuentas por cobrar*	440,323	431,754

*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 marzo de 2022, 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.

	2022	2021
Propiedades de inversión	17,605,104	17,605,104
Mobiliario y equipo neto	179,208	181,471
Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo	17,784,312	17,786,575

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 marzo de 2022 y 2021:

	1T 2022	1T 2021
Gastos:		
Gastos por servicio de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	12,154	11,242

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

	2022	2021
Cuentas por pagar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	13,724	16,314

6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses devengados pendientes de pago	71,475	76,644
Otro pasivos acumulados	146,471	111,349
Impuesto sobre traslado de dominio	175,117	175,117
Total pasivos acumulados	393,063	363,110

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 marzo de 2021, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

Institución Financiera	Tasa Swap	Nacional (miles)	Fecha de Vencimiento	Valor Razonable Dic 21	Valor Razonable Mzo 22
BBVA	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(4,579)	(257)

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 marzo de 2022, 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 marzo de 2022.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	229,290	39,796	11,122,394	286,863	266.43
Power Center	112,300	18,892	5,482,110	216,474	172.92
Community Center	20,468	3,986	1,000,600	29,335	232.57
Totales	362,058	62,674	17,605,104	532,672	671.93

10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

Concepto	Distribución 1T 2022	Distribución 4T 2021	Distribución 3T 2021	Distribución 2T 2021	Distribución 1T 2021
CBFIs con derechos económicos	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	110.30	139.08	121.75	114.66	119.53
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.2411	0.3041	0.2662	0.2507	0.2613

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFÍ, durante el período reportado se realizó una distribución por un monto total de 50,000 miles de pesos (0.1640 por CBFÍ), correspondiente a la utilidad integral no auditada del cuarto 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.