



REPORTE DE RESULTADOS
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022



FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2022

- En abril se inauguró el Centro de Vida La Perla, el cual ha tenido un sobresaliente inicio de operaciones, la apertura de tiendas continua y la comercialización sigue avanzando, actualmente se encuentra en 73% firmado, 9% en proceso de firma y 11% en negociaciones. Durante el trimestre contabilizó 56 millones de pesos de ingresos totales. Esperamos que en noviembre tener abiertos el 80% del ABR, y para el segundo trimestre del 2023 el 90%. El concepto está demostrando ser todo un éxito, con el cual se retiene a las visitantes más tiempo, adicionalmente que los clientes regresan con mayor frecuencia a la propiedad.
- Los ingresos del trimestre fueron de 380.52 millones de pesos, tuvieron un incremento del 11.27% respecto del mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 103.33 millones de pesos.
- La utilidad neta ajustada del trimestre por CBFÍ fue de 22.59 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual del 14.94%.
- El NOI del trimestre fue de 294.67 millones de pesos y el margen a NOI fue del 77.44%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 86.20%. El NOI del trimestre incrementó un 13.97%, al compararse con el mismo trimestre del año anterior.
- El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 13.86% al compararse con el mismo trimestre del año anterior. El EBITDA del trimestre fue de 283.47 millones de pesos y el margen EBITDA fue de 74.50%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 107.58 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 23.52 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.04%.
- El 19 de julio, se liquidó el principal del bono FSHOP17 por 1,400 millones de pesos. Los recursos provienen de la línea de crédito revolvente firmada en mayo 2022 por un monto de hasta 1,800 millones de pesos. Las instituciones de crédito que participan en esta línea son BBVA México, como banco agente, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C (“Bancomext), Banco Monex, S.A. y Bancoppel, S.A.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 93.07%.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados inversionistas:

Continuamos con el compromiso entregar resultados, concluir ciclos, materializar proyectos, establecer nuevas rutas, fortalecer nuestro balance y buscar tomar las mejores decisiones para el futuro de la Fibra.

Con la apertura del Centro de Vida La Perla abrimos un nuevo capítulo en nuestro modelo de negocio; dados los resultados obtenidos sólo a pocos meses del inicio de operaciones de este proyecto, decidimos replicar este concepto en otros inmuebles.

La estrategia será convertir nuestros inmuebles en el mediano plazo de aproximadamente 2 años, en espacios que brinden un lugar para que los visitantes pasen más tiempo, regresen varias veces, adoptando nuestros inmuebles como parte de su vida cotidiana, con sus mascotas, con nuevas actividades de educación, arte, cultura, *deportes, convivencia, es decir, “vivencia de parque”* y *sobretudo lleven* oportunidades de desarrollo social a las comunidades en las que operan.

El desempeño financiero de la Perla ha sido sobresaliente y se espera que al cierre del cuatro trimestre de este año los ingresos generados cubran todo el costo operativo y financiero del proyecto, contribuyendo de manera significativa al portafolio actual.

En días pasados, FibraShop anunció que obtuvo un crédito bancario de 1,800 mdp con el cual cubrió el vencimiento del bono FSHOP17 por 1,400 millones de pesos. La demanda fue mayor por lo que se buscará ampliar el límite de dicho crédito por hasta 650 mdp, dichos recursos se destinarán para pagar parcialmente líneas de crédito hasta por dicho importe.

Estamos por concluir las auditorías de Venta para cerrar la desinversión de un portafolio de activos no estratégicos por hasta 1,000 mdp. Con los recursos obtenidos por esta venta pagaremos principalmente deuda, invertiremos en la implementación del concepto Centro de Vida en algunos inmuebles y reactivaremos el fondo de recompra de CBFIs. Todas estas acciones buscan incrementar los beneficios y agregar una mayor rentabilidad a nuestros inversionistas.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



Los resultados financieros son notables con crecimientos anuales de doble dígito y con cifras superiores a las reportadas en el mismo período del 2019. Los ingresos crecieron 11.27%, el NOI 13.97% y el EBITDA 13.86%. La utilidad neta ajustada del trimestre por CBFÍ fue de 22.59 centavos, lo cual implica una rentabilidad anual del 14.94%.

Hasta ahora hemos podido recuperar algo de la vacancia que tuvimos por motivos de la pandemia Covid, estamos viendo buena respuesta de los arrendatarios, el nivel de ocupación cerró en 93%, con una perspectiva de que a final del año alcanzaremos el objetivo anual de comercialización del 94%, de

continuar así en 2023 regresaremos al nivel del 96%.

Los resultados fueron muy buenos, y creemos que los próximos meses seguiremos entregando más y mejores noticias, sin embargo, existen ciertas amenazas a la economía mundial que nos mantienen a la expectativa. Las tasas de interés, la inflación, suministros de mercancías son temas a considerar, esto nos llevará a tomar las medidas financieras necesarias de acuerdo a las circunstancias que se vayan presentado con plena responsabilidad y siempre buscando salvaguardar el patrimonio de la Compañía, Agradecemos la confianza y reiteramos el compromiso de toda la organización para continuar esforzándonos y hacer crecer esta gran empresa como los últimos 9 años.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

México, Ciudad de México a 25 de julio 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 segundo trimestre terminado al 30 de junio 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) FIBRA SHOP ANUNCIA LA FIRMA DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE POR 1,800 MILLONES DE PESOS

El pasado 18 de mayo FibraShop anunció que firmó el contrato de una línea de crédito revolvente por MXN 1,800 millones de pesos a un plazo de cinco años. El crédito se firmó con BBVA México, como banco agente.

Los recursos de dicha línea de crédito serán destinados a amortizar anticipadamente la emisión FSHOP 17 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 buscó 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) FIBRASHOP ANUNCIA EL PAGO DEL BONO FSHOP-17 POR 1,400 MILLONES DE PESOS

El pasado 19 de julio FibraShop anuncio al público inversionista que liquidó la amortización de principal del bono FSHOP17 por 1,400 millones de pesos.

Los recursos provienen de la línea de crédito revolvente firmada en mayo 2022 por un monto de hasta 1,800 millones de pesos y con un plazo de 5 años. En la estructura de este financiamiento se establecieron Condiciones de Sustentabilidad al incorporar indicadores y metas (KPIs) que serán validados por un Agente de Sustentabilidad a través de una Opinión de Tercero. Las instituciones de crédito que participan en esta línea son BBVA México, como banco agente, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C (“Bancomext), Banco Monex, S.A. y Bancoppel, S.A. Con la incorporación de tres nuevas instituciones de crédito se diversifica aún más las alternativas de fondeo de la compañía. Actualmente, además de emisiones públicas en los mercados donde participan varios inversionistas, contamos con 9 instituciones de crédito, de diferentes tipos y origen de sus matrices, que confían en nosotros.

Con este pago FibraShop reitera el compromiso con los inversionistas que le otorgaron la confianza para obtener este financiamiento. FibraShop continuará trabajando por mejorar su perfil deuda en los próximos meses que le permitan financiar el crecimiento, desarrollo y futuro de la Fibra.

2. FORTALECIMIENTO DE ESTRUCTURA DE BALANCE.

Seguimos avanzando en el proceso de desinversión en activos no estratégicos; éstos activos son aquellos que no cuentan con las características para la nueva estrategia de centros de vida y propuesta comercial que buscamos hacia adelante, por su ubicación o por los mercados en los que queremos desarrollarnos.

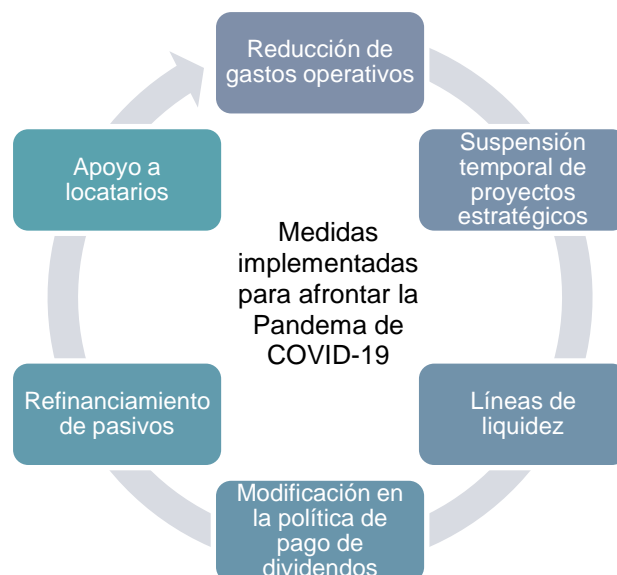
Las negociaciones para vender un portafolio de aproximadamente 1,000 millones de pesos están muy avanzadas y se espera un cierre en los próximos meses. Los recursos obtenidos serán utilizados para las siguientes estrategias:

- 1) El 75% para el pago de deuda.
- 2) El 15% para llevar a cabo inversiones en los inmuebles seleccionados para replicar la estrategia de “centros de vida”.
- 3) El 10% para reactivar el fondo de recompra de CBFIs, realizar adquisiciones de los mismos y proceder a cancelarlos.

Estas acciones tienen el propósito de fortalecer el balance, mejorar los niveles financieros, renovar el portafolio e incrementar los beneficios de los CBFIs, son parte de la estrategia y visión de largo plazo de la Compañía para darle valor a los tenedores de los certificados.

3. 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.

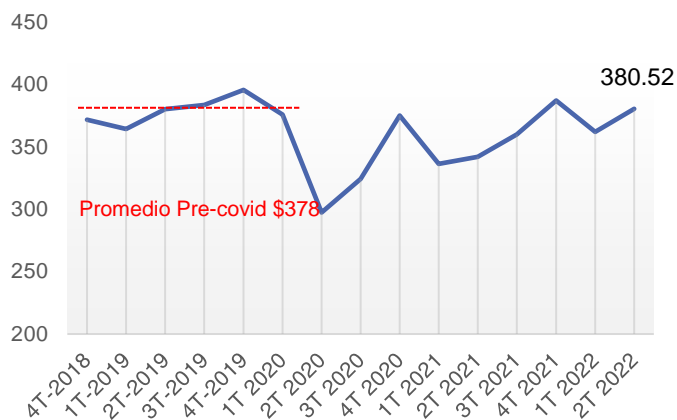
Recuperación de indicadores a niveles pre-covid

	2T 2022	Ingresos sin COVID-19*	Variación en \$	Variación en %
Rentas base	270,359	273,896	(3,537)	-1.29%
Mantenimiento	49,424	45,426	3,998	8.80%
Rentas variables**	34,614	30,474	4,140	13.59%
Estacionamientos	24,700	28,614	(3,914)	-13.68%
Otros	1,420	1,968	(548)	-27.85%
Total	380,517	380,378	139	0.04%

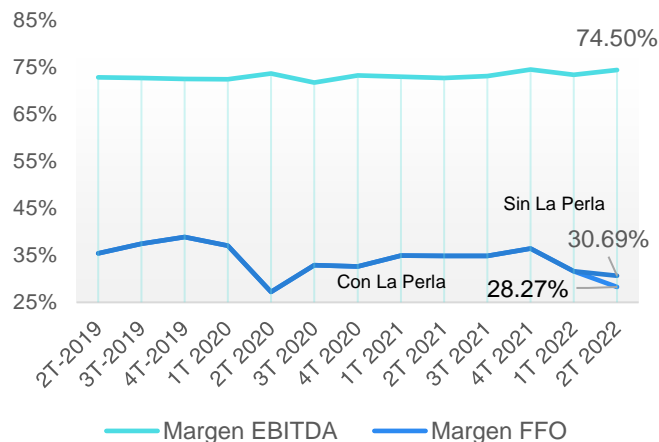
*Los ingresos sin COVID-19 fueron determinados tomando las bases de facturación ordinaria y determinamos cual hubiera sido el ingreso por rentas base y mantenimiento. Los estacionamientos, las rentas variables y otros, fueron estimados con base en los reportes históricos.

**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 una renta mínima (renta fija). Por otro lado, algunos apoyos estaban condicionados a pago sostenido y fueron reconocidos en este trimestre.

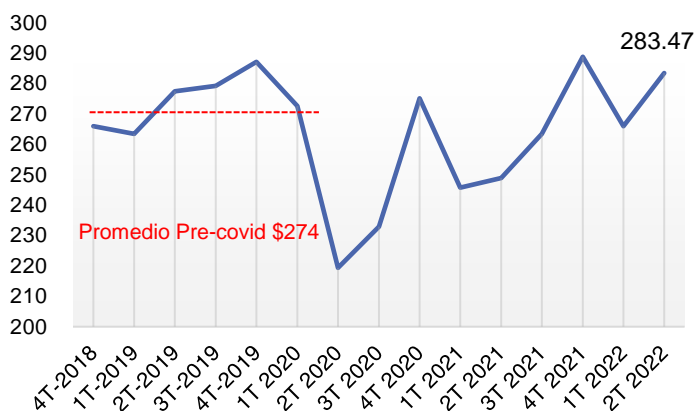
Ingresos totales*



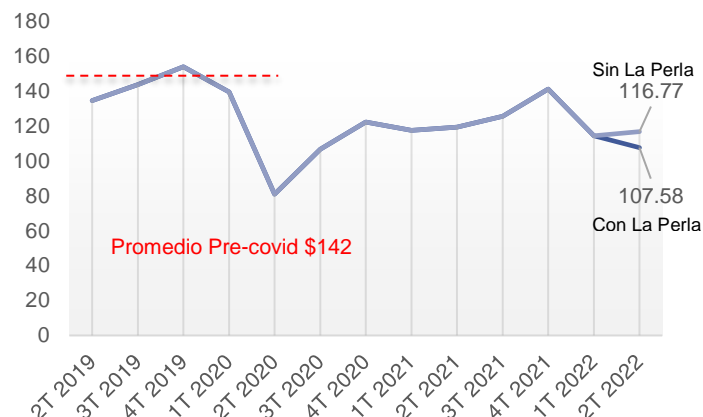
Margen EBITDA y Margen FFO*



EBITDA*

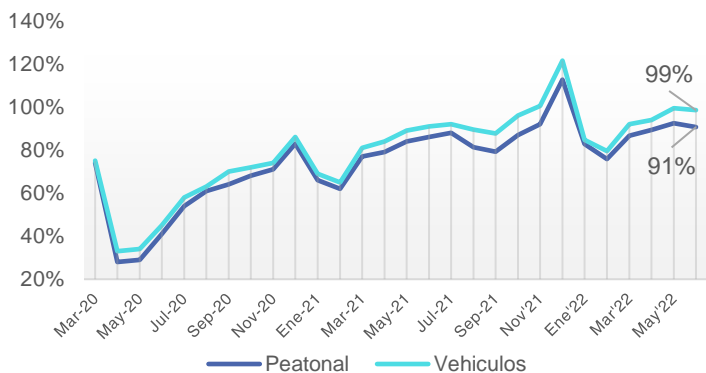


FFO AMEFIBRA*



Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

Afluencias



Rentas Variables y estacionamiento



4. CENTRO DE VIDA LA PERLA

En abril 2022 inauguramos el desarrollo La Perla, una nueva propuesta de concepto vivencial comercial que denominamos “Centro de Vida” que integra espacios que brinden un lugar para que los visitantes pasen más tiempo, regresen varias veces, adoptando nuestros inmuebles como parte de su vida cotidiana, con sus mascotas, con nuevas actividades de educación, arte, cultura, conciertos, deportes, convivencia, es decir, “vivencia de parque”, y sobretodo lleven oportunidades de desarrollo social a las comunidades en las que operan. Esto va en línea con nuestra estrategia integral ASG (ambiental, social y de gobernanza, o ESG por sus siglas en inglés).

El concepto de Centro de Vida tiene un enfoque hacia el individuo, busca mejorar la calidad de vida de las personas y contribuir al bienestar de la comunidad otorgando un lugar amigable con el medio ambiente, que integra a la comunidad y ayuda a ciertos sectores no tan favorecidos brindándoles apoyos, oportunidades de empleo y desarrollo. En estos primeros meses de operación, ha tenido un desempeño sobresaliente, con niveles altos de afluencia de personas y vehículos. La Perla es un proyecto con identidad y fuerza que se está posicionando en la zona en la que se encuentra (Zapopan, Jalisco).



A continuación se presenta el desempeño financiero de este proyecto durante el segundo trimestre del año:

	2T 2022
Ingresos por rentas	39,479
Mantenimiento	7,608
Estacionamientos	6,488
Otros ingresos operativos	2,013
Ingresos totales	55,588
Gastos operativos	15,715
Utilidad de operación	39,873
Costo financiero neto	(49,758)
Resultado del período	(9,885)
Participación de FibraShop 93%	(9,193)

Pese a sólo tener 3 meses de operación y no estar abierto al 100% todos los espacios comerciales, la propiedad está muy cerca de llegar a punto de equilibrio (aún tomado en cuenta su costo financiero). Con la tendencia actual de aperturas, comercialización, y estabilización, se espera que al cierre del cuatro trimestre de este año los ingresos generados cubran todo el costo operativo y financiero del proyecto, contribuyendo de manera significativa al portafolio actual.

5. AMEFIBRA – INICIATIVA DE ESTANDARIZACIÓN EN LA REVELACIÓN DE INFORMACIÓN

Como una iniciativa gremial, la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias llevó un diálogo con analistas, inversionistas e instituciones financieras con el propósito de identificar áreas de interés en la información relevada en los reportes. Al final del ejercicio se identificaron algunas mejores prácticas que se sugiere sean incorporados en los diversos reportes preparados por los miembros de la Asociación.

FibraShop apoya esta iniciativa, y se compromete a incorporar dichas revelaciones en todos sus informes, donde aún no lo tenga. La revelación de información adicional solicitada se enfoca en los siguientes puntos:

1) Ventas mismas tiendas y crecimiento en renovaciones de contratos.

Actualmente revelamos la información de ingresos y dado que no hemos registrado cambios en el portafolio son “ventas mismas tiendas”. Nuestra revelación hoy está por tipo de ingreso, tipo de arrendatario y por tipo de segmento:

Tipo de ingreso	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Rentas base	270,359	270,492	258,151	249,490	244,801
Mantenimiento	49,424	49,345	46,471	46,476	46,372
Rentas variables	34,614	20,679	36,763	32,910	20,444
Estacionamientos	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Otros	1,420	752	20,372	6,711	9,306
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

Tipo de arrendatario	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Ancla	71,169	63,266	71,376	59,424	54,603
Sub-Ancla	44,431	41,896	44,525	49,035	35,756
Locales	240,217	236,106	245,857	227,128	230,564
Estacionamientos	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

Segmentos	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Fashion Mall	245,693	229,290	257,139	226,229	218,727
Power Center	112,839	112,300	109,361	112,658	104,925
Community Center	21,985	20,468	20,766	21,162	18,326
Totales	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

2. Ampliar los detalles sobre la tasa de capitalización utilizada en la adquisición de activos.

Cuando exista una nueva adquisición de activos nos comprometemos a revelar los detalles suficientes.

3. Revelar el valor de los avalúos así como los valores históricos de los inmuebles.

FibraShop desde su inicio, una vez al año, ha revelado propiedad por propiedad los valores contables y de avalúos de los inmuebles. A continuación, mostraremos un cuadro con los valores de adquisición, valor contable actualizado y último valor de avalúo, de cada propiedad.

<i>Plaza</i>	<i>Fecha de adquisición</i>	<i>Valor de adquisición</i>	<i>Valor Contable Actualizado</i>	<i>Valor de Avalúo 2021</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	Jul-2013	1,291	2,338	2,525
<i>La Luciérnaga</i>	Jul-2013	297	391	410
<i>Puerto Paraíso</i>	Jul-2013	842	1,581	1,680
<i>Kukulcán Plaza</i>	Jul-2013	495	1,003	1,030
<i>UC Jurica</i>	Jul-2013	295	315	316
<i>UC Juriquilla</i>	Jul-2013	319	295	300
<i>UC Xalapa</i>	Jul-2013	210	200	200
<i>Puerta Texcoco</i>	Feb-2014	939	1,325	1,400
<i>UC Nima Shops</i>	Jul-2014	116	170	185
<i>Los Atrios</i>	Ago-2014	384	977	1,022
<i>Galerías Tapachula</i>	Ago-2014	532	730	797
<i>Galerías Mall Sonora</i>	Ago-2014	649	1,676	1,777
<i>Las Misiones</i>	Oct-2014	843	1,309	1,390
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	May-2015	431	561	590
<i>Plaza Cedros</i>	Ago-2015	387	285	305
<i>Cruz del Sur</i>	Oct-2015	542	490	530
<i>Puerta La Victoria</i>	Oct-2017	2,857	2,074	2,125
PORTAFOLIO FSHOP		11,429	15,720	16,582
Coinversiones				
<i>Sentura Tlalnepantla*</i>	Sep-2017	1,032	955	838
PORTAFOLIO TOTAL		12,461	16,675	17,420

4. Método directo en la determinación del Flujo Libre de Efectivo (FFO) y el Flujo Libre de Efectivo Ajustado (AFFO).

FibraShop desde que la Amefibra acordó la revelación de FFO, lo hemos incorporado en todos nuestros reportes trimestrales. También a partir del inicio de la pandemia en 2020, Fibrashop amplió la revelación de ingresos en sus diferentes componentes. Siguiendo las recomendaciones mencionadas, a continuación mostramos la conciliación de nuestro FFO desde los ingresos.

	2T 2022	2T 2022*	2T 2021
Rentas base	270.36	270.36	244.80
Mantenimiento	49.42	49.42	46.37
Rentas variables	34.61	34.61	20.44
Estacionamientos	24.70	24.70	21.06
Otros	1.42	1.42	9.31
Total de ingresos	381	381	342
Gastos operativos	82.76	82.76	80.52
Seguros	3.09	3.09	2.9
Honorarios del asesor	13.05	13.05	11.42
Honorarios profesionales	1.53	1.53	1.01
Total gastos	100.43	100.43	95.85
Utilidad de operación	280.08	280.08	246.13
Resultado integral de financiamiento	(162.86)	(162.86)	(124.99)
Participación en asociadas	(9.19)		
Valuación de deuda en UDIs	(42.7)	(42.7)	(29.32)
UTILIDAD DEL PERÍODO	65.34	74.54	91.82
(-) Participación no controlada	(4.71)	(4.71)	(4.76)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	60.63	69.83	87.06
-/+ (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión			
+ Depreciación de equipos	3.37	3.37	2.01
+ Comisiones de "brokerage"	0.27	0.27	0.3
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	42.7	42.7	29.32
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.6	0.6	0.62
FFO AMEFIBRA	107.58	116.77	119.31

5. Revelar la totalidad de las comisiones pagadas a los asesores externos.

FibraShop tiene una sola comisión, que resulta de aplicar el 4.5% al ingreso operativo neto (NOI) del portafolio, es decir incluyendo todos sus ingresos y gastos (inclusive los gastos de corporativo, no solo a nivel propiedad).

Por otro lado, FibraShop en sus estados financieros siempre ha revelado el monto de la comisión pagada, a continuación se muestra la información de este trimestre:

		2T 2022
	Ingresos por rentas	331,900
	Otros ingresos operativos	48,617
	Ingresos correspondientes a la Participación no controlada	(8,025)
	Subtotal ingresos	372,492
	Gastos operativos	82,758
	Seguros	3,087
	Gastos correspondientes a la Participación no controlada	(3,316)
	Subtotal gastos	82,529
	NOI Operativo	289,963
	Honorarios del asesor 4.5%	13,048

En los documentos de la creación de la Fibra se establece una comisión del 3% para el Administrador. Este porcentaje corresponde al margen de utilidad que se queda la empresa operadora para estar en cumplimiento fiscal de precios de transferencia. No es una comisión adicional, dicho monto se elimina en la consolidación financiera, y no implican salida de recursos.

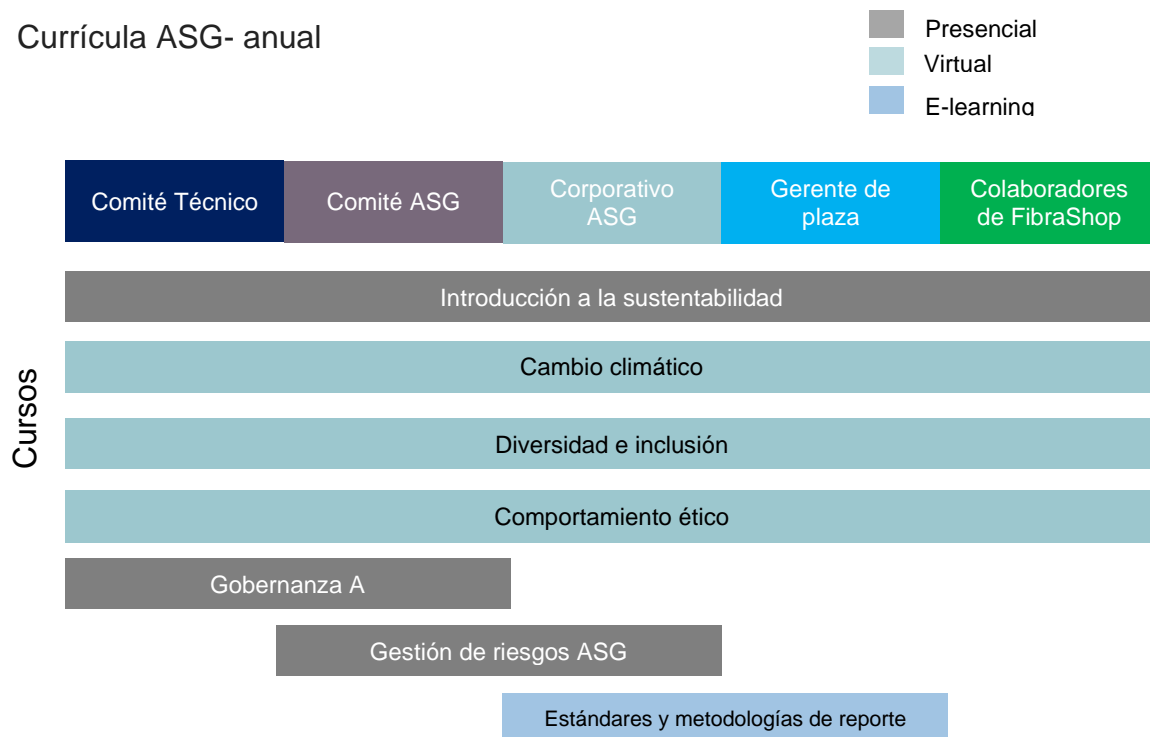
6. AVANCES DEL PROYECTO ASG.

Capacitación ASG

En el capítulo de estrategia social, hemos desarrollado un programa de capacitación para todo el personal de FibraShop, se busca que tenga un alcance para toda la organización, desde los miembros del Comité Técnico y hasta todos los colaboradores en la organización.

El programa consta de una serie de alcances y módulos, dependiendo del perfil, serán necesarios ciertos cursos específicos, así también dependerá la profundidad en los temas y las horas requeridas, se busca que esta currícula ASG se actualice de forma anual y se agregue a los programas actuales de capacitación de todos los colaboradores.

Currícula ASG- anual



La capacitación se llevará a cabo durante el segundo semestre del 2022 y se espera que esta primera etapa concluya en enero 2023 y representará al menos 2,000 horas adicionales de capacitación anual.

	Agosto 2022	Septiembre 2022	Octubre 2022	Noviembre 2022	Enero 2023
Introducción a la sustentabilidad	50% Corporativo Colaboradores plaza	50% Corporativo Comité Técnico Comité ASG			
Diversidad e inclusión			50% Corporativo 50% Colaboradores plaza Comité Técnico Comité ASG	50% Corporativo 50% Colaboradores plaza	
Comportamiento ético				50% Corporativo 50% Colaboradores plaza Comité Técnico Comité ASG	
Estándares y metodologías de reporte ASG					Corporativo ASG Gerentes de plaza

Informe Anual de Sostenibilidad

En las próximas semanas vamos a emitir nuestro segundo Informe Anual de Sostenibilidad. El cual contempla los avances en nuestra estrategia ASG, con metas específicas para los indicadores o KPIs que hemos definido y contará con una verificación independiente.

Objetivos del Desarrollo Sostenible

Finalmente, próximamente emitiremos un documento relacionado con los ODS (Objetivos del Desarrollo Sostenible) que mostrará el desempeño en la gestión que tenemos como FibraShop en los citados objetivos. Los ODS que contemplará el documento son aquellos que consideramos como prioritarios para nuestra organización, presentando un porcentaje de cumplimiento acompañado de una clasificación de nivel de riesgo.

7. MÉTRICAS FINANCIERAS.

	2do trimestre 2022	1er trimestre 2022	4to trimestre 2021	3er trimestre 2021	2do trimestre 2021	%Δ 2T 2022 VS 1T 2022	%Δ 2T 2022 VS 2T 2021
Ingresos	380.52	362.06	387.27	360.05	341.98	5.10%	11.27%
Gastos de totales	100.42	99.35	101.69	99.47	95.85	1.08%	4.77%
Depreciación y amortización	3.37	3.28	3.27	2.93	2.83	2.80%	19.14%
Utilidad de operación	280.09	262.71	285.58	260.58	246.13	6.62%	13.80%
NOI	294.67	276.39	300.43	273.66	258.56	6.62%	13.97%
EBITDA*	283.47	265.65	288.85	263.51	248.96	6.57%	13.86%
Margen de operación	73.61%	72.56%	73.74%	72.37%	71.97%	1.45%	2.27%
Margen NOI	77.44%	76.34%	77.58%	76.01%	75.61%	1.44%	2.43%
Margen EBITDA	74.50%	73.37%	74.59%	73.19%	72.80%	1.40%	2.33%
Utilidad neta ajustada	103.33	110.30	139.08	121.75	116.38	-6.32%	-11.21%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662	0.2544	-6.32%	-11.21%
CBFi con derechos económicos	457.42	457.42	457.42	457.42	457.42	0.00%	0.00%
Activos Totales	22,167	21,564	21,364	20,493	20,316	2.80%	9.11%
Pasivos con costo	9,745	9,402	9,354	9,092	8,974	3.65%	8.59%
Patrimonio	11,896	11,552	11,504	10,858	10,853	2.98%	9.60%
LTV	43.96%	43.60%	43.78%	44.37%	44.17%	0.83%	-0.48%
P/U ratio**	6.56	6.60	6.29	7.09	7.65	-0.62%	-14.22%
EV/EBITDA***	11.36	11.68	11.67	11.88	12.29	-2.72%	-7.58%
CAP Rate Implícito****	9.37%	8.85%	9.81%	8.89%	8.36%	5.85%	12.05%
AMEFIBRA FFO	107.56	114.46	141.17	125.63	119.31	-6.02%	-9.84%

*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.

CONCILIACIÓN FFO AMEFIBRA

Determinación FFO- FSHOP						
	2T 2022	2T 2022*	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
	60.63	69.83	62.01	755.34	88.70	87.06
-/+				(818.35)		
	3.37	3.37	3.28	3.27	2.93	2.01
+	0.27	0.27	0.28	0.34	0.34	0.30
-/+	42.70	42.70	48.29	66.77	33.04	29.32
-/+	0	0	0	133.2	0	0
+	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.62
	107.58	116.77	114.46	141.17	125.63	119.31

*Sin considerar La Perla

8. INGRESOS

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

Tipo de ingreso	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Rentas base	270,359	270,492	258,151	249,490	244,801
Mantenimiento	49,424	49,345	46,471	46,476	46,372
Rentas variables	34,614	20,679	36,763	32,910	20,444
Estacionamientos	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Otros	1,420	752	20,372	6,711	9,306
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

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	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Ancla	71,169	63,266	71,376	59,424	54,603
Sub-Ancla	44,431	41,896	44,525	49,035	35,756
Locales	240,217	236,106	245,857	227,128	230,564
Estacionamientos	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

Contamos principalmente, con dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Los que cobran una renta fija mensual, que representan el 62.42% 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 37.58%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 61.89% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 27.69%, representando el componente variable el 10.43%¹ del ingreso total.

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

9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 2T 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:

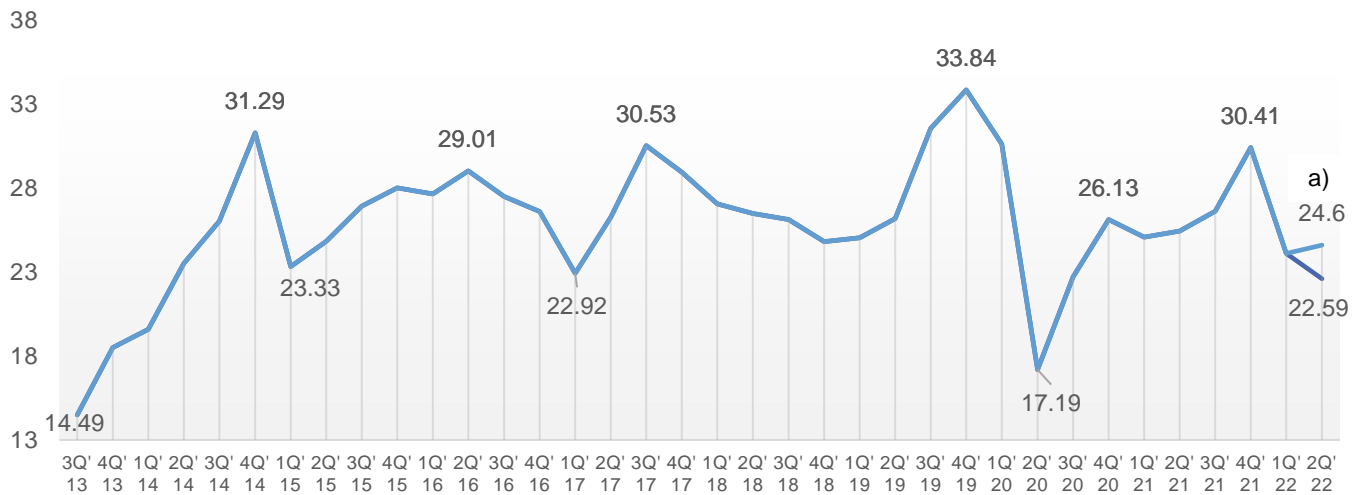
	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Total de ingresos	380.52	362.06	387.27	360.05	341.98
Gastos de operación de las plazas	52.51	47.42	58.80	52.00	47.79
Utilidad Operativa de las plazas	328.01	314.64	328.47	308.05	294.19
Margen operativo de las plazas	86.20%	86.90%	84.82%	85.56%	86.03%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	15.65	15.25	15.08	13.42	12.29
Utilidad Operativa neta de las plazas	312.36	299.38	313.39	294.63	281.90
Margen operativo de las plazas neto	82.09%	82.69%	80.92%	81.83%	82.43%

*Cifras en millones de pesos

10. UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA*

La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 22.59 centavos, calculado sobre la base de 457 418 116 CBFi con derechos económicos a la fecha del presente reporte.

Comportamiento precio CBFi trimestral



a) Dicha utilidad sin contemplar el efecto de la Perla que fue de 24.60 centavos por CBFi.

11. DEUDA ACTUAL

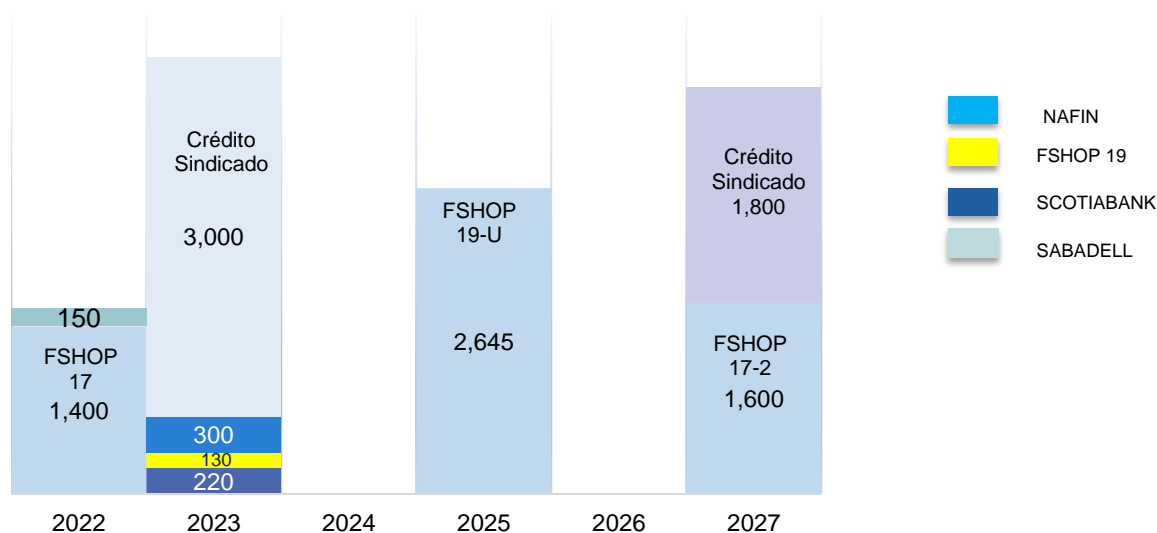
Los pasivos financieros al cierre del trimestre tienen las siguientes características:

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*	2,645
Deuda bursátil		5,378		5,775
Bancario Revolvente	Pesos	3,000	TIIE + 200	3,000
Bancario	Pesos	1,800	TIIE + 250	300
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 225	300
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 250	220
Bancario Sabadell	Pesos	150	TIIE + 375	150
Deuda bancaria		5,470		3,970
Total deuda		10,848		9,745

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

**Recurso histórico emitido 359 243 000 UDIs valuadas a un tipo de cambio (valor de UDI) al 30 de junio de 2022 de 7.361518

Al cierre de trimestre, el 59.26% de la deuda es bursátil y el 40.74% son créditos bancarios.



El pasado 19 de julio de 2022 el bono FSHOP-17 fue liquidado.

FibraShop tiene 5,775 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles, y deudas bancarias con garantía hipotecaria desglosadas de la siguiente manera: 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 y una línea de crédito revolvente recién aprobada por 1, 800 millones. Los crédito bancarios deben cumplir con un aforo de 1.5 veces.

Activos gravados

Inmueble	Valor del inmueble
Crédito Sindicado 3,000 mdp:	
Plaza Cibeles	2,525
Los Atrios	1,022
Galerías Mall Sonora	1,777
	5,324
Crédito Scotiabank:	
La Luciérnaga	410
Crédito Nafin:	
City Center Bosque Esmeralda	590
Crédito Sindicado 1,800 mdp:	
Galerías Tapachula	797
Las Misiones	1,390
Puerta Texcoco	1,400
	3,587
Total	9,911

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

El siguiente financiero proforma ilustra la disposición de la línea de crédito y el pago del Bono FSHOP-17 posterior al cierre del 2T 2022.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS PROFORMA DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de Junio de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No auditado 30/06/2022	Disposición Línea de Crédito	Pago Bono Fshop 17	Proforma 30/06/2022
TOTAL DE ACTIVOS	22,167,431	1,500,000	(1,400,404)	22,267,027
PASIVOS				
Pasivos circulantes				
Proveedores	51,261			51,261
Partes relacionadas	16,690			16,690
Pasivos acumulados	349,647			349,647
Anticipos de clientes	11,174			11,174
Deuda Bursátil	1,400,000		(1,400,000)	-
Crédito Bancario	3,140,375			3,140,375
Instrumentos financieros derivados de cobe	-			-
Total de pasivos circulantes	4,969,147	-	(1,400,000)	3,569,147
Depósitos de arrendatarios	104,065			104,065
Pasivos laborales	16,949			16,949
Impuesto sobre la renta diferido	33,531			33,531
Créditos Bancarios	793,760	1,500,000		2,293,760
Deuda bursátil de largo plazo	4,351,958			4,351,958
Otros pasivos a largo plazo	2,472			2,472
TOTAL DE PASIVOS	10,271,882	1,500,000	(1,400,000)	10,371,882
TOTAL PATRIMONIO	11,895,549	-	(404)	11,895,145
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	22,167,431	1,500,000	(1,400,404)	22,267,027

12. 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%	43.96%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	17.23%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.57	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	43.96%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	193.48	✓

- 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 9,911 millones de pesos lo que representa un aforo de 2.50 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.

13. 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 segundo trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.96%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 9,745 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 22,167 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.28 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	275.78
IVAt	IVA por recuperar	0.26
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,133.87
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	1,500.00
It	Amortización Estimadas Intereses	873.67
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	1.28

*Cifras en millones de pesos

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.

14. 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	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021	2T 2021
Precio de cierre al final del periodo	6.05	6.53	6.56	6.65	6.90
Precio promedio del trimestre	6.25	6.47	6.21	6.73	7.07
Número de certificados promedio	497,801,481	497,801,481	497,801,481	497,860,941	497,801,481
Market Cap. Promedio (MDP)	3,113	3,219	3,092	3,350	3,521
Volumen promedio diario	101,943	53,098	61,942	128,965	25,584
Monto operado promedio diario (MDP)	0.64	0.34	0.38	0.87	0.18
NOI (MDP)	294.67	276.00	300.43	273.66	258.56
NOI por certificado	0.59	0.55	0.60	0.55	0.52
Utilidad por certificado	0.2259	0.2549	0.3041	0.2662	0.2544
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	14.45%	15.76%	19.58%	15.82%	14.39%
Dividend Yield a precio de IPO	5.16%	5.83%	6.95%	6.08%	5.82%
Propiedades de Inversión (MDP)	17,605	17,605	17,605	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	2T 2022	2T 2021
Precio promedio del periodo	6.25	7.07
CBFI's promedio del periodo	497,801,481	497,801,481
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	3,113,427	3,520,741
Deuda con costo	9,744,626	8,973,817
Efectivo y equivalentes	275,776	123,576
Valor de la empresa	12,582,277	12,370,982
NOI del trimestre anualizado	1,178,686.06	1,034,225.59
Cap Rate Implícito	9.37%	8.36%
Δ% 2T 2022 VS 2T 2021	12.05%	

15. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

En la sesión ordinaria realizada el 21 de julio de 2022, el Comité Técnico de FibraShop acordó posponer, para una sesión extraordinaria (a celebrarse en agosto o septiembre), el pago de la distribución de este trimestre. La decisión responde a una actitud y posición de prudencia así como finanzas sanas, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Vencimiento este año del crédito bilateral de banco Sabadell por 150 millones en este noviembre, estamos en el proceso de refinanciamiento, pero es probable que tengamos que liquidarla previa a extender el plazo.
- Por otro lado, esto está ligado a la venta de los activos no estratégicos, y el tiempo en el cual se materialicen.
- El entorno económico actual que ha implicado un endurecimiento de la política monetaria en México, tasas de interés más altas, la persistencia en niveles elevados de inflación y los retos en la cadena de suministros que impactan ciertas aperturas de locatarios.

Los puntos anteriores, buscan lo que se comentó en la sección 2 del presente reporte que es fortalecer la estructura de balance. FibraShop se ha distinguido por el uso responsable de sus recursos; por lo cual decidiendo buscar el mayor valor, futuro para la compañía y sus inversionistas.

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.

16. 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	5,243	Zapopan, Jal. Checar
Otros gastos pendientes de capitalizar					186	
Total Portafolio y Coinversiones	543,432	147,858	76,264	767,554	22,849	

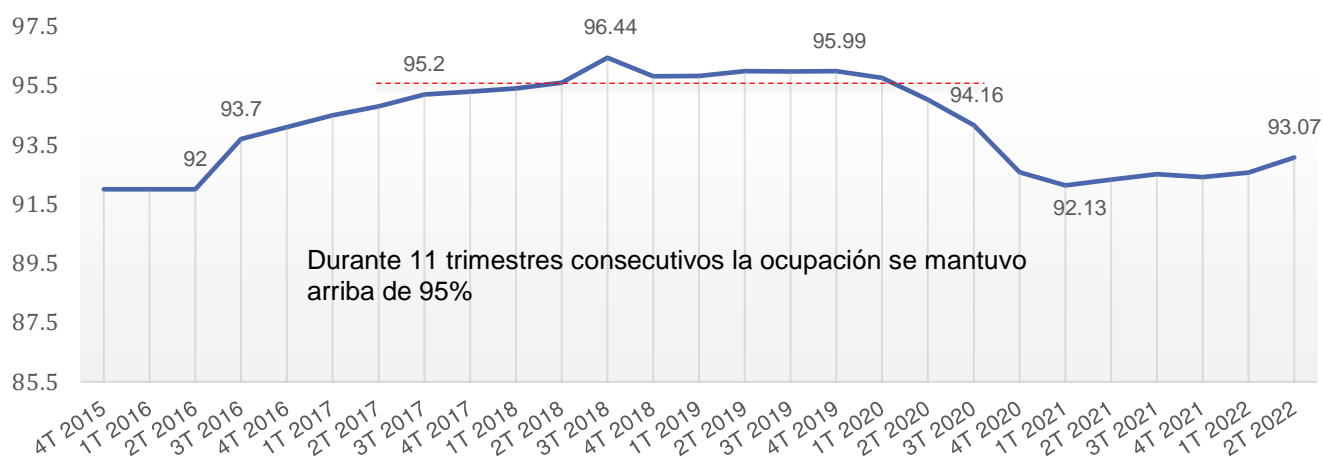
*En construcción, valores estimados.

17. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

Plaza	2T 2021	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022
Plaza Cibeles	97	97	98	98	99
La Luciérnaga	97	97	97	97	96
Puerto Paraíso	89	89	89	89	79
Kukulcán Plaza	79	79	79	79	89
UC Jurica	84	84	82	89	89
UC Juriquilla	87	97	98	98	99
UC Xalapa	84	84	81	81	80
Puerta Texcoco	92	92	92	92	93
UC Nima Shops	87	91	91	91	93
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	96	96	98
Galerías Mall Sonora	96	96	96	96	96
Las Misiones	100	100	100	98	99
City Center Bosque Esmeralda	85	85	84	84	84
Plaza Cedros	88	85	85	85	85
Cruz del Sur	90	90	90	90	90
Puerta La Victoria	94	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	79	77	69	69	69
Total	92.33	92.51	92.41	92.56	93.07

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



18. 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	%
Moda y calzado	17.00%	Moda y Calzado	25.25%
Tienda departamental	16.75%	Alimentos	17.07%
Entretenimiento	15.86%	Entretenimiento	12.56%
Supermercado	15.21%	Hogar y Decoración	8.02%
Alimentos	10.85%	Tienda Departamental	6.57%
Hogar y decoración	6.23%	Deportes	6.20%
Deportes	5.55%	Servicios	5.82%
Servicios	3.18%	Supermercado	4.98%
Servicios financieros	2.74%	Servicios Financieros	4.75%
Salud y belleza	2.22%	Salud y Belleza	3.92%
Autos y motocicletas	1.67%	Otros	2.77%
Otros	1.41%	Autos y Motocicletas	1.18%
Papelería	1.32%	Papelería	0.91%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 25.25% 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 64.72% del área bruta rentable y 46.62% de los ingresos totales al 30 de junio 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)	9.48%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	7.19%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	8.15%	Cinopolis	5.59%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.18%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	4.34%
Cinopolis	6.85%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	2.92%
Soriana	4.00%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.19%
Cinemex	2.73%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.87%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	2.41%	Cinemex	1.73%
La Comer / Fresko	2.02%	Innova Sports	1.72%
Luxury Avenue	2.01%	Sonora Grill	1.55%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	2.00%	Alea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.44%
Home Depot	1.85%	La Comer / Fresko	1.37%
H&M	1.44%	Coppel	1.16%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.34%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.14%
Coppel	1.22%	Bancomer	1.10%
Recrefam	1.19%	Recrefam	1.06%
Alea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.18%	Miniso	0.95%
Innova Sports	1.09%	Soriana	0.91%
C&A	1.00%	Santander	0.90%
Promoda	0.78%	C&A	0.78%
Forever 21	0.76%	Banorte	0.77%
Parisina	0.76%	H&M	0.75%
Sonora Grill	0.70%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.69%
Casino Central	0.63%	CALIENTE	0.65%
Total Fitness	0.60%	Codere	0.64%
BBVA	0.60%	Home Depot	0.59%
Office Max	0.57%	Parisina	0.58%
Energy Fitness	0.57%	AT&T	0.56%
Miniso	0.56%	Energy Fitness	0.52%
Bouncy Bouncy	0.54%	Forever 21	0.51%
Banorte	0.50%	Casino Central	0.50%
Total general	64.72%	Total general	46.62%

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 7.19% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B. VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Plaza Cibeles	41%	9%	10%	9%	1%	30%	100%
La Luciérnaga	13%	6%	2%	34%	6%	39%	100%
Puerto Paraíso	19%	37%	5%	18%	0%	21%	100%
Kukulcán Plaza	31%	5%	29%	0%	0%	35%	100%
UC Jurica	18%	6%	66%	2%	0%	9%	100%
UC Juriquilla	12%	4%	1%	16%	56%	10%	100%
UC Xalapa	60%	3%	9%	0%	13%	14%	100%
Puerta Texcoco	28%	8%	3%	0%	33%	27%	100%
Nima Shops	17%	66%	13%	0%	0%	3%	100%
Los Atrios	4%	8%	31%	0%	48%	8%	100%
Galerías Mall Sonora	11%	12%	34%	30%	6%	6%	100%
Galerías Tapachula	55%	32%	7%	1%	0%	4%	100%
Las Misiones	20%	31%	31%	8%	0%	9%	100%
City Center Bosque Esmeralda	13%	8%	60%	0%	0%	19%	100%
Plaza Cedros	4%	15%	0%	0%	73%	7%	100%
Cruz del Sur	6%	81%	6%	0%	0%	6%	100%
Puerta La Victoria	16%	7%	4%	2%	45%	26%	100%
Sentura Tlalnepantla	27%	8%	3%	4%	12%	46%	100%
La Perla	7%	9%	36%	11%	8%	29%	100%
Total General	20%	17%	20%	8%	15%	20%	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 1,727 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 3% a Sub-Anclas y el 94% corresponden a locales, Fast Food, áreas comunes, kioscos y otros.

Plaza	Ancla	Sub-Ancla	Pad	Local	Otros	Total contrato por plaza
Plaza Cibeles	4	5	1	147	63	220
La Luciernaga	1	3	3	57	17	81
Puerto Paraíso	1	2	0	86	45	134
Kukulcán Plaza	1	1	0	31	9	42
UC Jurica	2	0	0	28	5	35
UC Juriquilla	1	0	0	20	14	35
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	61	34	112
Nima Shops	0	0	0	23	1	24
Los Atrios	4	4	4	74	26	112
Galerías Tapachula	2	5	2	71	27	107
Galerías Mall Sonora	3	6	2	113	37	161
Las Misiones	3	6	4	91	45	149
City Center Bosque Esmeralda	2	3	1	33	17	56
Plaza Cedros	2	5	0	12	7	26
Cruz del Sur	2	2	1	73	32	110
Puerta La Victoria	5	4	0	82	30	121
Sentura Tlalnepantla	1	3	0	30	2	36
La Perla	1	3	0	118	15	137
Total contratos por tipo	40	60	25	1,170	432	1,727

19 . 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

20 . EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

21. 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 y RI
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 segundo trimestre de 2022, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes, 26 de julio de 2022
Hora: 12:00 AM ET / 11:00 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#:538654

Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 46198

Fecha de expiración de la grabación: martes 09 de agosto 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 30 Junio 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	2T 2022 Abr-Jun	2T 2021 Abr-Jun	2,022 Junio	2021 Junio
Ingresos por rentas	331,900	288,133	644,160	567,310
Otros ingresos operativos	48,617	53,845	98,415	111,002
Total de ingresos	380,517	341,978	742,575	678,312
Gastos operativos	82,758	80,517	165,312	158,796
Seguros	3,087	2,905	6,205	5,741
Honorarios del asesor	13,048	11,421	25,202	22,663
Honorarios profesionales	1,531	1,007	3,056	1,961
Total de gastos de operación	100,424	95,850	199,775	189,161
UTILIDAD DE OPERACIÓN	280,093	246,128	542,800	489,151
Intereses ganados	2,935	814	4,388	2,010
Intereses pagados	165,791	125,806	313,375	249,980
Resultado integral de financiamiento	(162,856)	(124,992)	(308,987)	(247,970)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(42,702)	(29,320)	(90,991)	(80,750)
Participación en asociadas	(9,193)		(9,193)	
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	65,342	91,816	133,629	160,431
Provisiones de impuestos	-	-	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	65,342	91,816	133,629	160,431
Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:				
Participación controladora	60,633	87,060	122,649	150,289
Participación no controlada	4,709	4,756	10,980	10,142
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	65,342	91,816	133,629	160,431

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de Junio de 2022 y 31 de Diciembre de 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	No auditado 30/06/2022	Auditado 31/12/2021
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	275,776	194,042
Cuentas por cobrar	328,908	365,014
Impuestos por recuperar	5,714	7,816
Pagos anticipados	28,722	17,290
Otras cuentas por cobrar	414,853	431,754
Instrumentos financieros derivados de cobertura	404	
Total de activos circulantes	1,054,377	1,015,916
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,787,737	17,786,575
Inversiones en proceso y proyectos	142,469	132,079
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,296	11,480
Inversión en asociadas	3,171,552	2,440,247
TOTAL DE ACTIVOS	22,167,431	21,386,297
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	51,261	26,510
Partes relacionadas	16,690	16,314
Pasivos acumulados	349,647	363,110
Anticipos de clientes	11,174	10,815
Deuda Bursátil	1,400,000	1,398,529
Crédito Bancario	3,140,375	148,625
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	4,579
Total de pasivos circulantes	4,969,147	1,968,482
Depósitos de arrendatarios	104,065	96,923
Pasivos laborales	16,949	15,242
Impuesto sobre la renta diferido	33,531	33,531
Créditos Bancarios	793,760	3,513,035
Deuda bursátil de largo plazo	4,351,958	4,257,482
Otros pasivos a largo plazo	2,472	6,115
TOTAL DE PASIVOS	10,271,882	9,890,810
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,088,840	5,138,840
Resultados acumulados	6,120,775	4,804,722
Utilidad (Pérdida) neta del período	122,649	985,911
Patrimonio Controladora	11,332,264	10,929,473
Participación no controlada	563,285	566,014
TOTAL PATRIMONIO	11,895,549	11,495,487
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	22,167,431	21,386,297

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos comprendidos al 30 de junio 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	(50,000)			(50,000)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		122,649	10,980	133,629
Otras partidas integrales		4,989		4,989
Incremento en participación en asociadas		325,153		325,153
Patrimonio Controladora	5,088,840	6,243,424	576,994	11,909,258
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(13,709)	(13,709)
Saldos al 30 de junio de 2022	5,088,840	6,243,424	563,285	11,895,549

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Junio de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	30-jun-22	30-jun-21
Utilidad neta del período	133,629	160,431
Ajustes:		
Intereses a favor	(2,658)	(2,113)
Beneficios a los empleados	1,707	1,830
Depreciación y amortización	7,204	6,111
Amortización de costo financiero	11,174	10,426
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(1,247)	-
Valuación deuda en UDIS	90,991	80,750
Intereses a cargo	158,930	249,979
	399,730	507,414
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	36,106	(56,388)
Partes relacionadas	376	(935)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	20,250	(59,648)
Pagos anticipados	(11,981)	(18,520)
Proveedores	24,751	7,020
Pasivos acumulados	(30,809)	12,531
Anticipos de clientes	359	(3,391)
Depósitos en garantía de arrendatarios	7,142	13,910
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	445,924	401,993
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	2,658	2,113
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(424,175)	(316,194)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(421,517)	(314,081)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(158,930)	(249,979)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	520,000	440,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(220,000)	(120,000)
Comisión por estructura crédito	(33,743)	-
Distribución a tenedores	(50,000)	(150,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	57,327	(79,979)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	81,734	7,933
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	194,042	115,643
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	275,776	123,576

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 30 de junio 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 julio de 2022, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo 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 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 30 de junio de 2022.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 junio de 2022 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de junio 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	425	408
Bancos	110,990	100,373
Inversiones en Valores	164,361	93,261
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	275,776	194,042

2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2022	2021
Clientes	368,557	407,365
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(39,649)	(42,351)
Total Cuentas por cobrar	328,908	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:

	2022	2021
IVA por recuperar	256	2,357
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,459
Total Impuestos a favor	5,714	7,816
Otras cuentas por cobrar*	414,853	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 30 de junio 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	182,633	181,471
Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo	17,787,737	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 abril al 30 de junio de 2022 y 2021:

	2T 2022	2T 2021
Gastos:		
Gastos por servicio de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	13,048	11,421

Las operaciones con partes relacionadas al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se integra como sigue:

	2022	2021
Cuentas por pagar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	16,690	16,314

6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses devengados pendientes de pago	72,631	76,644
Otro pasivos acumulados	102,286	111,349
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	175,117
Total pasivos acumulados	349,647	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 30 de junio 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 21	Valor Razonable Jun 22
BBVA	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(4,579)	404

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 30 de junio 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 junio de 2022.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	245,693	43,989	11,122,394	288,967	283.42
Power Center	112,839	20,247	5,482,110	217,231	173.15
Community Center	21,985	3,919	1,000,600	29,427	249.03
Totales	380,517	68,155	17,605,104	535,626	236.81

10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

Concepto	Distribución 2T 2022	Distribución 1T 2022	Distribución 4T 2021	Distribución 3T 2021	Distribución 2T 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)	103.34	110.30	139.08	121.75	114.66
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662	0.2507

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP decidió durante el período reportado no realizar distribución alguna.

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.



PUERTA
LA VICTORIA

CONSOLIDATED RESULTS OF THE SECOND QUARTER 2022



FIBRA SHOP ANNOUNCES CONSOLIDATED RESULTS FOR THE SECOND QUARTER OF 2022

- In April, The Life Center La Perla was inaugurated, with an excellent start to its operations. Stores continue to open and marketing is moving ahead, with 73% of lease agreements currently signed, 9% in the process of being signed, and 11% being negotiated. During the quarter, total revenues were 56 million pesos. In November we hope to have 80% of the shopping center open, and 90% by the second quarter of 2023. The concept is proving to be a complete success, as it retains visitors for longer periods of time, and they return to the property more frequently.
- Revenues in the quarter were 380.52 million pesos, which was an 11.27% increase over the same period of the prior year.
- Adjusted net income in the quarter was 103.33 million pesos.
- Adjusted net income for the quarter per CBFÍ was 22.59 centavos, which converts to annual profitability per certificate of 14.94%.
- NOI in the quarter was 294.67 million pesos, and NOI margin was 77.44%, while the NOI margin at the property level, that is, the operating margin of shopping centers, was 86.20%. NOI in the quarter increased 13.97% over the same quarter of last year.
- EBITDA in the quarter increased 13.86% over the same quarter of last year. EBITDA in the quarter was 283.47 million pesos, and EBITDA margin was 74.50%.
- AMEFIBRA FFO in the quarter was 107.58 million pesos. FFO per certificate was 23.52 centavos, which is an annualized rate of 15.04%.
- On July 19, the principal of 1.4 billion pesos on the FSHOP17 bond was paid. The funds are from the revolving line of credit signed in May 2022 for up to 1.8 billion pesos. The lending institutions participating in this line are BBVA México, as the lead bank, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C. ("Bancomext), Banco Monex, S.A., and Bancoppel, S.A.
- The portfolio's weighted occupancy rate closed at 93.07%.

COMMENTS FROM THE CEO



Dear Investors:

We continue pursuing our commitment to deliver results, conclude cycles, bring projects online, set new courses, improve our balance sheet, and make the best decisions for the future of FibraShop.

With the opening of the Life Center La Perla Shopping Center, we have begun a new chapter in our business model: given the results from just a few months since *the start of this project's operations*, we have decided to replicate this concept at other properties.

The strategy will be to convert our properties over the medium term of approximately two years, into spaces that provide a location for visitors to spend more time, treating our properties as part of their daily lives, bringing their pets, enjoying new educational activities, art, culture, sports, and building relationships. In essence, it is a place to enjoy many aspects of life, beyond simply making purchases, and it is a way that we bring social development opportunities into the communities where we operate.

The financial performance of La Perla has been excellent, and by the end of the fourth quarter of this year the revenues it generates are expected to cover the entire operating and financial costs of the project, contributing significantly to the current portfolio.

FibraShop recently announced that it obtained a bank loan of 1.8 billion pesos, which it used to pay the matured FSHOP17 bond in the amount of 1.4 billion pesos. The demand was higher, therefore FibraShop will seek to expand the limit of that loan by up to 650 million pesos. Those funds will be allocated to partially pay down lines of credit for up to that amount.

We are concluding sales audits to finish the divestment of a portfolio of non-strategic assets for up to one billion pesos. With the funds obtained from this sale, we will mainly pay down debt, and we will invest in implementing the Lifestyle Mall concept at some properties. We will also reactivate the CBF1 repurchase fund. All of these activities are focused on increasing benefits, and providing greater profitability to our investors.

COMMENTS OF THE CEO



The financial results are notable, with double-digit annual growth, and with numbers higher than those reported in the same period of 2019, prior to the pandemic. Revenues grew 11.27%, NOI by 13.97%, and EBITDA by 13.86%. Adjusted net income for the quarter per CBFÍ was 22.59 centavos, which converts to annual profitability per certificate of 14.94%.

As of now, we have been able to fill some of the vacancies that were caused due to the COVID 19 pandemic. We are seeing a good response from tenants; the occupancy level closed at 93%, and by the end of the year we expect to reach our annual objective of 94%, if this trend continues in 2023, we will return to the level of 96%.

The results were very good, and we believe that in the coming months we will continue delivering better and better news. However, there are certain threats to the global economy that give us pause. Interest rates, inflation, and the supply chain are all matters to consider. This challenging backdrop will lead us to take the necessary financial measures as situations arise, assuming full responsibility and always seeking to safeguard *the Company's equity*. Thank you for your trust. We would like to reiterate our commitment from the entire organization to continue working hard to make sure this great company continues to grow as it has over the last nine years.

Salvador Cayón Ceballos
Chief Executive Officer

Mexico City, Mexico, July 25, 2022 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Irrevocable Trust identified with F/00854 number, a real estate investment trust specialized in properties for commercial use, today announced its results for the second quarter ended June 30, 2022.

The attached consolidated financial information was prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”), issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

1. RELEVANT EVENTS

A) FIBRA SHOP CLOSES REVOLVING CREDIT LINE AMOUNTING TO Ps. 1.8 BILLION

The last May 18th FibraShop announced that it closed a five-year authorized line of credit of MXN 1.8 billion pesos. The credit line has now signed with BBVA Mexico, as agent bank.

The funds from that line of credit will be allocated to early payment of the FSHOP 17 bond issuance, whose nominal value is MXN 1.4 billion pesos, expiring on July 19, 2022, and for general corporate uses.

As part of the financing structure, the company established sustainability conditions by incorporating Key Performance Indicators (KPIs), which will be validated by a Sustainability Agent through a Third-Party Opinion, and which will be in accordance with the consistency, relevance, importance, and communication of those KPIs, in line with the “Sustainability Linked Principles of the Loan Market Association.”

This measure allows FibraShop to extend its debt maturity profile, and reiterate its commitment to sustainability in accordance with its overall ESG strategy.

B) FIBRASHOP ANNOUNCES FULL PAYMENT OF 1.4 BILLION PESOS ON THE FSHOP17 BOND

The last July 19, 22 FibraShop informed the investing public that it paid in full the principal of 1.4 billion pesos on the FSHOP17 bond.

The funds are from the five-year revolving line of credit signed in May 2022, for up to 1.8 billion pesos. Sustainability conditions were established in this financing by incorporating Key Performance Indicators (KPIs), which will be validated by a Sustainability Agent through a Third-Party Opinion. The lending institutions participating in this line are BBVA México, as the lead bank, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C (“Bancomext”), Banco Monex, S.A. and Bancoppel, S.A. With the incorporation of three new lending institutions, the Company’s funding alternatives are now even more diversified. In addition to public issuances in the markets in which many investors participate, we currently have nine different types of lending institutions from several countries of origin that trust in us.

With this payment, FibraShop reiterates its commitment to its investors who have trusted the company through this financing process. FibraShop will continue working to improve its debt profile over the coming months, which will allow it to finance the growth, development, and future of FibraShop.

2. IMPROVING THE BALANCE SHEET

We continue to move forward with divesting non-strategic assets. These assets are ones that do not have the characteristics we would like to see for the new Lifestyle Malls strategy and commercial goals that we will be implementing going forward, either due to their location or the markets where we would like to develop this concept.

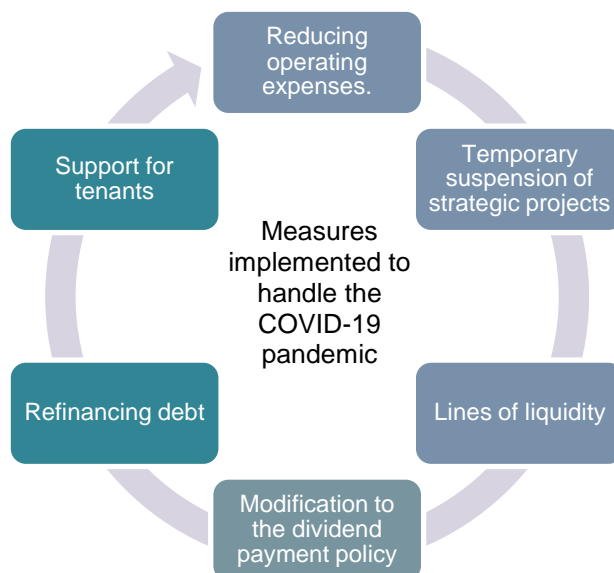
The negotiations to sell a portfolio valued at approximately one billion pesos is very far along, and is expected to close in the next few months. The funds obtained will be used to pay for the following strategies:

- 1) 75% will be allocated to pay debt.
- 2) 15% will be used to invest in certain properties that have been selected to replicate the “Lifestyle Malls” strategy.
- 3) 10% will be used to reactivate the CBFi repurchase fund, purchase CBFIs, and to cancel them.

The goal of these activities is to strengthen the balance sheet, improve financial levels, renew the portfolio, and increase the benefits of the CBFIs. These measures are part of the Company’s strategy and long-term vision to add value for the certificate holders.

3. REPORT ON THE IMPACT FROM COVID-19 ON OUR OPERATIONS

The principal steps included in the strategy are the following:



Permanent measures.

We have decided to indefinitely continue implementing the programs that do not compromise operation of the business, and that do not impact the quality of maintenance at our properties. This includes reducing operating expenses, and improved operating efficiencies.

Recovery of indicators to pre-COVID levels

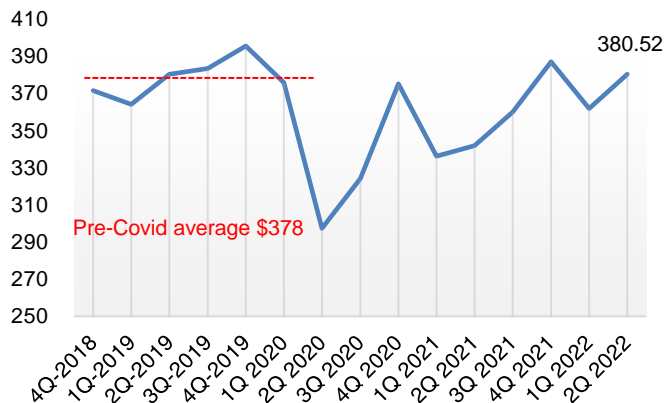
	2Q 2022	Revenues without COVID-19*	Variation in \$	Variation in %
Base rents	270,359	273,896	(3,537)	-1.29%
Maintenance	49,424	45,426	3,998	8.80%
Variable rents**	34,614	30,474	4,140	13.59%
Parking lots	24,700	28,614	(3,914)	-13.68%
Others	1,420	1,968	(548)	-27.85%
Total	380,517	380,378	139	0.04%

*Revenues without COVID-19 were determined by taking ordinary billing as the basis, and then determining what the income would have been for base rents and maintenance. Parking lots, variable rents and others were estimated based on historic reports.

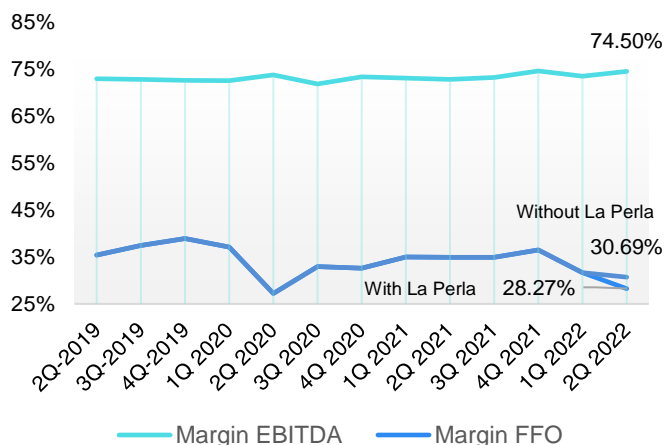
**Note that rent amounts for some businesses (such as cinemas) are temporarily being charged based on sales, without a requirement to pay a minimum amount (fixed rent).

However, some support that had been provided was conditioned on continued payments, and was recognized in the quarter.

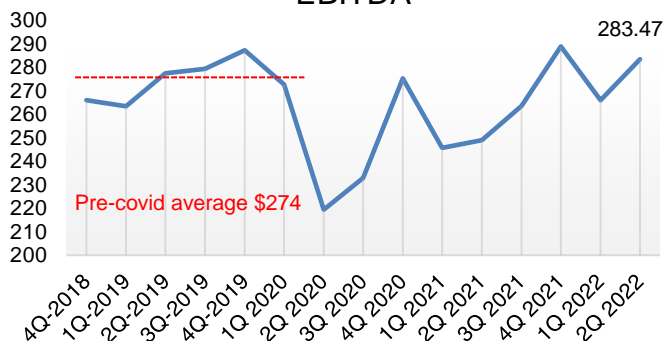
Total Revenues*



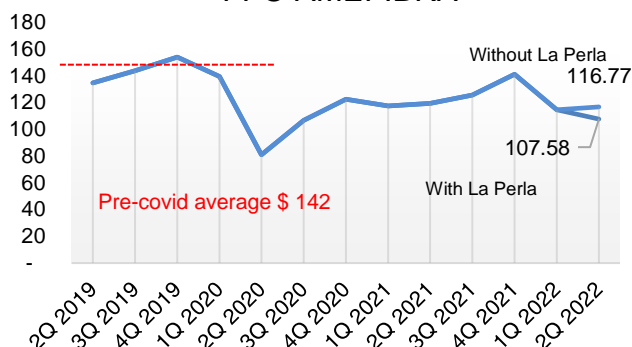
Margin EBITDA and Margin FFO*



EBITDA*

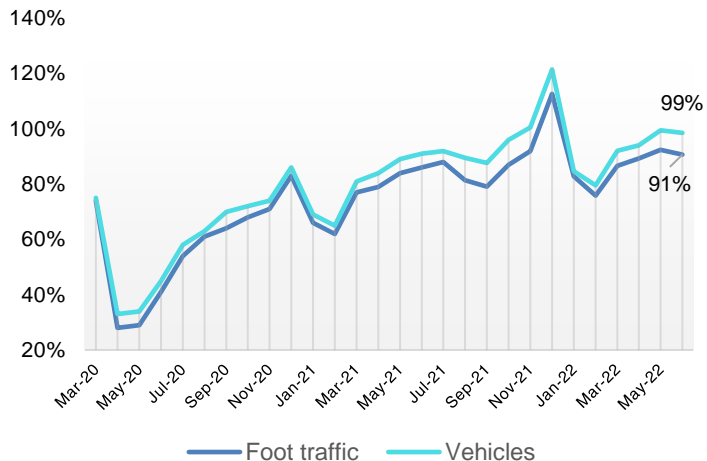


FFO AMEFIBRA*

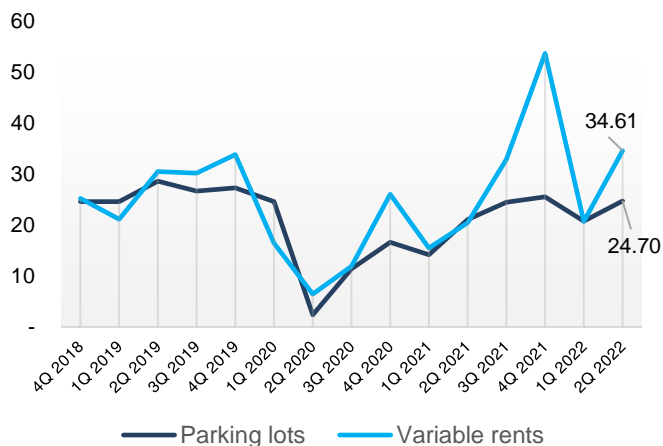


Volumen of visitors to shopping centers

Volumen of visitors



Variable rents and parking lots



4. LA PERLA LIFE STYLE MALL

In April 2022, we inaugurated the La Perla development, a new commercial living concept that we call a “Lifestyle Mall.” This concept integrates spaces that provide a location for visitors to spend more time and return often, treating our properties as part of their daily lives, bringing their pets, enjoying new educational activities, art, culture, sports, and building relationships. It is a special place to be with particular opportunities for social development in the communities where they are located. This is in line with our overall ESG strategy (environment, social, and governance).

The Lifestyle Mall concept focuses on the individual. It seeks to improve people’s quality of life, and to contribute to the well-being of the community, providing an environmentally friendly place that involves the community, and helps certain less-fortunate sectors by providing them with support, job opportunities, and development. During these first few months of operation, it has performed exceptionally well, with high levels of foot traffic and vehicles. La Perla is a project with a strong identity that is becoming a go-to place in Zapopán, in the state of Jalisco.



The financial performance in the second quarter of the year is shown in the following table:

	2Q 2022
Revenues from rents	39,479
Maintenance	7,608
Parking lots	6,488
Other operating income	2,013
Total revenues	55,588
Operating expenses	15,715
Net Operating income	39,873
Net financial cost	(49,758)
Result for the period	(9,885)
<i>FibraShop's 93% Stake</i>	(9,193)

Despite operations of just three months, and the commercial spaces not being 100% open, the property is very close to its break-even point (even considering its financial cost). With the current trend of openings, marketing, and stabilization, by the end of the fourth quarter of this year the revenues it generates are expected to cover the entire operating and financial costs of the project, contributing significantly to the current portfolio.

5. AMEFIBRA – INITIATIVE TO STANDARDIZE INFORMATION DISCLOSURE

As an organizational initiative, the Mexican Association of Fibras held a series of discussions with analysts, investors, and financial institutions in order to identify what is of most interest in the information disclosed in reports. Some best practices were identified at the end of the exercise, with suggestions for incorporation into the various reports prepared by the members of the Association.

FibraShop supports this initiative, and has committed to including these suggested disclosures in all of its reports that do not yet have this type of disclosure. The additional information disclosure suggested focuses on the following points:

1) Same-store sales and growth in contract renewals.

We currently disclose revenue information, and as we have not recorded changes in the portfolio, this is equivalent to “same-store sales.” The disclosure we provide today is by type of revenue, type of tenant, and by type of segment.

Type of revenue	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Base rents	270,359	270,492	258,151	249,490	244,801
Maintenance	49,424	49,345	46,471	46,476	46,372
Variable rents	34,614	20,679	36,763	32,910	20,444
Parking lots	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Others	1,420	752	20,372	6,711	9,306
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

Type of Tenant	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Anchor	71,169	63,266	71,376	59,424	54,603
Sub-Anchor	44,431	41,896	44,525	49,035	35,756
Stores	240,217	236,106	245,857	227,128	230,564
Parking lots	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

Segments	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Fashion Mall	245,693	229,290	257,139	226,229	218,727
Power Center	112,839	112,300	109,361	112,658	104,925
Community Center	21,985	20,468	20,766	21,162	18,326
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

2) Expanding the details on the capitalization rate used in asset acquisitions.

We have committed to providing sufficient disclosure of details when there is a new asset acquisition.

3) Disclosing appraisal amounts as well as historic values of the properties.

Since it started operations, once every year FibraShop has disclosed accounting values and appraisals, property by property. Below is a table with the purchase values, updated book value, and the most recent appraisal for each property.

<i>Shopping Mall</i>	<i>Date of acquisition</i>	<i>Acquisition value</i>	<i>Updated Accounting Value</i>	<i>Appraisal Value 2021</i>
<i>Plaza Cibeles</i>	Jul-2013	1,291	2,338	2,525
<i>La Luciérnaga</i>	Jul-2013	297	391	410
<i>Puerto Paraíso</i>	Jul-2013	842	1,581	1,680
<i>Kukulcán Plaza</i>	Jul-2013	495	1,003	1,030
<i>UC Jurica</i>	Jul-2013	295	315	316
<i>UC Juriquilla</i>	Jul-2013	319	295	300
<i>UC Xalapa</i>	Jul-2013	210	200	200
<i>Puerta Texcoco</i>	Feb-2014	939	1,325	1,400
<i>UC Nima Shops</i>	Jul-2014	116	170	185
<i>Los Atrios</i>	Ago-2014	384	977	1,022
<i>Galerías Tapachula</i>	Ago-2014	532	730	797
<i>Galerías Mall Sonora</i>	Ago-2014	649	1,676	1,777
<i>Las Misiones</i>	Oct-2014	843	1,309	1,390
<i>City Center Bosque Esmeralda</i>	May-2015	431	561	590
<i>Plaza Cedros</i>	Ago-2015	387	285	305
<i>Cruz del Sur</i>	Oct-2015	542	490	530
<i>Puerta La Victoria</i>	Oct-2017	2,857	2,074	2,125
PORTAFOLIO FSHOP		11,429	15,720	16,582
Coinversiones				
<i>Sentura Tlalnepantla*</i>	Sep-2017	1,032	955	838
PORTAFOLIO TOTAL		12,461	16,675	17,420

4) Direct method to determine the Funds From Operations (FFO) and the Adjusted Funds From Operations (AFFO).

Since Amefibra agreed to disclose the FCF, we have incorporated it into all of our quarterly reports. Furthermore, since the start of the pandemic in 2020, FibraShop expanded disclosure of the different components of its revenues. Following the mentioned recommendations, below we show the reconciliation of our FCF from revenues.

	2Q 2022	2Q 2022*	2Q 2021
Base rents	270.36	270.36	244.80
Maintenance	49.42	49.42	46.37
Variable rents	34.61	34.61	20.44
Parking lots	24.70	24.70	21.06
Others	1.42	1.42	9.31
Total revenues	381	381	342
Operating expenses	82.76	82.76	80.52
Insurance	3.09	3.09	2.9
Advisory fees	13.05	13.05	11.42
Professional fees	1.53	1.53	1.01
Total expenses	100.43	100.43	95.85
Operating income	280.08	280.08	246.13
All-in result of financing	(162.86)	(162.86)	(124.99)
Stake in associates	(9.19)		
Valuation of debt in UDIs	(42.7)	(42.7)	(29.32)
INCOME IN THE PERIOD	65.34	74.54	91.82
(-) Stake in non-controlled properties	(4.71)	(4.71)	(4.76)
Portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	60.63	69.83	87.06
-/+ Unrealized (income) or loss due to changes in the fair value of investment properties			
+ Equipment depreciation	3.37	3.37	2.01
+ Brokerage commissions	0.27	0.27	0.3
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the value of monetary assets and liabilities (includes the impact of UDIs, where applicable)	42.7	42.7	29.32
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.6	0.6	0.62
FFO AMEFIBRA	107.58	116.77	119.31

5) Disclose all commissions paid to external advisors.

FibraShop has one single commission, which results from applying 4.5% to operating income (NOI) in the portfolio, which includes all revenues and expenses (including corporate expenses, not just at the property level).

Furthermore, in its financial statements FibraShop has always disclosed the amount of the commission paid to it. The following table is Information from this quarter:

	2Q 2022
Revenues from rents	331,900
Other operating income	48,617
Revenues corresponding to stake in properties without controlling interest	(8,025)
Subtotal revenues	372,492
Operating expenses	82,758
Insurance	3,087
Expenses corresponding to stake in properties without controlling interest	(3,316)
Subtotal expenses	82,529
Net Operative Income (NOI)	289,963
Advisory fees 4.5%	13,048

In the documents of the creation of the Fibra, a commission of 3% is established for the Administrator. This percentage corresponds to the profit margin that the operating company retains in order to be in tax compliance with transfer prices. It is not an additional commission, said amount is eliminated in the financial consolidation, and does not imply an outflow of resources.

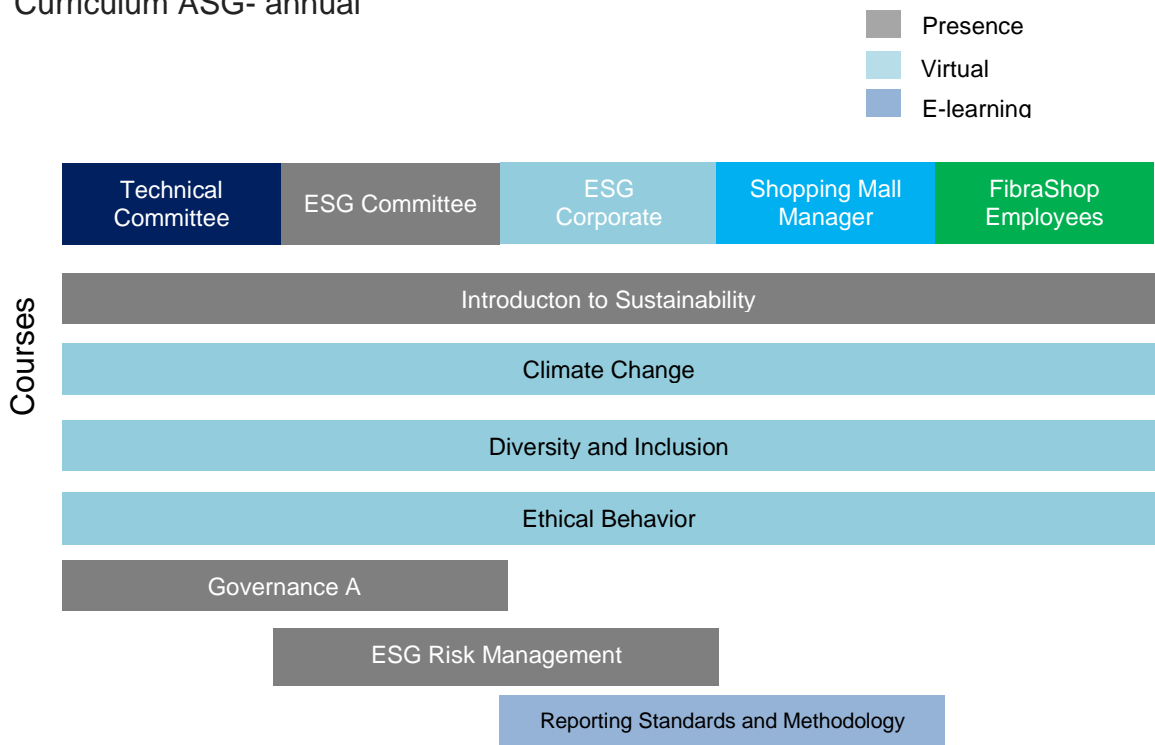
6. PROGRESS IN ESG

ESG Training

In the social strategy area, we have developed a training program for all FibraShop personnel. It will have reach for everyone in the Company, from the members of the Technical Committee, to all employees in the organization.

The program is comprised of a series of scopes and modules. Depending on the profile, detail of the material, and the hours required, certain specific courses will be necessary. This ESG curriculum will be updated every year, adding to the current training programs for all employees.

Curriculum ASG- annual



Training will be conducted during the second half of 2022. This first stage is expected to conclude in January 2023, and will provide at least 2,000 additional annual training hours.

	August 2022	September 2022	October 2022	November 2022	January 2023
Introducion to Sustainability	50% Corporate Shopping Mall Employees	50% Corporate Technical Committee ESG Committee			
Diversity and Inclusion			50% Corporate 50% Shopping Mall Employees* Technical Committee ESG Committee	50% Corporate 50% Shopping Mall Employees	
Ethical Behavior				50% Corporate 50% Shopping Mall Employees Technical Committee ESG Committee	
ESG Reporting Standards and Methodologies					Corporate ESG Shopping Mall Managers

Annual Sustainability Report

We will be issuing our second Annual Sustainability Report in the next few weeks. This report discusses our progress in our ESG strategy, with specific goals for the indicators or KPIs that we have defined, and it will be verified independently.

Sustainable Development Goals

Finally, we will soon be issuing a document related to the SDGs (Sustainable Development Goals), which will show how FibraShop’s management has performed in the listed goals. The SDGs the document contains are those that we believe are priority for our organization, presenting a compliance percentage, along with the classification of risk level.

7. FINANCIAL METRICS

	2nd quarter 2022	1st quarter 2022	4th quarter 2021	3rd quarter 2021	2nd quarter 2021	%Δ 2Q 2022 VS 1Q 2022	%Δ 2Q 2022 VS 2Q 2021
Incomes	380.52	362.06	387.27	360.05	341.98	5.10%	11.27%
Operating expenses	100.42	99.35	101.69	99.47	95.85	1.08%	4.77%
Depreciation y amortization	3.37	3.28	3.27	2.93	2.83	2.80%	19.14%
Operating net income	280.09	262.71	285.58	260.58	246.13	6.62%	13.80%
NOI	294.67	276.39	300.43	273.66	258.56	6.62%	13.97%
EBITDA	283.47	265.65	288.85	263.51	248.96	6.57%	13.86%
Operating net income margin	73.61%	72.56%	73.74%	72.37%	71.97%	1.45%	2.27%
NOI margin	77.44%	76.34%	77.58%	76.01%	75.61%	1.44%	2.43%
EBITDA margin	74.50%	73.37%	74.59%	73.19%	72.80%	1.40%	2.33%
Net income adjusted	103.33	110.30	139.08	121.75	116.38	-6.32%	-11.21%
Income during the period by CBFi	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662	0.2544	-6.32%	-11.21%
CBFi with economic rights	457.42	457.42	457.42	457.42	457.42	0.00%	0.00%
Total assets	22,167	21,564	21,364	20,493	20,316	2.80%	9.11%
Interest-bearing liabilities	9,745	9,402	9,354	9,092	8,974	3.65%	8.59%
Equity	11,896	11,552	11,504	10,858	10,853	2.98%	9.60%
LTV	43.96%	43.60%	43.78%	44.37%	44.17%	0.83%	-0.48%
P/U ratio*	6.56	6.60	6.29	7.09	7.65	-0.62%	-14.22%
EV/EBITDA**	11.36	11.68	11.67	11.88	12.29	-2.72%	-7.58%
Implicit CAP Rate***	9.37%	8.85%	9.81%	8.89%	8.36%	5.85%	12.05%
AMEFIBRA FFO	107.56	114.46	141.17	125.63	119.31	-6.02%	-9.84%

*P/E ratio – calculated as the average closing price by income in the period for the last 12 months by the weighted CBFi during the period.

**EV/EBITDA – calculated as the capitalization value plus interest-bearing liabilities minus cash and cash equivalents, by EBITDA for the last twelve months.

***Implicit CAP Rate – calculated as the NOI in the period, annualized (that is, multiplied by four) by the result of the capitalization value (calculated as the weighted average of CBFi in circulation in the quarter, by the average price of the quarter) plus net debt at the close of the quarter.

AMEFIBRA FFO Conciliation

Determination FFO- FSHOP 2022-2021

	2Q 2022	2Q 2022*	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
A portion of the consolidated comprehensive income/(loss) in the period:	60.63	69.83	62.01	755.34	88.70	87.06
-/+ (Gain) Loss non realized in the changes of investment properties fair value				(818.35)	0	0
+ Equipment depreciation	3.38	3.37	3.28	3.27	2.93	2.01
+ Brokerage commissions	0.25	0.27	0.28	0.34	0.34	0.30
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the value of monetary assets and liabilities (includes the impact of UDIs, where applicable)	42.70	42.70	48.29	66.77	33.04	29.32
-/+ Unrealized (earnings) or losses in the fair value of financial instruments (includes debt and equity instruments)	0	0	0	133.2	0	0
+ Costs of the internal team exclusively dedicated to internal brokerage services, leasing, or site services	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61	0.62
FFO AMEFIBRA	107.56	116.77	114.46	141.17	125.63	119.31

*Without La Perla

8. Incomes

The revenues during this period of the pandemic shows the stability of the portfolio:

Type of revenue	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Base rent	270,359	270,492	258,151	249,490	244,801
Maintenance	49,424	49,345	46,471	46,476	46,372
Variable rent	34,614	20,679	36,763	32,910	20,444
Parking lot	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Others	1,420	752	20,372	6,711	9,306
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

The following table shows the breakdown of revenues by type of tenant (including parking lots) and how they have evolved:

Type of Tenant	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Anchor	71,169	63,266	71,376	59,424	54,603
Sub-Anchor	44,431	41,896	44,525	49,035	35,756
Stores	240,217	236,106	245,857	227,128	230,564
Parking lots	24,700	20,790	25,510	24,462	21,055
Total	380,517	362,058	387,267	360,049	341,978

The current portfolio has two main types of lease agreements:

- Those that charge a fixed monthly rent that represent 62.42% of the leasable area.
- Those that charge a base monthly rent, as well as a variable component related to the tenant's revenues (variable rent) that represent the remaining 37.58%.

Measured as a percentage of revenues, fixed rent contracts represent 61.89% of revenues, and those that include variable rent are 27.69%, with the variable component representing 10.43%¹ of total revenues.

¹ This is calculated based on information from the previous quarter.

9. CALCULATION OF OPERATING MARGIN FOR SHOPPING CENTERS 2Q 2022

The operating margin on shopping centers determines the profitability of each business unit that represents our properties. It includes the revenues generated by each property, and the expenses directly related to maintaining them; the net result is determined by adding in the lessor's expenses:

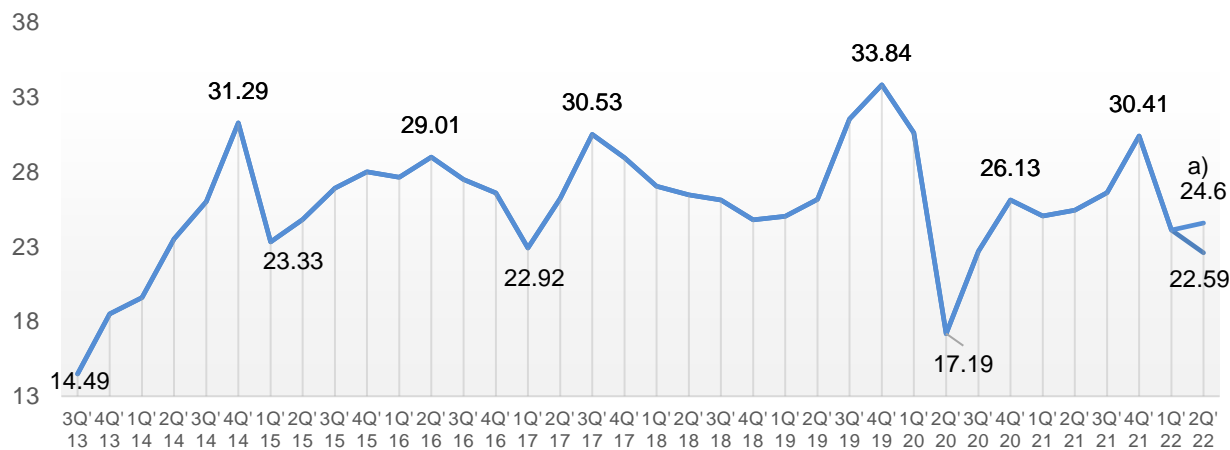
	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Total revenues	380.52	362.06	387.27	360.05	341.98
Operating expenses of shopping centers	52.51	47.42	58.80	52.00	47.79
Net Operating Income before lessor expenses of shopping centers	328.01	314.64	328.47	308.05	294.19
Net Operating Income before lessor expenses margin of shopping centers	86.20%	86.90%	84.82%	85.56%	86.03%
Lessor expenses (insurance, building, appraisals and employee-related liabilities)	15.65	15.25	15.08	13.42	12.29
Net Operating Income of shopping centers	312.36	299.38	313.39	294.63	281.90
Net Operating Income margin of shopping centers	82.09%	82.69%	80.92%	81.83%	82.43%

*Amounts in millions of pesos

10. ADJUSTED NET QUARTERLY INCOME*

Adjusted net income for the quarter by certificate is 22.59 cents, calculated on the basis of 457 418 116 CBFi with economic rights as of the date of this report.

Behavior of CBFi quarterly



a) The profit without La Perla was 24.60 cent per CBFi.

11. CURRENT DEBT

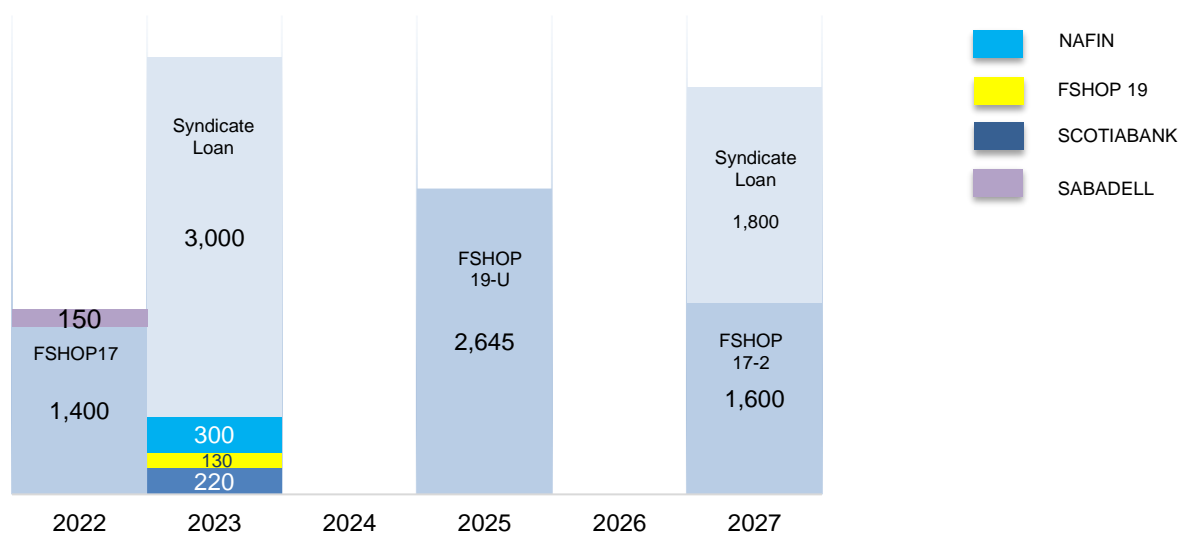
FibraShop's financial liabilities at the end of the quarter were structured as follows:

Liability	Currency	Amount Issued (mdp)	Rate	Amount used (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*	2,645
Stock exchange debt		5,378		5,775
Syndicated loan	Pesos	3,000	TIIE + 200	3,000
Syndicated loan	Pesos	1,800	TIIE+ 250	300
NAFIN bank	Pesos	300	TIIE + 225	300
Scotiabank bank	Pesos	220	TIIE+ 250	220
Sabadell bank	Pesos	150	TIIE+ 375	150
Bank debt		5,470		3,970
Total debt		10,848		9,745

*Udibono 2025 (on the issuance date) +2.30

**Historical resource issue was 359 243 000 UDIs appraisal to exchange rate (UDI rate) 7.361518 as June 30, 2022

At the end of the quarter, the 59.26% of debt is on the stock market and the 40.74% of debt are bank loans



The last July 19, 2022 the FSHOP-17 was paid.

FibraShop has 5,775 million pesos of unsecured debt through the bonds it has placed in the stock markets and mortgage guarantee credit lines with Sabadell of up to 150 million pesos, a revolving credit line of up to 3,000 million pesos, a credit line with NAFIN for up to 300 million, a credit line with Scotiabank for up to 220 million and a just approve revolving credit line of up to 1,800 million pesos. The committed coverage for the lines of credit is 1.5 times.

Unencumbered Assets

Property	Property value
Revolving bank loan:	
Plaza Cibeles	2,525
Los Atrios	1,022
Galerías Mall Sonora	<u>1,777</u>
	5,324
Scotiabank loan:	
La Luciérnaga	410
NAFIN loan:	
City Center Bosque Esmeralda	590
Revolving bank loan:	
Galerías Tapachula	797
Las Misiones	1,390
Puerta Texcoco	<u>1,400</u>
	3,587
Total	9,911

FibraShop has secured rate hedges for the FSHOP17 bond for 1,400 million pesos, with the following characteristics:

Type of coverage	Swap Rate	Notional (mdp)	Schedule of cash flow payments
TIE Swap vs. fixed rate	6.97%	1,400	FSHOP17

The following financial statement pro-forma shows the cash received for credit line and payment of Bond FSHOP-17 after the closing of 2Q 2022.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of June 30, 2022 and December 31, 2021
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Unaudited June 30, 2022	Cash received for Credit line	Payment Bono Fshop 17	Pro-forma June 30, 2022
TOTAL ASSETS	22,167,431	1,500,000	(1,400,404)	22,267,027
LIABILITIES				
Current liabilities				
Suppliers	51,261			51,261
Related parties	16,690			16,690
Creditors	349,647			349,647
Tenants prepayments	11,174			11,174
Short term debt	1,400,000		(1,400,000)	-
Bank loans	3,140,375			3,140,375
Hedge derivative financial instruments	-			-
Total current liabilities	4,969,147	-	(1,400,000)	3,569,147
Tenants deposits	104,065			104,065
Employee benefits	16,949			16,949
Deffered taxes	33,531			33,531
Bank loans	793,760	1,500,000		2,293,760
Long term debt	4,351,958			4,351,958
Other long term liabilities	2,472			2,472
TOTAL LIABILITES	10,271,882	1,500,000	(1,400,000)	10,371,882
Total Equity	11,895,549	-	(404)	11,895,145
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	22,167,431	1,500,000	(1,400,404)	22,267,027

12. COVENANTS FOR SECURITIZED DEBT CERTIFICATES²

In regard to the FSHOP17, FSHOP17-2, FSHOP19 and FSHOP19U debt issuances, FibraShop is required to remain within the following parameters:

Covenants	Limit	Current	Complies
Limits on unpaid debt	No greater than: 60%	43.96%	✓
Limits on guaranteed debt	No greater than: 40%	17.23%	✓
Debt service	No less than: 1.5	1.57	✓
Limits on financing	No greater than: 50%	43.96%	✓
Unencumbered assets to unsecured debt	No less than: 150%	193.48	✓

- The debt service covenant is calculated using the interest effectively paid, without including the financing commissions that were paid in advance.
- Calculation of the unencumbered assets to unsecured debt covenant includes the total assets that are provided in guarantee, which protect the entire lines of credit.
- Encumbered assets are 9,911 million pesos, which is coverage of 2.50 times; the committed coverage for the lines of credit is 1.5.

² For more information, see the supplements on the FSHOP 17, FSHOP17-2, and FSHOP19 and 19-U issuances.

13. LEVEL OF INDEBTEDNESS AND DEBT SERVICE COVERAGE INDEX

In compliance with the regulation issued by Comisión Nacional Bancaria y de Valores – CNBV,³(National Banking and Securities Commission), FibraShop is required to report its Level of Indebtedness and the value of its Debt Service Index to the market.

At the close of the second quarter, FibraShop’s Level of Indebtedness was 43.96%. Note that the limit is 50%. The Level of Indebtedness was calculated by dividing the liabilities with gross cost of 9,745 million pesos, by total equity (or total assets) of 22,167 million pesos.

The Debt Service Coverage Index is 1.28 times (this index must be greater than 1). In the calculation the assumption was made that the new distribution policy is applied. If there is no growth whatsoever in revenues, it is estimated that VAT will be received at the close of the period. In the Shareholders’ Meeting held on May 11, 2021, the liability refinancing plan was approved, which consists of the development of a new issuance, to be authorized by the CNBV. The refinancing plan was made known, in the event that in the following months prior to its execution, the index remains below 1.

Below is a table containing the pertinent calculations.

$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 Pt + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 Dt}$		Current
AL0	Liquid Assets	275.78
IVAt	VAT receivable	0.26
UOt	Estimated Operating Income	1,133.87
LR0	Revolving Lines of Credit not Used	1,500.00
It	Estimated Interest Payments	873.67
Pt	Scheduled Capital Payments**	1,400.00
Kt	Estimated Recurring Capital Expenses	
Dt	Estimated Non-Discretionary Development Expenses	
ICDt	Debt Service Coverage Index	1.28

*Amount in millions of pesos

³ Article 35 Bis 1 of the Resolution that modifies the general provisions that apply to securities issuers and other market participants. Published in the Official Gazette of Mexico on June 17, 2014.

14. CBFi PERFORMANCE IN THE MEXICAN STOCK MARKET

Taken from the performance of FibraShop's CBFi in the market and the Company's financial results, the "Implicit CAP" calculation at which the CBFi are trading in the market is presented below:

Market indicators	2Q 2022	1Q 2022	4Q 2021	3Q 2021	2Q 2021
Closing price at the end of the period	6.05	6.53	6.56	6.65	6.90
Average price during the quarter	6.25	6.47	6.21	6.73	7.07
Average number of certificates	497,801,481	497,801,481	497,801,481	497,860,941	497,801,481
Average Market Cap (MDP)	3,113	3,219	3,092	3,350	3,521
Average daily volume	101,943	53,098	61,942	128,965	25,584
Average daily amount traded (MDP)	0.64	0.34	0.38	0.87	0.18
NOI (MDP)	294.67	276.00	300.43	273.66	258.56
NOI per certificate	0.59	0.55	0.60	0.55	0.52
Income per certificate	0.2259	0.2549	0.3041	0.2662	0.2544
Dividend yield at average price during the quarter	14.45%	15.76%	19.58%	15.82%	14.39%
Dividend yield at IPO price	5.16%	5.83%	6.95%	6.08%	5.82%
Investment properties (MDP)	17,605	17,605	17,605	16,811	16,811
Number of shopping centers	18	18	18	18	18

Using the performance of FibraShop's CBFi in the market and the Company's financial results, the "Implicit CAP" calculation at which they will be traded in the market is presented below:

Implicit CAP Rate	2Q 2022	2Q 2021
Average price during the quarter	6.25	7.07
Average CBFi for the period	497,801,481	497,801,481
Thousands of pesos		
Market capitalization	3,113,427	3,520,741
Interest-bearing debt	9,744,626	8,973,817
Cash and cash equivalents	275,776	123,576
Value of the company	12,582,277	12,370,982
Annualized NOI for the quarter	1,178,686.06	1,034,225.59
Implicit CAP Rate	9.37%	8.36%
Δ% 2Q 2022 VS 2Q 2021	12.05%	

15. DISTRIBUTION TO SHAREHOLDERS

In the ordinary meeting held on July 21, 2022, FibraShop's Technical Committee agreed to postpone payment of this quarter's distribution until an extraordinary session to be held in August or September. This decision was made from a position of healthy and prudent financial planning, with the following considerations:

- Expiration this November of the bilateral loan from Banco Sabadell for 150 million. We are in the process of refinancing, but it is likely that we will have to pay it in full prior to extending the term.
- This is also tied to the sale of non-strategic assets, and the time at which this sale occurs.
- The current economic environment, which has included a tightening of monetary policy in Mexico, higher interest rates, continuing high levels of inflation, and supply chain challenges that impact the openings of certain tenants.

These points seek to strengthen the structure of the balance sheet, as was stated in Section Two of this report. FibraShop is known for the responsible use of its resources, therefore it will continue to focus on obtaining the best value and future for the Company and its investors.

In accordance with our year-end projections, at the close of 2022 there will be no fiscal result to be distributed, mainly due to the effect of deducting tax depreciation, the annual inflation adjustment, and the effect from deducting interest.

16. OPERATING PORTFOLIO

Properties	GLA FSHOP (m2)	GLA Join Ventures (m2)	GLA Tenants (m2)	Total GLA (m2)	Property value (millions of pesos)	Location
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	29,520	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 Tlanepantla		32,058		32,058	838	Tlanepantla, Edo. Mex.
19.La Perla*		115,800		115,800	5,243	Zapopan, Jal.
Other expenses pending of capitalize					186	
Total Portafolio and Joint Ventures	543,432	147,858	76,264	767,554	22,849	

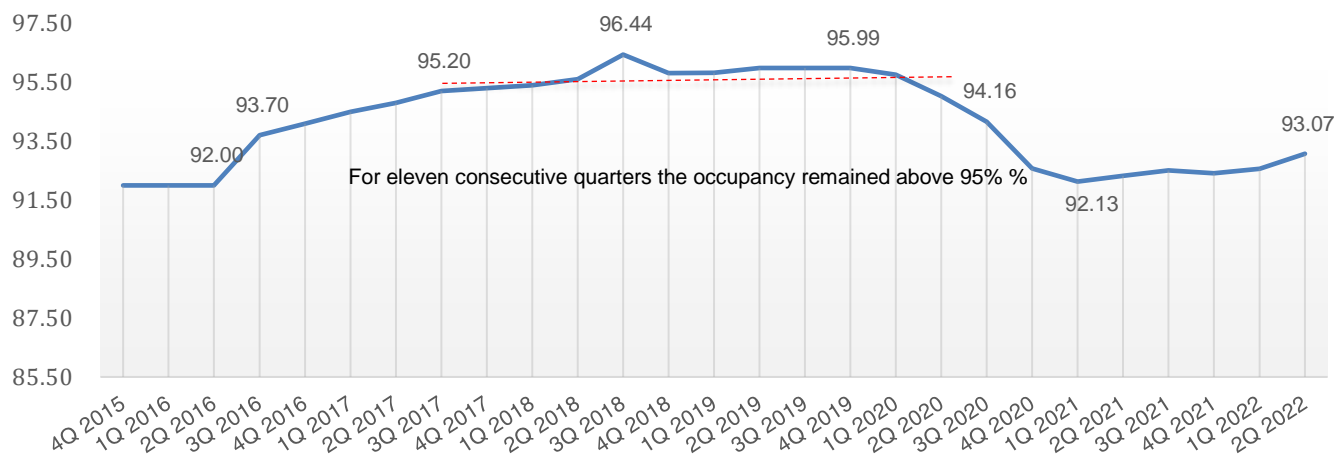
*In development. Estimated values

17. SHOPPING MALL OCCUPANCY

Portfolio occupancy is presented below, including joint ventures.

Shopping Mall	2Q 2021	3Q 2021	4Q 2021	1Q 2022	2Q 2022
Plaza Cibeles	97	97	98	98	99
La Luciérnaga	97	97	97	97	96
Puerto Paraíso	89	89	89	89	79
Kukulcán Plaza	79	79	79	79	89
UC Jurica	84	84	82	89	89
UC Juriquilla	87	97	98	98	99
UC Xalapa	84	84	81	81	80
Puerta Texcoco	92	92	92	92	93
UC Nima Shops	87	91	91	91	93
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	96	96	98
Galerías Mall Sonora	96	96	96	96	96
Las Misiones	100	100	100	98	99
City Center Bosque Esmeralda	85	85	84	84	84
Plaza Cedros	88	85	85	85	85
Cruz del Sur	90	90	90	90	90
Puerta La Victoria	94	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	79	77	69	69	69
Total	92.33	92.51	92.41	92.56	93.07

GLA-weighted average historical occupancy



18. CONTRACT SPECIFICS

A) DISTRIBUTION BY TYPE OF BUSINESS

FibraShop's objective is to have a well-diversified portfolio as a function of type of business (by revenues and by square meters) in order to control the risk of depending on one sector in particular that could be more exposed to changes in economic cycles.

Presented below is the breakdown of lease agreements by tenant business, both as a percentage of total revenues (rents plus maintenance), and as a proportion of the portfolio's total leasable surface.

Leasable Area by Type of Business		Revenues by Type of Business	
Type of Business	%	Type of Business	%
Clothing and shoes	17.00%	Clothing and shoes	25.25%
Department store	16.75%	Food	17.07%
Entertainment	15.86%	Entertainment	12.56%
Supermarket	15.21%	Home furnishings	8.02%
Food	10.85%	Department store	6.57%
Home furnishings	6.23%	Sports goods	6.20%
Sports goods	5.55%	Services	5.82%
Services	3.18%	Supermarket	4.98%
Financial services	2.74%	Financial services	4.75%
Health and beauty	2.22%	Health and beauty	3.92%
Vehicles	1.67%	Others	2.77%
Others	1.41%	Vehicles	1.18%
Paper and offices supplies	1.32%	Paper and offices supplies	0.91%
Total	100.00%	Total	100.00%

As shown in the table above, no business represents more than 25.25% as a proportion of revenues. This shows the group's strong portfolio, as there is good diversification of revenues by economic activity, and the portfolio is adequately balanced by type of business.

The 30 main tenants (classified by commercial and/or economic group) currently represent approximately 64.72% of the gross leasable area, and 46.62% of total revenues as at June 30, 2022 as shown in the following table:

TOP 30 by leased area		TOP 30 by total revenues	
Commercial Group	%	Commercial Group	%
Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	9.48%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	7.19%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	8.15%	Cinapolis	5.59%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.18%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	4.34%
Cinapolis	6.85%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	2.92%
Soriana	4.00%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.19%
Cinemex	2.73%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.87%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	2.41%	Cinemex	1.73%
La Comer / Fresko	2.02%	Innova Sports	1.72%
Luxury Avenue	2.01%	Sonora Grill	1.55%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	2.00%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.44%
Home Depot	1.85%	La Comer / Fresko	1.37%
H&M	1.44%	Coppel	1.16%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.34%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.14%
Coppel	1.22%	Bancomer	1.10%
Recrefam	1.19%	Recrefam	1.06%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.18%	Miniso	0.95%
Innova Sports	1.09%	Soriana	0.91%
C&A	1.00%	Santander	0.90%
Promoda	0.78%	C&A	0.78%
Forever 21	0.76%	Banorte	0.77%
Parisina	0.76%	H&M	0.75%
Sonora Grill	0.70%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.69%
Casino Central	0.63%	CALIENTE	0.65%
Total Fitness	0.60%	Codere	0.64%
BBVA	0.60%	Home Depot	0.59%
Office Max	0.57%	Parisina	0.58%
Energy Fitness	0.57%	AT&T	0.56%
Miniso	0.56%	Energy Fitness	0.52%
Bouncy Bouncy	0.54%	Forever 21	0.51%
Banorte	0.50%	Casino Central	0.50%
Total general	64.72%	Total general	46.62%

Note that all top 30 tenants are nationally or internationally recognized corporations. No tenant represents more than 07.19% of operating income (excluding parking lots).

B) EXPIRATION OF LEASE AGREEMENTS

Shopping Mall	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Plaza Cibeles	41%	9%	10%	9%	1%	30%	100%
La Luciérnaga	13%	6%	2%	34%	6%	39%	100%
Puerto Paraíso	19%	37%	5%	18%	0%	21%	100%
Kukulcán Plaza	31%	5%	29%	0%	0%	35%	100%
UC Jurica	18%	6%	66%	2%	0%	9%	100%
UC Juriquilla	12%	4%	1%	16%	56%	10%	100%
UC Xalapa	60%	3%	9%	0%	13%	14%	100%
Puerta Texcoco	28%	8%	3%	0%	33%	27%	100%
Nima Shops	17%	66%	13%	0%	0%	3%	100%
Los Atrios	4%	8%	31%	0%	48%	8%	100%
Galerías Mall Sonora	11%	12%	34%	30%	6%	6%	100%
Galerías Tapachula	55%	32%	7%	1%	0%	4%	100%
Las Misiones	20%	31%	31%	8%	0%	9%	100%
City Center Bosque Esmeralda	13%	8%	60%	0%	0%	19%	100%
Plaza Cedros	4%	15%	0%	0%	73%	7%	100%
Cruz del Sur	6%	81%	6%	0%	0%	6%	100%
Puerta La Victoria	16%	7%	4%	2%	45%	26%	100%
Sentura	27%	8%	3%	4%	12%	46%	100%
Tlalnepantla	7%	9%	36%	11%	8%	29%	100%
La Perla	7%	9%	36%	11%	8%	29%	100%
Total	20%	17%	20%	8%	15%	20%	100%

In no year are contract expirations concentrated for a proportion of more than 20% of the portfolio's leasable area in shopping centers. The remaining average weighted term by current leasable area in the contracts is approximately five years.

FibraShop has a total of 1,727 contracts signed with tenants, of which 2% are Anchors, 3% are Sub-Anchors, and 94% are local fast food restaurants, common areas, kiosks, and others.

Shopping Mall	Anchor	Sub-Anchor	Pad	Location	Others	Total shopping centers contracts
Plaza Cibeles	4	5	1	147	63	220
La Luciérnaga	1	3	3	57	17	81
Puerto Paraíso	1	2	0	86	45	134
Kukulcán Plaza	1	1	0	31	9	42
UC Jurica	2	0	0	28	5	35
UC Juriquilla	1	0	0	20	14	35
UC Xalapa	1	0	2	20	6	29
Puerta Texcoco	4	8	5	61	34	112
Nima Shops	0	0	0	23	1	24
Los Atrios	4	4	4	74	26	112
Galerías Tapachula	2	5	2	71	27	107
Galerías Mall Sonora	3	6	2	113	37	161
Las Misiones	3	6	4	91	45	149
City Center	2	3	1	33	17	56
Bosque Esmeralda	2	5	0	12	7	26
Plaza Cedros	2	2	1	73	32	110
Cruz del Sur	2	2	1	73	32	110
Puerta La Victoria	5	4	0	82	30	121
Sentura	1	3	0	30	2	36
Tlalnepantla	1	3	0	118	15	137
La Perla	1	3	0	118	15	137
Total types of tenants contracts	40	60	25	1,170	432	1,727

19. ADDITIONAL INFORMATION

According to the Issuers Bulletin (CUE), based on article 33 section II – Quarterly Information, additional financial and accounting information with updates on annual information is sent electronically to the Mexican Stock Exchange, and may be consulted at www.bmv.com.mx

20. ADDITIONAL EVENTS

There were no relevant events during the period other than those requested by the BMV due to movements in the markets.

21. ANALYST COVERAGE

To date, FibraShop knows that the following institutions and analysts have issued opinions and/or analyses on the issuer's performance. This does not preclude another institution and/or analyst from issuing opinions about FibraShop.

Institution	Name	E-Mail	Telephone
Bank of America / Merrill Lynch	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@baml.com	52(55)52013276
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

INVESTOR RELATIONS CONTACT:

Gabriel Ramírez Fernández, Chief Financial Officer
E-mail: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Controller & IR
E-mail: investor@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

QUARTERLY CONFERENCE CALL:

FibraShop invites you to participate in a telephone conference call to discuss the results of the second quarter 2022, and for an update on the business.

Date: Tuesday, July 26, 2022
Time: 12:00 PM ET / 11:00 AM Mexico City
Participants: Salvador Cayón Ceballos, Chief Executive Officer
Gabriel Ramírez Fernández, Chief Financial Officer
Irvin García Millán, Controller
Number (USA): +1-888-506-0062
Number (Mexico): +1-973-528-0011
ID#: 538654

Telephone Conference Recording:

Number (USA): +1-877-481-4010
Number (Mexico): +1-919-882-2331

Recording ID#: 46198

Expiration date of recording: Tuesday, August 09, 2022

ABOUT FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), is a unique real estate investment option in Mexico, due to its specialization, its management team with vast experience in the commercial real estate sector, and its solid operating structure and corporate governance, which together ensure transparency, efficiency, and safe and profitable growth.

FibraShop is an infrastructure and real estate trust vehicle that was formed principally to acquire, own, administer, and develop real estate properties in shopping centers in Mexico. Fibra Shop is administered by industry specialists with extensive experience, and it is advised externally by Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C.

Our objective is to provide attractive returns to our investors who hold CBFIs by means of stable distributions and capital appreciation.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

This communication may include forward-looking statements. Such statements are not based on historical facts, but on management's current vision. The reader is advised that such statements or estimates imply risks and uncertainties that may change as a function of various factors that are outside of the Company's control.

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME
For the period ended at June 30, 2022 and June 30, 2021.
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	2T 2022	2T 2021	2022	2021
	Abr-Jun	Abr-Jun	June	June
Rental revenues	331,900	288,133	644,160	567,310
Other operating income	48,617	53,845	98,415	111,002
Total Income	380,517	341,978	742,575	678,312
Operating expenses	82,758	80,517	165,312	158,796
Insurance	3,087	2,905	6,205	5,741
Advisory fees	13,048	11,421	25,202	22,663
Other professional fees	1,531	1,007	3,056	1,961
Total expenses	100,424	95,850	199,775	189,161
OPERATING PROFIT	280,093	246,128	542,800	489,151
Finance income	2,935	814	4,388	2,010
Finance expenses	165,791	125,806	313,375	249,980
Finance charges	(162,856)	(124,992)	(308,987)	(247,970)
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	(42,702)	(29,320)	(90,991)	(80,750)
Participation in associate	(9,193)	-	(9,193)	-
NET PROFIT FOR THE PERIOD BEFORE TAXES	65,342	91,816	133,629	160,431
Taxes	-	-	-	-
NET PROFIT FOR THE PERIOD	65,342	91,816	133,629	160,431
Total consolidated comprehensive (loss)/income for the period/year attributable to:				
Non-controlling interests	60,633	87,060	122,649	150,289
Controlling interests	4,709	4,756	10,980	10,142
NET PROFIT FOR THE PERIOD	65,342	91,816	133,629	160,431

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
INTERIM CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As of June 30, 2022 and December 31, 2021
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)**

	Unaudited June 30, 2022	Audited Dec 31, 2021
ASSETS		
Current assets		
Cash and cash equivalents	275,776	194,042
Accounts receivable	328,908	365,014
Recoverable taxes	5,714	7,816
Prepaid expenses	28,722	17,290
Other Current assets	414,853	431,754
Hedge derivative financial instruments	404	-
Total current assets	1,054,377	1,015,916
Investment properties and equipment	17,787,737	17,786,575
Work in process and projects	142,469	132,079
Intangible assets and other long term assets	11,296	11,480
Investment in associates	3,171,552	2,440,247
TOTAL ASSETS	22,167,431	21,386,297
LIABILITIES		
Current liabilities		
Suppliers	51,261	26,510
Related parties	16,690	16,314
Creditors	349,647	363,110
Tenants prepayments	11,174	10,815
Short term debt	1,400,000	1,398,529
Bank loans	3,140,375	148,625
Hedge derivative financial instruments	-	4,579
Total current liabilities	4,969,147	1,968,482
Tenants deposits	104,065	96,923
Employee benefits	16,949	15,242
Deffered taxes	33,531	33,531
Bank loans	793,760	3,513,035
Long term debt	4,351,958	4,257,482
Other long term liabilities	2,472	6,115
TOTAL LIABILITES	10,271,882	9,890,810
NET ASSETS		
Net contributions	5,088,840	5,138,840
Retained earnings	6,120,775	4,804,722
Net profit for the period	122,649	985,911
Total Controlling interest	11,332,264	10,929,473
Non- controlling interest	563,285	566,014
Total Equity	11,895,549	11,495,487
TOTAL LIABILITIES AND NET ASSETS	22,167,431	21,386,297

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN NET ASSETS
For the period ended at June 30, 2022 and December 31, 2021.
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)

	Net Contributions	Retained Earnings	Non- Controlling Interest	TOTAL
Total net assets as of December 31, 2020	5,438,840	4,747,080	621,534	10,807,454
Distributions	(300,000)			(300,000)
Net profit in the period		985,911	(55,520)	930,391
Other comprehensive earnings (losses)		53,976		53,976
Actuarial gain (losses)		3,666		3,666
Total controlling interest	5,138,840	5,790,633	566,014	11,495,487
Recognition of non-controlling interest				-
Total net assets as of December 31, 2021	5,138,840	5,790,633	566,014	11,495,487
Distributions	(50,000)			(50,000)
Net profit in the period		122,649	10,980	133,629
Other comprehensive earnings (losses)		4,989		4,989
Increase in participation in associates		325,153		325,153
Total controlling interest	5,088,840	6,243,424	576,994	11,909,258
Recognition of non-controlling interest			(13,709)	(13,709)
Total net assets as of June 30, 2022	5,088,840	6,243,424	563,285	11,895,549

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Trust Number F/00854 and Subsidiaries
CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOW
For the period ended at June 30, 2021 and 2021
(Figures in thousands of Mexican Pesos)
(Unaudited)**

	30-jun-22	30-jun-21
Net profit for the period	133,629	160,431
Adjustments for:		
Finance income	(2,658)	(2,113)
Employee benefits	1,707	1,830
Depreciation and amortization	7,204	6,111
Amortization cost financing	11,174	10,426
Straight line revenue recognition	(1,247)	-
Debt valuation to Investment Units (UDIs)	90,991	80,750
Finance expenses	158,930	249,979
	399,730	507,414
<u>Operating activities:</u>		
Accounts receivable	36,106	(56,388)
Related parties	376	(935)
Recoverable taxes and other current assets	20,250	(59,648)
Prepaid expenses	(11,981)	(18,520)
Suppliers	24,751	7,020
Other accounts payable	(30,809)	12,531
Advance payment from clients	359	(3,391)
Tenants deposits	7,142	13,910
Net cash (used in) generated by operating activities	445,924	401,993
<u>Investing activities :</u>		
Finance Income	2,658	2,113
Investments in work in progress, projects and fixed assets	(424,175)	(316,194)
Net cash (used in) investing activities	(421,517)	(314,081)
<u>Financing activities:</u>		
Finance expenses	(158,930)	(249,979)
Bank loans	520,000	440,000
Payment Bank Loan	(220,000)	(120,000)
Expenses associated to bank loans	(33,743)	-
Distributions	(50,000)	(150,000)
Net cash generated (used in) investing activities	57,327	(79,979)
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	81,734	7,933
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	194,042	115,643
	275,776	123,576

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Irrevocable Trust Number F/00854 and Subsidiaries
Notes to the Consolidated Financial Statements
For the period January 1 to June 30, 2022
(Unaudited, numbers in thousands of pesos)

1. GENERAL INFORMATION

FibraShop (“FSHOP”) is a Real Estate Investment Trust formed through Trust Contract F/00854 on June 21, 2013, entered into by and between Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios S.C. (Trustor), The Bank of New York Mellon S.A. IBM (today CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciary) and Deutsche Bank México S.A. IBM (Common Representative) as indicated in public instrument number 39,222 granted before Mr. José Luis Villavicencio Castañeda, Notary Public number 218 of the Federal District. Its principal activity is to purchase assets to be leased, and development of properties for industrial use, with domicile at Juan Salvador Agraz No. 65, 21st Floor, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Mexico City.

As a Real Estate Investment Trust, (“REIT”) FibraShop qualifies to be handled as a transparent entity in Mexico for the purposes of the Income Tax Law. Therefore, all revenues from conducting the Trust’s operations are earmarked for the owners of its Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios - “CBFIs” (Securitized Real Estate Certificates), and the Trust is not required to pay income tax in Mexico. In order to maintain its status as a REIT, the Secretary of the Treasury and Public Credit (“SHCP”) established in articles 187 and 188 of the Income Tax Law (“LISR”) in force on December 31, 2015, that every year the Trust must distribute at least 95% of its net fiscal result to its CFI holders. The CBFIs trade on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol FSHOP13. They were publicly offered on July 24, 2013, and began trading at 17.50 pesos per CFI.

2. BASES OF PREPARATION

(a) Statement of compliance

These consolidated financial statements were prepared in accordance with the requirements of International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”). These consolidated financial statements are for FibraShop and its controlled entities, hereinafter FSHOP.

FSHOP has chosen to present one consolidated statement of comprehensive results, and it presents its expenses by type.

The cash flows from its operating activities are reported using the indirect method. Revenues from lease of properties, together with deposits received and paid, will be treated as cash flows from operating activities. Acquisition of investment properties are reported as cash flows from investment activities, as this more precisely reflects the commercial activities of FSHOP.

FSHOP's Management believes that all ordinary and recurring adjustments necessary to properly present the interim condensed consolidated financial statements have been included.

These consolidated condensed financial statements were prepared in accordance with IAS 34, Interim Financial Reporting. The explanatory notes are included to show material events and transactions to better understand FSHOP's performance. The quarterly consolidated condensed statements presented do not contain all of the information and disclosures required in the annual consolidated financial statements.

On July 21, 2022 FSHOP's Technical Committee approved presentation of these consolidated condensed financial statements for the second quarter of 2022.

(b) Criteria and estimates

Preparation of these interim consolidated condensed financial statements requires Management to make estimates and assumptions that affect the application of accounting policies, and the amounts reported for assets, liabilities, revenues and expenses. The estimates and criteria are evaluated continuously, and are based on the experience and measures taken by Management, as well as other factors, including reasonable expectations about future events. Management believes that the estimates used to prepare the interim consolidated condensed financial statements are reasonable. Real results may differ from those estimates, and therefore it is possible, based on existing knowledge, that the results in the next financial year will be different from our assumptions and estimates, which could result in an adjustment to the amounts previously reported for assets and liabilities.

In preparing the interim consolidated condensed financial statements, Management has used the accounting policies described in these notes, which will be applied consistently going forward, unless there are material changes in economic conditions or in FSHOP's activities that would justify a change in any of them. The notes to the consolidated financial statements establish areas that involve a greater degree of complexity or areas where the assumptions are important for the consolidated financial report, such as the estimated fair value of investment properties, and the estimated doubtful accounts, among others.

(c) Comparative information

IAS 34 requires comprehensive income statements, variations in shareholders' equity, and cash flows for comparative interim periods (for the period and accumulated) from the prior financial year.

(d) Seasonality of Operations

There are seasonal fluctuations for FibraShop's operations given the characteristics of the properties and the lease agreements, mainly summer vacation and the holiday season.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The principal accounting policies used to prepare the interim consolidated condensed financial statements are consistent with those used to prepare the annual consolidated financial statements, and for the period ended June 30, 2022.

Bases of consolidation

FSHOP's consolidated financial statements include the assets and liabilities of the entities controlled by FSHOP as of June 30, 2022, and their results for the period January 1 to June 30, 2022. The effects of the balance sheets and inter-group transactions are eliminated, as are all revenues and expenses not arising from inter-group transactions when preparing the consolidated financial statements. Controlled entities are those entities over whose principal financial and operating policies FSHOP has management authority. When control of an entity is obtained during a year, its results are included in the consolidated comprehensive income statement from the date on which control began. When control of an entity ceases during the year, the results are included for the portion of the year when there was control.

Financial Information by Segment

Operating segments are identified according to interim reports on the Group's components that are being reviewed by senior management, and that have been identified as those responsible for making operating decisions, for assigning resources to segments, and for evaluating their performance.

The commercial properties where the majority of tenants focus on the business of fashion, clothing and accessories will be called Fashion Malls; those where the tenants are more focused on providing services and that have a department store will be called Power Centers; and finally, the smaller properties that focus on services will be called Community Centers.

Information on investment assets and segments is based on the financial information that arises from use of the principal accounting policies.

Recognition of revenues

Revenues from sales are quantified at fair value from payments received or payments receivable. Revenues from sales are recognized for each source of revenues from sales in the following manner:

Revenue from leases

Revenues from leases on investment properties are recognized as revenues from sales in the financial statements according to the terms of the lease agreements with tenants, and linearly during the period of each lease.

Incentives may be offered to tenants so that they can enter into non-cancellable operating lease agreements. These incentives may take various forms, including periods without lease payments, and tiered and variable rents, among others.

Revenues from maintenance

Revenues from maintenance on investment properties come essentially from the cost of maintaining the commercial properties that is charged to tenants for proper functioning and adequate maintenance of shopping malls.

Other revenues

Other revenues include payments received upon termination of lease agreements, as well as any other extraordinary income that might arise during the course of FSHOP's operations.

Stake in associates

International Accounting Standard 28 ("IAS 28"), Investments in Associates and Joint Ventures, establishes the accounting bases for investments in associates, as well as the requirements for using the equity method when reporting investments in associates and joint ventures.

The Standard applies to all entities that are investors with joint control of an investee, or that have significant influence.

1. CASH AND CASH EQUIVALENTS

Cash and cash equivalents are comprised as follows:

	2022	2021
Cash	425	408
Banks	110,990	100,373
Investments in Securities	164,361	93,261
Total Cash and Cash Equivalents	275,776	194,042

2. ACCOUNTS RECEIVABLE

Accounts receivable are comprised as follows:

	2022	2021
Clients	368,557	407,365
Minus estimated doubtful accounts	(39,649)	(42,351)
Total Accounts Receivable	328,908	365,014

3. ADDED VALUE TAX RECEIVABLE AND OTHER ACCOUNTS RECEIVABLE

The added value tax receivable and other accounts receivable are as follows:

	2022	2021
VAT receivable	256	2,357
Other taxes receivable	5,458	5,459
Total taxes receivable	5,714	7,816
Other accounts receivable*	414,853	431,754

Renegotiation of the sales price of the Puerta la Victoria property resulted in a balance in favor of FibraShop of 292.70 million pesos in November 2020.

On July 9, we received notification that a complaint had been filed against FibraShop by the seller of the Puerta La Victoria shopping center. That demand is mainly in regard to the seller's disagreement with respect to the price adjustment that had to be made at the end of 2020. FibraShop is within the period to file its response to the demand, and it will inform the market of how this dispute is developing in the coming months.

4. INVESTMENT PROPERTIES

As at June 30, 2022, FSHOP's investment property portfolio (only including the GLA owned by FSHOP) is comprised of 17 shopping centers, one joint venture in operation, and another joint investment under development.

	2022	2021
Investment properties	17,605,104	17,605,104
Furniture and equipment - net	182,633	181,471
Total investment properties, furniture and equipment	17,787,737	17,786,575

5. RELATED PARTIES

Presented below is the transactions with related parties, realized during the periods from January 1 to June 30, 2022 and 2021:

	2Q 2022	2Q 2021
Expenses::		
Expenses for advisory services to Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	13,048	11,421

Operations with related parties as June 30, 2022 and December 31, 2021 are as follows:

	2022	2021
Payables:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	16,690	16,314

6. ACCUMULATED LIABILITIES

Accumulated liabilities are comprised as follows:

	2022	2021
Interest accrued pending payment	72,631	76,644
Other accumulated liabilities	102,286	111,349
Property transfer tax	174,730	175,117
Total accumulated liabilities	349,647	363,110

7. INTEREST RATE SWAP

Interest rate swaps fulfill the criteria for being recognized in the accounting statements as a hedge, therefore they have been classified as a cash flow hedge. Therefore, the fair value of those instruments as at June 30, 2022, has been recognized in the other comprehensive results as an unrealized loss in interest rate swaps.

Financial Institution	Swap Rate	Notional (thousands)	Expiration Date	Fair Value Dec. 21	Fair Value Jun. 22
BBVA	6.97%	1,400,000	19 Julio de 2022	(4,579)	404

8. PAID-IN CAPITAL

The CBFIs issued by FSHOP grant their holders the right to a portion of the benefits, products, and if applicable, the residual value of the assets or rights of FSHOP, and of the product of the sale of assets or rights to assets, or the trust fund, according to the terms established in the Trust Agreement. As at June 30, 2022, equity was comprised of 497,801,481 CBFIs in circulation.

9. FINANCIAL INFORMATION BY SEGMENT*

Presented below is the financial information by segment, with information at the close of June 2022.

Concept	Total Income	Total Expenses	Investment in Assets (thousands of \$)	Leased Area (GLA)	Average income per m2
Fashion Mall	245,693	43,989	11,122,394	288,967	283.42
Power Center	112,839	20,247	5,482,110	217,231	173.15
Community Center	21,985	3,919	1,000,600	29,427	249.03
Totals	380,517	68,155	17,605,104	535,626	236.81

10. INCOME PER CBFİ

Presented below is the accounting income per FSHOP fiduciary securitized debt certificate for the most recent reporting periods:

Concept	2Q 2022 Distribution	1Q 2022 Distribution	4Q 2021 Distribution	3Q 2021 Distribution	2Q 2021 Distribution
CBFİs with economic rights	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116
Comprehensive income for the period (thousands)	103.34	110.30	139.08	121.75	114.66
Income per CBFİ (pesos)	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662	0.2507

11. DISTRIBUTIONS PAID

FSHOP's Technical Committee decided during the period reported, do not pay distributions.

12. ADMINISTRATION OF CAPITAL AND FINANCIAL RISKS

Management's objectives and policies regarding the Group's financial risks are established by its Technical Committee, in accordance with its by-laws.

13. COMMITMENTS AND CONTINGENT LIABILITIES

As of the date of this balance sheet, there are no commitments or contingent liabilities to disclose.

14. INFORMATION FROM RELATED PARTIES

Detailed below are FSHOP's most important related parties:

Grupo Cayón and Grupo FREL were the first assignors of the initial investment portfolio of FSHOP and they comprise the Control Trust. Those Groups will continue contributing with their sector experience by generating new investment opportunities for FSHOP. Through this Trust Control contract, FSHOP has the right of first refusal to acquire properties developed by the two groups, which operations must be approved by the Technical Committee, with a favorable vote from the majority of the Independent Board Members. In addition, that Control Trust includes a non-compete clause.

15. SUBSEQUENT EVENTS

At the end of the quarter there were no subsequent events that required disclosure.