



REPORTE DE RESULTADOS
TERCER TRIMESTRE DE 2022



FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DE 2022

- Los ingresos del trimestre, incluyendo el ingreso neto de participación en La Perla fueron de 417.16 millones de pesos, y se posiciona como el trimestre con mayores ingresos en toda la historia de FibraShop, superando al cuarto trimestre del 2019. Los ingresos crecieron 15.86% anual y 12.34% contra el trimestre anterior.
- El NOI del trimestre fue de 322.69 millones de pesos y el margen a NOI fue del 77.66%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.40%. El NOI del trimestre incrementó un 17.92%, anual.
- El EBITDA del trimestre fue de 310.85 millones de pesos y el margen EBITDA fue de 74.81%. El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 17.92% al compararse con el mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad de operación ascendió a 307.84 millones de pesos, creció 18.14% anual y 9.91% contra el trimestre anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 105.44 millones de pesos, ésta representa 23.38 centavos por CBFÍ, e implica una rentabilidad anual del 14.61%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 109.26 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 24.22 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.16%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio cerró en 93.52%.
- El 15 de agosto, Fibra Shop liquidó el principal de la línea de crédito por 150 millones de pesos con Banco Sabadell cuyo vencimiento estaba programado en noviembre de 2022 y cuyo costo financiero estaba pactado en TIIE más 350 puntos base.
- En octubre FibraShop dió a conocer el Marco de Referencia para Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad y el informe de segunda opinión (“Second-Party Opinion” o “SPO”) obtenido por parte de Standard & Poor’s. FibraShop continuará desarrollando la estrategia de refinanciamiento de pasivos y buscará el objetivo que en los próximos años, más del 50% de su deuda contenga criterios vinculados a la sostenibilidad, tal como se informó en el Informe de Sustentabilidad 2022.



Estimados inversionistas:

Existen varias razones para calificar este trimestre como uno de los mejores en la historia de FibraShop. En primer lugar por los resultados del portafolio; los 417 millones de pesos en ingresos, 323 millones de NOI y 311 millones de pesos han sido los más altos desde el origen de FibraShop, con crecimientos anuales superiores al 15%.

El concepto de Centro de Vida sigue posicionándose, a poco más de 6 meses en operación, reconocemos que la decisión de aportar más recursos a este proyecto implicó un esfuerzo importante, sin embargo, la recompensa hará que valga la pena. FibraShop espera cerrar el 2022 tomando el control del proyecto con su 93% de participación. Una vez estabilizada La Perla aportará 30% más NOI a los resultados de todo el portafolio.

Continuamos trabajando en fortalecer la estructura financiera, cerramos el primer refinanciamiento con KPIs sostenibles y antes de que concluya el año esperamos concluir el segundo refinanciamiento con el cual extenderemos el vencimiento de las principales deudas a corto plazo, y alcanzaremos 4,800 millones de deuda temática, es decir, un 49% del total de deuda tendrá criterios vinculados a la sostenibilidad.

La venta del portafolio de activos no estratégicos sigue avanzando; y se espera que antes del primer trimestre del 2023 este portafolio sea vendido. Con los recursos obtenidos en agosto por la venta del inmueble ubicado en Xalapa, Veracruz FibraShop liquidó de manera anticipada el crédito que tenía con Banco Sabadell, tal como comprometió el uso de los recursos.

En materia ASG, hubo destacados avances, por mencionar lo principal; publicamos el segundo Informe de Sustentabilidad mismo que fue verificado por un experto independiente. Publicamos el marco de referencia para financiamientos vinculados a la sostenibilidad. Publicamos el informe de segunda opinión obtenido por parte de Standard & Poor's relacionado a este marco de referencia. Adicionalmente, publicamos un documento relacionado con los Objetivos del Desarrollo Sostenible de la ONU, que muestra nuestro desempeño en la gestión que tenemos, tomando en cuenta los ODS que consideramos prioritarios para nuestra organización.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL



Hemos logrado rentar este año 18,000 m2 de locales que se vaciaron durante la pandemia, aproximadamente un 3 % del portafolio sin la perla y tenemos varias negociaciones en marcha.

La situación económica derivada por varios temas mundiales entre ellos la creciente inflación, desabasto de productos , retrasos en la cadena de suministro está poniendo en duda el gasto de las personas y una posible recesión, además de los costos financieros por altas tasas que no podemos saber a dónde va a llegar este incremento de tasas por lo que decidimos ser muy prudentes y cuidar finanzas sanas, prevenir posibles caídas de flujos, costos elevados de intereses y costos de operación elevados.

Agradecemos su confianza y buscaremos tomar las mejores decisiones para esta gran empresa.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

México, Ciudad de México a 26 de octubre 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 tercer trimestre terminado al 30 de septiembre 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

FIBRASHOP ANUNCIA EL PAGO ANTICIPADO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO 150 MILLONES DE PESOS CON BANCO SABADELL

El pasado 15 de agosto, Fibra Shop anunció al público inversionista que el viernes 12 de agosto liquidó el principal de la línea de crédito por 150 millones de pesos con Banco Sabadell cuyo vencimiento estaba programado en noviembre de 2022 y cuyo costo financiero estaba pactado en TIIE más 350 puntos base.

Los recursos provienen de la estrategia de desinversión de activos no estratégicos, el pasado 10 de agosto se cerró la transacción de venta del inmueble Urban Center Xalapa.

Estas dos transacciones ratifican los compromisos anunciados por FibraShop; la venta de activos no estratégicos y el mejoramiento del perfil de deuda. Agradecemos la confianza a nuestros inversionistas que nos apoyaron con este financiamiento.

PUBLICACIÓN DEL MARCO DE REFERENCIA PARA FINANCIAMIENTOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD.

El pasado 05 de octubre, Fibra Shop anunció al público inversionista que continuando con el avance del proyecto ASG (“Ambiental, Social y de Gobernanza”) y los compromisos que ha anunciado a sus inversionistas; ha decidido dar a conocer su Marco de Referencia para Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad.

Las emisiones o contrataciones de deuda que realicemos al amparo de este marco seguirán las pautas establecidas para los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad por el ICMA 2022 (“Sustainability-Linked Bonds” o “SLBs”) y a los Créditos Vinculados a la Sostenibilidad (“Sustainability-Linked Loans” o “SLLs”) por el LMA, en las cuales se establecen lineamientos que recomiendan características alineadas sobre las buenas prácticas para la estructuración, divulgación y presentación de informes en los SLBs y SLLs.

Los Principios de Bonos Vinculados a la Sostenibilidad (SLBPs, por sus siglas en inglés) y a los Principios de Créditos Vinculados a la Sostenibilidad (SLLPs, por sus siglas en inglés) son guías de proceso voluntario que describen las mejores prácticas para que los instrumentos financieros incorporen logros futuros en el ámbito de ASG y promuevan la homogeneidad en el desarrollo de los bonos y créditos vinculados a la sostenibilidad, mediante una descripción detallada del proceso de emisión de un SLB/SLL. Este marco que servirá para emisiones o contratación de deuda bancaria y está basado en los cinco componentes de los SLBPs/SLLPs: 1) Selección de los KPIs, 2) Calibración de los SPTs, 3) Características de los bonos y/o créditos bancarios, 4) Presentación de informes, o “reporting” y 5) Verificación.

Estos documentos son la evidencia de que FibraShop continúa trabajando en su proyecto ASG de la mano de profesionales independientes expertos en la materia, en la búsqueda de mejores oportunidades de financiamiento y reitera su compromiso con la transparencia.

PUBLICACIÓN DEL INFORME DE SEGUNDA OPINION (SPO) SOBRE EL MARCO DE REFERENCIA PARA FINANCIAMIENTOS VINCULADOS A LA SOSTENIBILIDAD.

El pasado 07 de octubre, Fibra Shop anunció al público inversionista que continuando con el avance del proyecto ASG (“Ambiental, Social y de Gobernanza”) y los compromisos que ha anunciado a sus inversionistas, el día de ayer Standard & Poor’s (S&P) Global Ratings publicó el informe de segunda opinión (“SPO” por sus siglas en inglés) sobre el Marco de Referencia para Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad recién liberado por FibraShop.

S&P confirma que el marco de referencia se encuentra alineado con los Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA 2022 y los Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad, LMA/LSTA/APLMA, 2022.

En el informe, S&P destaca con una calificación de “Fuerte” las siguientes características del Marco de Referencia:

- 1) En la selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI). El KPI seleccionado por FibraShop se refiere al Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Eléctrica Consumida.

“Consideramos que el KPI seleccionado por FSHOP es fuerte porque su alcance, objetivo y metodología de cálculo están claramente articulados en el marco. El objetivo del KPI, la proporción de energía renovable del total de energía consumida (electricidad), respalda los objetivos de sostenibilidad de la empresa y aborda uno de los problemas de sostenibilidad más relevantes que afronta el sector inmobiliario. Desde nuestro punto de vista, una de las mayores exposiciones ambientales de los operadores inmobiliarios son los GEI emitidos durante la generación y transmisión de electricidad utilizada por los edificios durante su vida útil”.

“El marco articula claramente el objetivo, la metodología de cálculo y el alcance del KPI”.

“En nuestra opinión, el KPI seleccionado es uno de los temas de sostenibilidad más relevantes que afronta el sector. El sector inmobiliario consume un tercio de la energía total del mundo, según la Agencia Internacional de Energía (IEA, 2019). Asimismo, observamos la baja disponibilidad de energía renovable en México (10.5% de la energía proviene de fuentes renovables al 2021) y las dificultades actuales para lograr acuerdos de compra de energía para las empresas, dado el lento avance de las inversiones en energía renovable ante los cambios regulatorios y la incertidumbre del sector energético del país”.

- 2) En la Presentación de Informes. S&P califica como “Fuerte” las prácticas generales de generación de reportes de FibraShop.

“La empresa se compromete a informar trimestralmente, así como en su reporte de sostenibilidad anual, la información sobre los KPIs y SPTs seleccionados, así como cualquier información adicional requerida para que los inversionistas monitoreen el progreso de la empresa hacia los objetivos y una certificación que verifique el desempeño del KPI con respecto a los SPTs. Esta información estará disponible públicamente en el sitio web de FSHOP”.

FSHOP también se compromete a divulgar los factores que podrían afectar el rendimiento del KPI (como las fusiones y adquisiciones), la ilustración de los impactos positivos en la sostenibilidad de la mejora del desempeño y, cualquier reevaluación y/o reformulación del KPI y SPT. En nuestra opinión, la divulgación de esta información es una característica importante”.

Para consultar los informes completos publicados por S&P, favor dar click en los siguientes links:

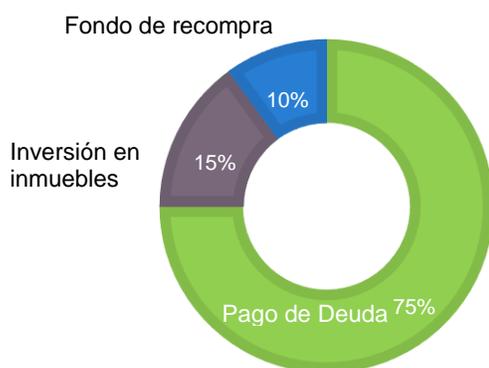
<https://www.spglobal.com/ratings/es/pdf-articles/2022-10-05-segunda-opinion-marco-vinculado-a-la-sostenibilidad-de-fibra-shop>

<https://www.spglobal.com/ratings/en/research/pdf-articles/221005-second-party-opinion-fibra-shop-s-sustainability-linked-framework-101567236>

2. FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DEL BALANCE.

Buscando fortalecer la estructura financiera, impulsar la implementación de la estrategia de “Centros de Vida” en los inmuebles, fortalecer el valor de los CBFIs en circulación, y sobretodo mantener la visión de largo plazo de la Compañía agregando valor a los tenedores. FibraShop anunció el proyecto de desinversión de activos no estratégicos. Este proyecto consiste en la venta de 1,000 millones de pesos de activos que no cuentan con las características para implementar la estrategia de Centros de Vida, o por su ubicación o por los mercados en los que queremos desarrollarnos.

Como ya mencionamos anteriormente, los recursos obtenidos serán distribuidos de la forma siguiente:



En agosto 2022, concluimos exitosamente la venta parcial de este portafolio, y se mantienen las negociaciones con la expectativa de cerrar durante el primer trimestre del 2023 con la venta total de estos activos.

Los recursos obtenidos con la venta se utilizaron para la liquidación anticipada del crédito bancario con Banco Sabadell, cuyo vencimiento estaba programado en noviembre del 2022 y cuyo costo financiero estaba pactado en TIIE más 350 puntos base.

REACTIVACIÓN DEL PROGRAMA DE RECOMPRA DE CBFIS

En la sesión ordinaria realizada el 22 de septiembre de 2022, el Comité Técnico de FibraShop decidió reactivar el programa de recompra de CBFIs, por un monto hasta 40 millones de pesos.

Durante el trimestre se realizaron diversas recompras a precios de mercado y hasta por el monto total autorizado. En suma, se recompraron 6.3 millones de CBFIs, que representan 1.39% de los CBFIs en circulación; el Comité Técnico también instruyó que dichos CBFIs sean cancelados.

Con el volumen de CBFIs recomprados durante el trimestre a continuación se presenta la conciliación de los CBFIs en circulación y los CBFIs con derechos económicos al cierre del trimestre:

	# de CBFIs
CBFIs en circulación	497,801,481
(-) CBFIs Puerta La Victoria*	40,383,365
(=) CBFIs en circulación con derechos económicos	457,418,116
(-) CBFIs recomprados durante el tercer trimestre 2022	6,343,768
(=) CBFIs con derechos económicos al cierre del 3T2022	451,074,348

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

3. IMPLEMENTACIÓN DEL CONCEPTO CENTRO DE VIDA EN EL PORTAFOLIO

FibraShop continuará implementando el concepto de Centro de Vida en el resto del portafolio. Este concepto vivencial busca integrar espacios donde los visitantes pasen el mayor tiempo, lo integren en su vida cotidiana y por lo tanto regresen varias veces. Estos espacios ofrecen arte, cultura, educación, deportes y convivencia a la comunidad. Todos los eventos son completamente gratuitos en línea con nuestros objetivos ASG.

El primer Centro de Vida en operación es La Perla, ubicado en la zona de Zapopan, Jalisco y próximamente se anunciarán los próximos inmuebles donde será replicado dicho concepto.





El Centro de Vida La Perla que inició operaciones en abril 2022, actualmente tiene más del 80% del ABR comercializado (la mayoría de estos locales abrirán antes del fin de año) y aproximadamente 10% más en negociación. Es destacable el desempeño financiero de estos primeros seis meses de operación en donde a pesar de que no todas las tiendas están abiertas y pagando renta, el inmueble genera ingresos suficientes para cubrir sus costos de operación así como el costo financiero de su deuda. A continuación se presenta los números registrados en los dos primeros trimestres de operación:

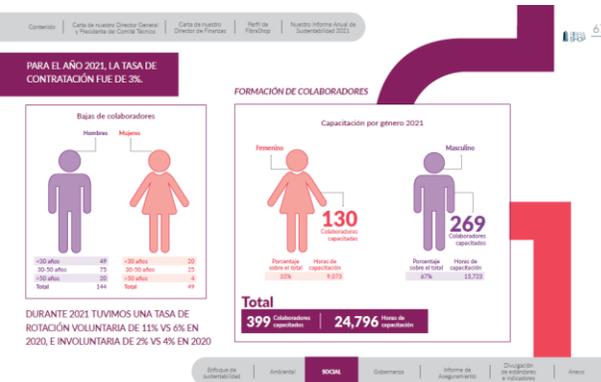
	2T 2022	3T 2022
Ingresos por rentas	39,479	43,333
Mantenimiento	7,608	9,125
Estacionamientos	2,013	8,151
Otros ingresos operativos		2,424
Ingresos totales	55,588	70,820
Gastos operativos	15,715	15,919
Utilidad de operación	39,873	54,901
Costo financiero neto	(49,758)	(53,141)
Resultado del período	(9,885)	1,759
Participación de FibraShop 93%	(9,193)	1,636

4. AVANCES DEL PROYECTO ASG

Los avances más destacados en ASG están de la mano con la publicación de los siguientes documentos:

a) Publicación del Informe ASG 2021 “verificado”

En octubre publicamos nuestro segundo Informe ASG, mismo que cuenta con la autorización de nuestro Comité ASG y será nuestro primer informe verificado externamente.



Este segundo informe mantiene nuestro compromiso de total transparencia al revelar todos los indicadores a detalle por cada uno de los inmuebles, describe los avances en las estrategias, y establece metas específicas para los indicadores o KPIs que nos hemos establecido en los próximos años.

<https://fibrashop.mx/reportes-de-sustentabilidad/>

b) Publicación del Marco de Referencia para Financiamientos Vinculados a la Sostenibilidad

Emitimos nuestro Marco de Referencia el cual establece los KPIs sostenibles que utilizaremos en los financiamientos. Nuestro compromiso es una reducción del consumo de energía no renovable del 50%, antes del año 2030.

Evolución del KPI	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2026	2027	2028-2030
Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Consumida	0.00%	4.55%	18.89%	18.89%	25.00%	45.00%	46.00%	47.00%	50.00%

Al amparo de este Marco de Referencia se estructuró el actual crédito bancario por 1,800 millones de pesos, mismo que actualmente se está abriendo para llevarlo hasta 2,450 millones de pesos e integrar los KPIs sostenibles. Adicionalmente utilizaremos dicho Marco de Referencia para la restructura del crédito sindicado bancario por 3,000 millones de pesos.

Una vez cerradas estas negociaciones, 50% de nuestra de deuda tendrá criterios vinculados a la sostenibilidad.

<https://fibrashop.mx/marcos-de-referencia-y-segundas-opiniones/>

c) Publicación del Informe de Segunda Opinión (“Second-Party Opinion” “SPO”)

En la opinión de Standard & Poor’s, el Marco de Referencia para Financiamientos vinculados a la sostenibilidad, esta alineado con:

S&P Global Ratings

Principios de los Bonos Vinculados a la Sostenibilidad, ICMA, 2020	✓
Principios de Préstamos Vinculados a la Sostenibilidad, LMA/LSTA/APLMA, 2022	✓

En resumen, S&P calificó como “Fuertes” algunas de las características del Marco de Referencia:

Selección de Indicadores Clave de Desempeño (KPI)

Alineación ✓ El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

KPI 1 Porcentaje de Energía Limpia y Renovable del Total de Energía Eléctrica Consumida

No alineado
Alineado
Fuerte
Avanzado

Presentación de informes

Alineación ✓ El marco de financiamiento vinculado a la sostenibilidad de FSHOP está alineado con este componente de los Principios aplicables incluidos.

Clasificación

No alineado
Alineado
Fuerte
Avanzado

FSHOP se compromete a publicar una sección en su reporte de sostenibilidad anual, así como reportes trimestrales que contengan información sobre el desempeño del KPI seleccionado y el avance de la empresa hacia el logro del SPT, los cuales estarán disponibles en su sitio web. El informe también incluirá una explicación de los principales factores que influyen en el desempeño, los impactos en la sustentabilidad y cualquier reevaluación o reexpresión del KPI/SPT, cuando sea posible.

https://fibrashop.mx/descargas-downloads/Comunicados_prensa-press-releases/Espanol/2022/2022-10-07-SPO-Marco-de-Referencia-para-Financiamientos-ligados-a-sostenibilidad_Espa%C3%B1ol.pdf

5. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS.

	3er trimestre 2022	2do trimestre 2022	1er trimestre 2022	4to trimestre 2021	3er trimestre 2021	%Δ 3T 2022 VS 2T 2022	%Δ 3T 2022 VS 3T 2021
Ingresos totales (incluyendo el ingreso neto de La Perla)	417.16	371.32	362.06	387.27	360.05	12.34%	15.86%
Ingresos del portafolio estabilizado	415.52	380.52	362.06	387.27	360.05	9.20%	15.41%
Gastos totales	107.68	100.42	99.35	101.69	99.47	7.22%	8.25%
Depreciación y amortización	3.01	3.37	3.28	3.27	2.93	-10.94%	2.45%
Utilidad de operación*	307.84	280.09	262.71	285.58	260.58	9.91%	18.14%
NOI*	322.69	294.67	276.39	300.43	273.66	9.51%	17.92%
EBITDA*	310.85	283.47	265.65	288.85	263.51	9.66%	17.97%
Margen de operación	74.09%	73.61%	72.56%	73.74%	72.37%	0.65%	2.37%
Margen NOI	77.66%	77.44%	76.34%	77.58%	76.01%	0.28%	2.17%
Margen EBITDA	74.81%	74.50%	73.37%	74.59%	73.19%	0.42%	2.22%
Utilidad neta ajustada	105.44	103.33	110.30	139.08	121.75	2.04%	-13.39%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2338	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662	3.47%	-12.18%
CBFi con derechos económicos	451.07	457.42	457.42	457.42	457.42	-1.39%	-1.39%
Activos Totales	22,210	22,167	21,564	21,364	20,493	0.19%	8.38%
Pasivos con costo	9,755	9,745	9,402	9,354	9,092	0.11%	7.29%
Patrimonio	11,930	11,896	11,552	11,504	10,858	0.29%	9.87%
LTV	43.92%	43.96%	43.60%	43.78%	44.37%	-0.09%	-1.00%
P/U ratio**	6.94	6.56	6.60	6.29	7.09	5.79%	-2.13%
EV/EBITDA***	10.95	11.36	11.68	11.67	11.88	-3.63%	-7.88%
CAP Rate Implícito****	10.21%	9.37%	8.85%	9.81%	8.89%	8.99%	14.90%
AMEFIBRA FFO	109.26	107.57	114.46	141.17	125.63	1.57%	-13.03%

*Estos indicadores no incluyen el ingreso neto de la Perla

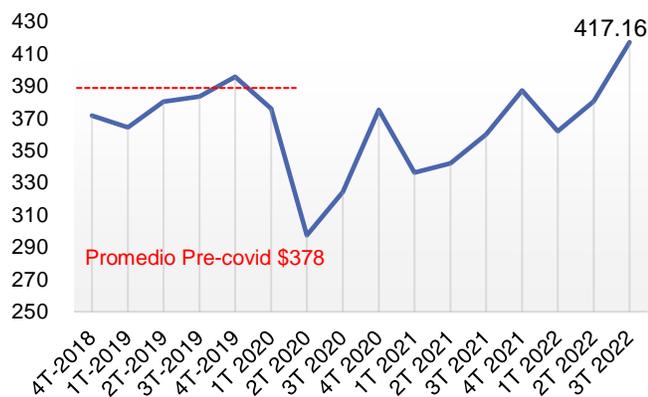
**P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs ponderados del periodo.

***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.

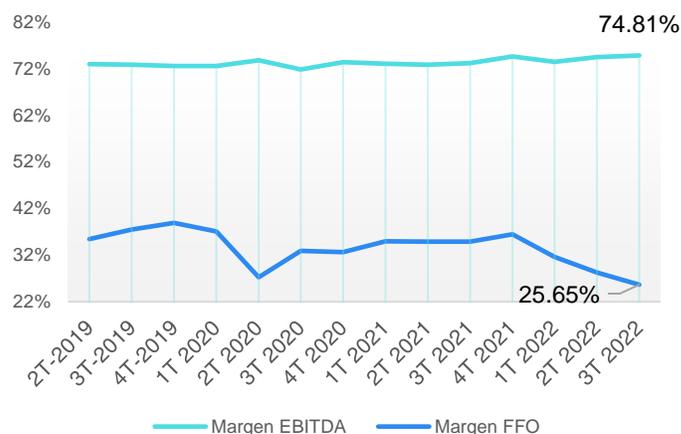
****CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización

(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.

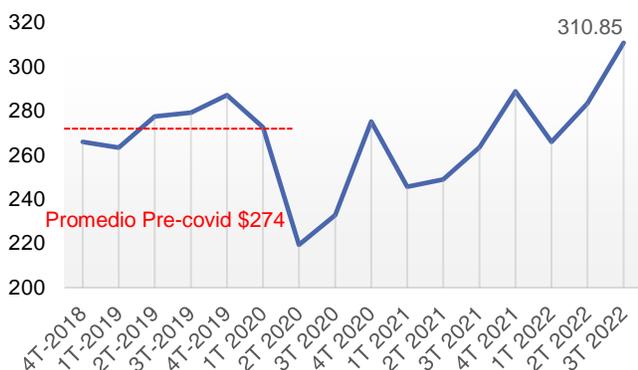
Ingresos totales incluyendo el ingreso neto de La Perla*



Margen EBITDA y Margen FFO*



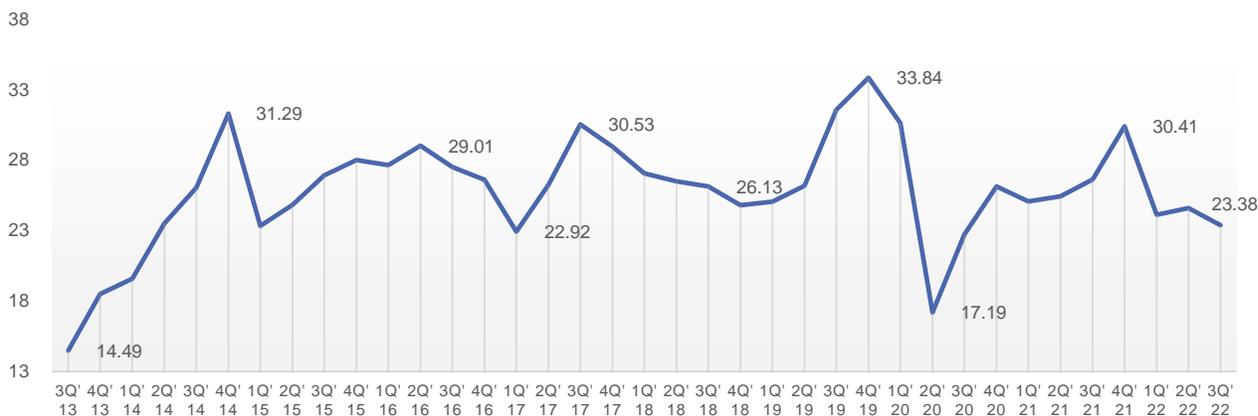
EBITDA*



FFO AMEFIBRA*



Utilidad Trimestral Neta Ajustada por CBFÍ*



*La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 23.38 centavos, calculado sobre la base de 451,074,348 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presente reporte.

Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

Afluencias



Rentas Variables y estacionamiento



CONCILIACIÓN FFO AMEFIBRA

	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Total de ingresos	415.52	380.52	362.06	387.27	360.05
Total gastos	107.68	100.43	99.35	101.69	99.47
Utilidad de operación	307.85	280.09	262.71	285.58	260.58
Resultado integral de financiamiento	(198.21)	(162.86)	(146.13)	(141.80)	(132.04)
Participación en asociadas	1.636	(9.19)			
Valuación de deuda en UDIs	(60.23)	(42.7)	(48.29)	(66.77)	(33.04)
Revaluación de las propiedades de inversión	(2.69)			742.31	
Valor razonable de instrumentos financieros				(133)	
Provisión de impuestos				(2.13)	
UTILIDAD DEL PERÍODO	48.35	65.34	68.29	683.99	95.50
(-) Participación no controlada	(5.8)	(4.71)	(6.27)	71.36	(6.79)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	42.52	60.63	62.02	755.34	88.71
- (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	2.69			(818.35)	
+ Depreciación de equipos	3.01	3.37	3.28	3.27	2.93
+ Comisiones de "brokerage"	0.21	0.27	0.28	0.34	0.34
- (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	60.23	42.7	48.29	66.77	33.04
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)				133.20	
+ Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.60	0.60	0.60	0.61	0.61
FFO AMEFIBRA	109.26	107.57	114.47	141.18	125.63

6. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

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

Tipo de ingreso	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Rentas base	296,191	270,359	270,492	258,151	249,490
Mantenimiento	50,731	49,424	49,345	46,471	46,476
Rentas variables	39,370	34,614	20,679	36,763	32,910
Estacionamientos	28,736	24,700	20,790	25,510	24,462
Otros	494	1,420	752	20,372	6,711
Total	415,522	380,517	362,058	387,267	360,049

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

Tipo de arrendatario	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Ancla	93,497	71,169	63,266	71,376	59,424
Sub-Ancla	50,700	44,431	41,896	44,525	49,035
Locales	242,589	240,217	236,106	245,857	227,128
Estacionamientos	28,736	24,700	20,790	25,510	24,462
Total	415,522	380,517	362,058	387,267	360,049

- Del total de contratos, los que cobran una renta fija mensual representan el 60.92% del total.
- Del total de contratos, los que cobran una renta base mensual, así como un complemento variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable), que representan el restante 39.08%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 71.44% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 28.56%, representando el componente variable el 11.45%¹ del ingreso total.

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

7. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 3T 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:

	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Total de ingresos	415.52	380.52	362.06	387.27	360.05
Gastos de operación de las plazas	60.67	52.51	47.42	58.80	52.00
Utilidad Operativa de las plazas	354.85	328.01	314.64	328.47	308.05
Margen operativo de las plazas	85.40%	86.20%	86.90%	84.82%	85.56%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	15.33	15.65	15.25	15.08	13.42
Utilidad Operativa neta de las plazas	339.52	312.36	299.38	313.39	294.63
Margen operativo de las plazas neto	81.71%	82.09%	82.69%	80.92%	81.83%

*Cifras en millones de pesos

8. DEUDA ACTUAL

Al cierre del trimestre, la deuda total se distribuye en 45% deuda bursátil y 55% en créditos bancarios:

Pasivo	Moneda	Monto Dispuesto (mdp)	Tasa
FSHOP17-2	Pesos	1,600	9.13
FSHOP19	Pesos	130	TIIE + 1.50
FSHOP19U**	UDIs	2,705	5.80*
Deuda bursátil		4,435	
Sindicado 2019	Pesos	3,000	TIIE + 200
Sindicado 2022	Pesos	1,800	TIIE + 250
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 225
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 250
Deuda bancaria		5,320	
Total deuda		9,755	

*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 septiembre de 2022 de 7.529183

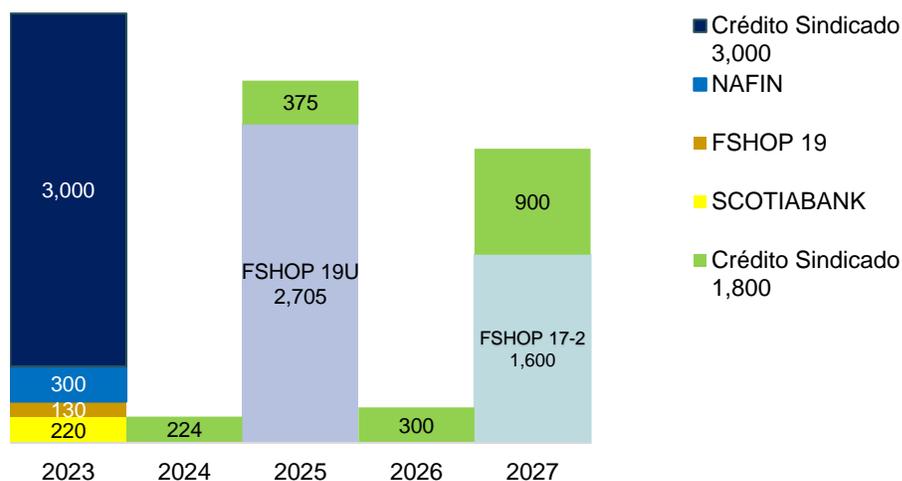
La tasa promedio ponderada es de 9.69%, considerando la tasa del bono en UDIS de 5.80% y considerando la TIIE en 9.55% al cierre del trimestre.

FibraShop tiene 4,435 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles, y deudas bancarias con garantía hipotecaria por 5,320 millones de pesos. Los créditos bancarios deben cumplir con un aforo de 1.5 veces.

Activos gravados

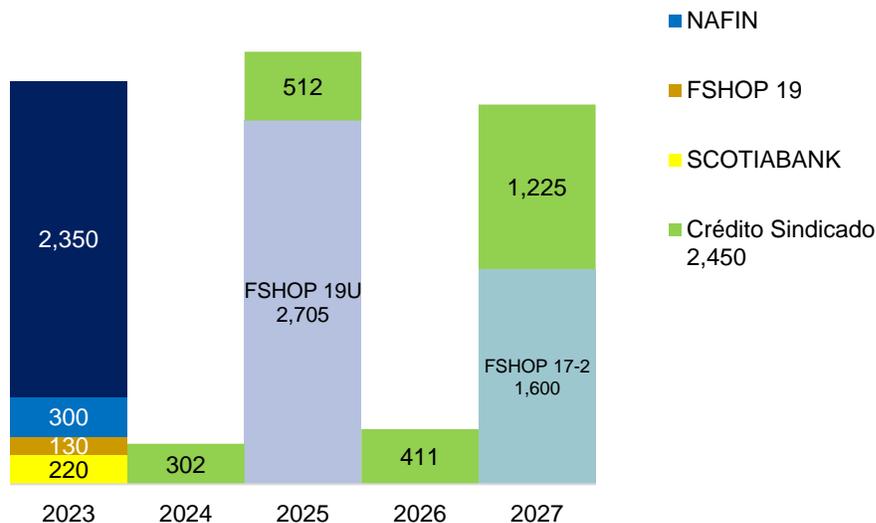
Inmueble	Valor del inmueble
Crédito Sindicado 3,000 mdp:	
Plaza Cibeles	2,525
Los Atrios	1,060
Galerías Mall Sonora	1,835
	5,420
Crédito Scotiabank:	
La Luciérnaga	410
Crédito Nafin:	
City Center Bosque Esmeralda	590
Crédito Sindicado 1,800 mdp:	
Galerías Tapachula	797
Las Misiones	1,440
Puerta Texcoco	1,400
	3,637
Total	10,057

A continuación se presenta el perfil de vencimientos actual:

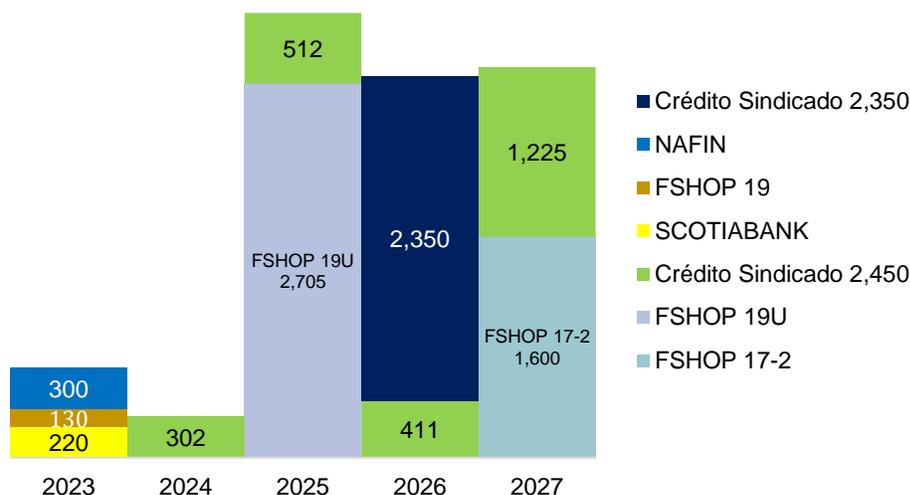


FibraShop se encuentra en diversas negociaciones para refinanciar los vencimientos de corto plazo.

La primera etapa consiste en ampliar el monto máximo del crédito sindicado de 1,800 millones de pesos en hasta 650 millones de pesos adicionales. En total este crédito será por hasta 2,450 millones de pesos e incluirá KPIs sostenibles. Los 650 millones de pesos serán utilizados para prepagar parcialmente el crédito de 3,000 millones de pesos. Una vez firmado lo anterior el 18.45% de la deuda total estará relacionada con criterios vinculados a la sostenibilidad y quedará como sigue:



FibraShop se encuentra en negociaciones muy avanzadas para refinanciar el remanente del crédito sindicado de 3,000 millones de pesos, el cual sería de aproximadamente 2,350 millones de pesos. Actualmente cuenta con una toma en firme por parte de una institución financiera por hasta 2,500 millones de pesos, el plazo para este nuevo financiamiento sería hasta por 4 años e incluirá también KPIs sostenibles, con esto aproximadamente 49% de la deuda total estaría relacionada con criterios vinculados a la sostenibilidad y quedaría como sigue:



FibraShop mantiene un dialogo abierto con sus acreedores, Nacional Financiera y Scotiabank Inverlat, en búsqueda de reestructurar y ampliar el plazo de los créditos que hoy tiene con estas instituciones financieras. Finalmente, y como se mencionó en las notas anteriores, la estrategia de desinversión de activos no estratégicos sigue avanzando y en cuanto se concluya, con los recursos obtenidos FibraShop pagaría anticipadamente deuda.

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

En relación a las emisiones de deuda, 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: 50%	43.92%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	23.95%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.52	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	43.92%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	255.62	✓

- 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 10,057 millones de pesos lo que representa un aforo de 1.89 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5

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

10. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO E ÍNDICE DE COBERTURA DE SERVICIO DE LA DEUDA.

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

Al cierre del tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.92%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 9,755 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 22,210 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 2.01 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice que no existe crecimiento en ingresos alguno. 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

	$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$	
AL0	Activos Líquidos	293.63
IVAt	IVA por recuperar	0.24
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,243.40
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	943.59
Pt	Amortización Programadas Capital*	
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.63

Cifras en millones de pesos

*Para efectos de este cálculo se estima el refinanciamiento de las deudas de corto plazo.

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

11. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFIS EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO.

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

Indicadores de mercado	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021	3T 2021
Precio de cierre al final del periodo	6.30	6.05	6.53	6.56	6.65
Precio promedio del trimestre	6.39	6.25	6.47	6.21	6.73
Número de certificados promedio	497,638,019	497,801,481	497,801,481	497,801,481	497,860,941
Market Cap. Promedio (MDP)	3,180	3,113	3,219	3,092	3,350
Volumen promedio diario	102,754	101,943	53,098	61,942	128,965
Monto operado promedio diario (MDP)	0.66	0.64	0.34	0.38	0.87
NOI (MDP)	322.69	294.67	276.00	300.43	273.66
NOI por certificado	0.65	0.59	0.55	0.60	0.55
Utilidad por certificado	0.2338	0.2259	0.2549	0.3041	0.2662
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	14.63%	14.45%	15.76%	19.58%	15.82%
Dividend Yield a precio de IPO	5.34%	5.16%	5.83%	6.95%	6.08%
Propiedades de Inversión (MDP)	17,471	17,605	17,605	17,605	16,811
Número de plazas	17	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	3T 2022	3T 2021
Precio promedio del periodo	6.39	6.73
CBFI's promedio del periodo	497,638,019	497,860,941
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	3,180,423	3,349,904
Deuda con costo	9,754,858	9,091,861
Efectivo y equivalentes	293,627	123,038
Valor de la empresa	12,641,654	12,318,727
NOI del trimestre anualizado	1,290,753.08	1,094,635.58
Cap Rate Implícito	10.21%	8.89%
Δ% 3T 2022 VS 3T 2021	14.90%	

12. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

FibraShop se encuentra cerrando las últimas etapas de la estrategia de fortalecimiento de balance, así como en el proceso de venta de activos no estratégicos. El Comité Técnico ha tomado en consideración todo lo anterior, y consiente que estos procesos aún se siguen desarrollando, tomó las siguientes decisiones. Estas decisiones estuvieron basadas en una actitud y posición de prudencia así como finanzas sanas para el mejor uso de los recursos en beneficio del negocio y sus inversionistas.

En la sesión ordinaria realizada el 22 de septiembre de 2022 el Comité Técnico determinó:

- No pagar distribución de utilidades por el segundo trimestre de 2022.
- Reactivar el programa de recompra de acciones, por hasta un monto de 40 millones de pesos. Durante este tercer trimestre FibraShop compró un volumen de 6,343,768 CBFIs, e iniciará el proceso de cancelación.

En la sesión ordinaria realizada el 20 de octubre de 2022 el Comité Técnico determinó:

- No pagar distribución de utilidades por el tercer trimestre de 2022.

El Comité Técnico también tomó en consideración el entorno económico actual, el endurecimiento de la política monetaria en México con tasas de interés altas, la persistencia en niveles elevados de inflación y los retos en la cadena de suministro que impacta en las aperturas de nuestros locatarios.

13. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	Fecha de adquisición	ABR FSHOP (m2)	ABR Coinversión (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR Total Administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mpd)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	76,134			76,134	1,291	2,525	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	19,937		9,000	28,937	297	410	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso	jul-13	29,007		4,902	33,909	842	1,680	Los Cabos, BCS
4.Kukulcán Plaza	jul-13	24,382		8,623	33,005	495	950	Cancún, Q. Roo.
5.UC Jurica	jul-13	10,812		2,700	13,512	295	316	Santiago de Querétaro, Qro.
6.UC Juriquilla	jul-13	9,490			9,490	319	300	Santiago de Querétaro, Qro.
7.Puerta Texcoco	feb-14	63,725			63,725	939	1,400	Texcoco, Edo Mex.
8.UC Nima Shops	jul-14	3,837			3,837	116	185	Puerto Vallarta, Jal.
9.Los Atrios	ago-14	50,457			50,457	384	1,060	Cuautla, Mor.
10.Galerías Tapachula	ago-14	33,872			33,872	532	797	Tapachula, Chis.
11.Galerías Mall Sonora	ago-14	59,570			59,570	649	1,835	Hermosillo, Son.
12.Las Misiones	oct-14	35,053		18,607	53,660	843	1,440	Cd. Juárez , Chih.
13.City Center Bosque Esmeralda	may-15	29,520			29,520	431	590	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
14.Plaza Cedros	ago-15	19,300			19,300	387	305	Jiutepec, Mor.
15.Cruz del Sur	oct-15	12,282		32,432	44,714	542	530	Cuautlancingo, Pue.
16.Puerta La Victoria	oct-17	57,702			57,702	2,857	2,125	Santiago de Querétaro, Qro.
Total Portafolio		535,080		76,264	611,344	11,429	16,448	
Coinversiones								
17.Sentura Tlalnepantla	sep-17		32,058		32,058	1,032	838	Tlanepantla, Edo. Mex.
18.La Perla*	mar-22		115,800		115,800	5,243	5,243	Zapopan, Jal.
Otros gastos pendientes de capitalizar							186	
Total Portafolio y Coinversiones		535,090	147,858	76,264	759,202	17,494	22,715	

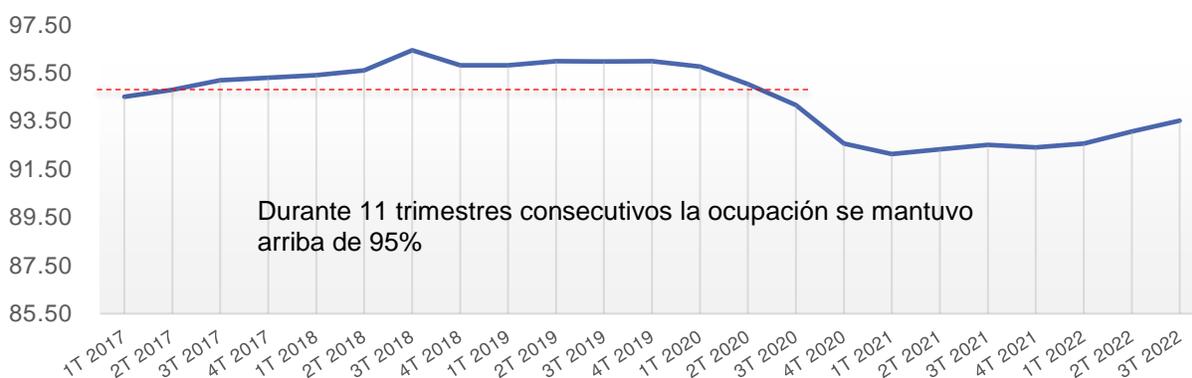
*En la etapa final de construcción, valores estimados.

14. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

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

Plaza	3T 2021	4T 2021	1T 2022	2T 2022	3T 2022
Plaza Cibeles	97	98	98	99	99
La Luciérnaga	97	97	97	96	96
Kukulcán Plaza	89	89	89	89	88
Puerto Paraíso	79	79	79	79	79
UC Jurica	84	82	89	89	89
UC Juriquilla	97	98	98	99	96
UCXalapa	84	81	81	80	-
Puerta Texcoco	92	92	92	93	92
UC Nima Shops	91	91	91	93	93
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	96	96	96	95
Galerías Mall Sonora	96	96	96	98	98
Las Misiones	100	100	98	99	99
City Center Bosque Esmeralda	85	84	84	84	86
Plaza Cedros	85	85	85	85	85
Cruz del Sur	90	90	90	90	90
Puerta La Victoria	95	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	77	69	69	69	77
Total	92.51	92.41	92.56	93.07	93.52

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



15. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

A. DISTRIBUCIÓN POR GIRO DE NEGOCIO

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

A continuación, se presenta la distribución de los contratos de arrendamiento por giro del locatario, tanto como porcentaje de los ingresos totales (rentas más mantenimiento), como proporción de la superficie rentable total del portafolio.

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Moda y calzado	17.42%	Moda y Calzado	22.28%
Tienda departamental	16.30%	Alimentos	18.36%
Entretenimiento	15.61%	Entretenimiento	12.37%
Supermercado	14.81%	Hogar y Decoración	8.73%
Alimentos	11.20%	Deportes	6.57%
Hogar y decoración	6.35%	Tienda Departamental	6.24%
Deportes	5.53%	Servicios	5.74%
Servicios	2.99%	Supermercado	5.14%
Servicios financieros	2.78%	Servicios Financieros	5.08%
Salud y belleza	2.56%	Salud y Belleza	4.33%
Autos y motocicletas	1.74%	Otros	2.91%
Otros	1.41%	Autos y Motocicletas	1.31%
Papelería	1.29%	Papelería	0.93%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 22.28% 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 62.62% del área bruta rentable y 42.21% de los ingresos totales al 30 de septiembre 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)	9.23%	Cinopolis	5.55%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	7.94%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	4.08%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	6.99%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	3.05%
Cinopolis	6.67%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	2.86%
Soriana	3.90%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club / Prichos)	2.23%
Cinemex	2.66%	Cinemex	1.99%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	2.35%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.90%
La Comer / Fresko	1.97%	Innova Sports	1.73%
Luxury Avenue	1.96%	Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.49%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.95%	Sonora Grill	1.48%
Home Depot	1.81%	La Comer / Fresko	1.45%
H&M	1.39%	BBVA	1.12%
Alsea (Domino's / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.22%	Coppel	1.11%
Coppel	1.19%	C&A	1.06%
Recrefam	1.16%	Recrefam	0.99%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.10%	Soriana	0.96%
Innova Sports	1.06%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.91%
C&A	0.98%	Miniso	0.84%
Forever 21	0.74%	Banorte	0.79%
Promoda	0.68%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.78%
Sonora Grill	0.68%	H&M	0.76%
Casino Central	0.61%	Santander	0.75%
Parisina	0.61%	Codere	0.64%
Total Fitness	0.59%	CALIENTE	0.64%
BBVA	0.58%	Home Depot	0.58%
Office Max	0.55%	Energy Fitness	0.52%
Energy Fitness	0.54%	AT&T	0.51%
Bouncy Bouncy	0.53%	Forever 21	0.49%
Miniso	0.50%	Casino Central	0.49%
Banorte	0.49%	Parisina	0.46%
Total general	62.62%	Total general	42.21%

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 5.55% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B. VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Plaza Cibeles	39%	9%	13%	9%	3%	28%	100%
La Luciérnaga	12%	6%	5%	31%	9%	37%	100%
Puerto Paraíso	23%	42%	11%	20%	3%	2%	100%
Kukulcán Plaza	19%	7%	18%	0%	0%	57%	100%
UC Jurica	23%	7%	58%	2%	0%	10%	100%
UC Juriquilla	12%	5%	3%	15%	56%	9%	100%
UC Xalapa	59%	3%	11%	0%	13%	14%	100%
Puerta Texcoco	28%	9%	5%	0%	32%	26%	100%
Nima Shops	18%	58%	21%	0%	0%	3%	100%
Los Atrios	7%	10%	29%	0%	47%	8%	100%
Galerías Mall Sonora	11%	11%	41%	27%	5%	5%	100%
Galerías Tapachula	54%	32%	10%	0%	0%	4%	100%
Las Misiones	22%	23%	35%	9%	1%	10%	100%
City Center Bosque Esmeralda	33%	6%	45%	0%	0%	16%	100%
Plaza Cedros	1%	19%	0%	0%	73%	7%	100%
Cruz del Sur	6%	80%	6%	0%	1%	6%	100%
Puerta La Victoria	15%	7%	4%	2%	45%	26%	100%
Sentura Tlalnepantla	16%	6%	2%	3%	40%	33%	100%
La Perla	0%	2%	15%	27%	17%	39%	100%
Total General	20%	15%	18%	9%	18%	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 1,797 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	146	61	217
La Luciernaga	1	3	5	58	18	85
Puerto Paraíso	1	2	0	91	47	141
Kukulcán Plaza	1	1	0	31	10	43
UC Jurica	2	0	0	26	4	32
UC Juriquilla	1	0	0	23	14	38
UC Xalapa	1	0	2	19	4	26
Puerta Texcoco	4	8	5	63	36	116
Nima Shops	0	0	0	24	1	25
Los Atrios	4	4	4	75	26	113
Galerías Tapachula	2	5	2	73	30	112
Galerías Mall Sonora	3	5	2	117	40	167
Las Misiones	2	6	6	90	46	150
City Center Bosque Esmeralda	2	2	2	37	25	68
Plaza Cedros	2	5	0	10	10	27
Cruz del Sur	2	2	1	72	34	111
Puerta La Victoria	5	4	0	82	28	119
Sentura Tlalnepantla	1	3	0	31	5	40
La Perla	1	3	0	134	29	167
Total contratos por tipo	39	58	30	1202	468	1,797

16. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

17. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

18. COBERTURA DE ANALISTAS

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

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
BBVA	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	alvaro.garcia@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
HSBC	Eduardo Altamirano	HSBC.research@hsbcib.com	52(55)57212197
Nau Securities	Iñigo Vega	inigovega@nau-securities.com	44(20)79475517
Nau Securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com	44(20)79475510
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriquez@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 Relación con Inversionistas
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 tercer trimestre de 2022, y dar una actualización del negocio.

Fecha: jueves, 27 de octubre de 2022
Hora: 11:00 AM ET / 10:00 AM Ciudad de México.
Participantes: Salvador Cayón Ceballos, Director General.
Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas.
Irvin García Millán, Contralor.
Número (EEUU.): +1-877-545-0523
Número (México): +1-973-528-0016
ID#:711868

Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 46929

Fecha de expiración de la grabación: jueves 10 de noviembre 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 de Septiembre 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	3T 2022 Jul-Sep	3T 2021 Jul-Sep	2022 Septiembre	2021 Septiembre
Ingresos por rentas	365,450	313,623	1,009,610	880,933
Otros ingresos operativos	50,072	46,426	148,487	157,428
Total de ingresos	415,522	360,049	1,158,097	1,038,361
Gastos operativos	89,402	83,302	254,716	242,098
Seguros	3,432	3,088	9,637	8,829
Honorarios del asesor	13,289	12,009	38,491	34,672
Honorarios profesionales	1,554	1,074	4,610	3,035
Total de gastos de operación	107,677	99,473	307,454	288,634
UTILIDAD DE OPERACIÓN	307,845	260,576	850,643	749,727
Intereses ganados	9,451	1,093	13,839	3,102
Intereses pagados	207,659	133,137	521,035	383,117
Resultado integral de financiamiento	(198,208)	(132,044)	(507,196)	(380,015)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(60,232)	(33,043)	(151,222)	(113,794)
Participación en asociadas	1,636	-	(7,557)	-
Valuación de las Propiedades de Inversión	(2,692)	-	(2,692)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	48,349	95,489	181,976	255,918
Provisiones de impuestos	-	-	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	48,349	95,489	181,976	255,918
Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:				
Participación controladora	42,517	88,704	165,164	238,991
Participación no controlada	5,832	6,785	16,812	16,927
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	48,349	95,489	181,976	255,918

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

	No auditado 30/09/2022	Auditado 31/12/2021
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	293,627	194,042
Cuentas por cobrar	327,999	365,014
Impuestos por recuperar	5,731	7,816
Pagos anticipados	31,262	17,290
Otras cuentas por cobrar	436,568	431,754
Total de activos circulantes	1,095,187	1,015,916
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	17,659,730	17,786,575
Inversiones en proceso y proyectos	145,197	132,079
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,581	11,480
Inversión en asociadas	3,298,125	2,440,247
TOTAL DE ACTIVOS	22,209,820	21,386,297
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	43,893	26,510
Partes relacionadas	17,000	16,314
Pasivos acumulados	342,564	363,110
Anticipos de clientes	13,842	10,815
Deuda Bursátil	129,684	1,398,529
Crédito Bancario	3,511,994	148,625
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	4,579
Total de pasivos circulantes	4,058,977	1,968,482
Depósitos de arrendatarios	108,094	96,923
Pasivos laborales	17,796	15,242
Impuesto sobre la renta diferido	33,531	33,531
Créditos Bancarios	1,775,113	3,513,035
Deuda bursátil de largo plazo	4,284,250	4,257,482
Otros pasivos a largo plazo	1,800	6,115
TOTAL DE PASIVOS	10,279,561	9,890,810
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,069,790	5,138,840
Resultados acumulados	6,120,365	4,804,722
Utilidad (Pérdida) neta del período	165,164	985,911
Patrimonio Controladora	11,355,319	10,929,473
Participación no controlada	574,940	566,014
TOTAL PATRIMONIO	11,930,259	11,495,487
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	22,209,820	21,386,297

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los períodos comprendidos al 30 de Septiembre 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		165,164	16,812	181,976
Fondo de recompra	(19,050)			(19,050)
Otras partidas integrales		4,579		4,579
Incremento en participación en asociadas		325,153		325,153
Patrimonio Controladora	5,069,790	6,285,529	582,826	11,938,145
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(7,886)	(7,886)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	5,069,790	6,285,529	574,940	11,930,259

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Septiembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	30-sep-22	30-sep-21
Utilidad neta del período	181,976	255,918
Ajustes:		
Intereses a favor	(13,839)	(3,102)
Beneficios a los empleados	2,525	2,745
Depreciación y amortización	10,284	9,274
Amortización de costo financiero	17,343	15,637
Valor razonable de las propiedades de inversión	2,692	-
Reconocimiento de ingresos en línea recta	3,052	(997)
Valuación deuda en UDIS	151,223	113,794
Intereses a cargo	501,922	366,056
	857,178	759,325
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	37,016	(70,533)
Partes relacionadas	686	760
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(6,545)	(72,965)
Pagos anticipados	(13,972)	(21,857)
Proveedores	17,383	27,482
Pasivos acumulados	(32,718)	19,613
Anticipos de clientes	3,027	(4,310)
Depósitos en garantía de arrendatarios	11,171	15,848
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	873,226	653,363
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	13,839	3,102
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(431,312)	(463,014)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(417,473)	(459,912)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(501,922)	(366,056)
Fondo de recompra	(19,050)	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,070,000	525,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(420,000)	(120,000)
Comisión por estructura crédito	(35,196)	-
Amortización Bono FSHOP 17	(1,400,000)	-
Distribución a tenedores	(50,000)	(225,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(356,168)	(186,056)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	99,585	7,395
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	194,042	115,643
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	293,627	123,038

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 septiembre 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 20 de octubre de 2022, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer 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 septiembre de 2022.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 de septiembre de 2022 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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	443	408
Bancos	241,903	100,373
Inversiones en Valores	51,281	93,261
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	293,627	194,042

2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2022	2021
Clientes	363,077	407,365
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(35,078)	(42,351)
Total Cuentas por cobrar	327,999	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	238	2,357
Otros Impuestos por recuperar	5,493	5,459
Total Impuestos a favor	5,731	7,816
Otras cuentas por cobrar*	436,568	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 Fibrashop 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 septiembre 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	17,471,104	17,605,104
Mobiliario y equipo neto	188,625	181,471
Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo	17,659,730	17,786,575

5. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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).

A continuación, se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	3T 2022	3T 2021
Gastos:		
Gastos por servicio de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	13,289	12,009

Los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 se integran como sigue:

	2022	2021
Cuentas por pagar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	17,000	16,314

6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses devengados pendientes de pago	72,665	76,644
Otro pasivos acumulados	95,169	111,349
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	175,117
Total pasivos acumulados	342,564	363,110

7. 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 septiembre de 2022, el patrimonio se integra por 491,457,713 CBFIs en circulación.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de septiembre de 2022.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	278,800	43,989	11,150,394	288,261	322.39
Power Center	118,551	20,247	5,520,110	219,728	179.85
Community Center	18,171	3,919	800,600	22,420	270.16
Totales	415,522	68,155	17,471,104	530,408	772.40

9. UTILIDAD POR CBFI

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

Concepto	Distribución 3T 2022	Distribución 2T 2022	Distribución 1T 2022	Distribución 4T 2021	Distribución 3T 2021
CBFIs con derechos económicos	451,074,348	457,418,116	457,418,116	457,418,116	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	105.44	103.34	110.30	139.08	121.75
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2338	0.2259	0.2411	0.3041	0.2662

10. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

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

11. 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.

12. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

13. 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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

No hay eventos subsecuentes que revelar.