



REPORTE DE RESULTADOS  
CUARTO TRIMESTRE DE 2022



# FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2022

- Los indicadores operativos (ingresos, NOI y EBITDA) representan un nuevo máximo histórico, por segundo trimestre consecutivo.
- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 512.78 millones de pesos, teniendo un incremento de 32.41% anual y 23.41% contra el trimestre anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 398.12 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 77.64%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 86.27%. El NOI del trimestre incrementó 32.52% anual.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 386.34 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 75.34%. El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 33.75% al compararse con el mismo trimestre del año anterior.
- La utilidad consolidada de operación ascendió a 382.24 millones de pesos, creció 33.85% anual y 24.17% contra el trimestre anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 105.60 millones de pesos, ésta representa 23.41 centavos por CBFÍ, e implica una rentabilidad anual del 15.03%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 107.34 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2380 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.09%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 93.60%, incluyendo el Centro de Vida la Perla fue del 92.44%.
- En este año FibraShop está invirtiendo 260 millones de pesos en diferentes proyectos como rehabilitación y adquisición de nuevos equipos para los estacionamientos, que traerán como consecuencia un mejor servicio y mayores ingresos, también se inició la implementación de paneles solares en todas las plazas, lo cual traerá un ahorro en energía. Adicionalmente, estamos invirtiendo en atraer algunos inquilinos estratégicos para lograr atraer un volumen mayor de visitantes a los inmuebles, también arrendatarios específicos para lograr aterrizar cada vez más el concepto de Centro de Vida en el portafolio.

# FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2022

- Durante los últimos 12 meses se han creado e incrementado reservas de efectivo para requeridas por los contratos crédito, por más de 180 millones de pesos.
- Los avalúos anuales realizados por un experto independiente, determinaron un incremento en el valor de las propiedades de casi 1,600 mdp, reflejo de la calidad y recuperación de los inmuebles.



## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

### **Estimados inversionistas:**

Durante este 2022, FibraShop consolidó su inversión en la Perla alcanzando una participación del 93%. Se tuvieron que destinar una suma importante de recursos económicos, tanto de las utilidades como de nuevos créditos para poder abrir la plaza; aún seguimos invirtiendo en consolidar el proyecto y su concepto de Centro de Vida. Durante 2023 invertiremos una cantidad aproximada de 80 millones de pesos (mdp) para atraer algunos arrendatarios estratégicos, consolidar el concepto de Centro de Vida y así lograr un mayor volumen de afluencia, permanencia y sobretodo que la misma persona regrese varias veces, diferenciándonos de la competencia. En este cuarto trimestre, se cumplen todas las condiciones requeridas para tener control, por lo tanto FibraShop presenta información financiera consolidando La Perla.

Los resultados financieros de este trimestre reflejan la estabilidad y solidez del portafolio. Los ingresos del trimestre a mismas tiendas fueron 422 mdp (máximo histórico por segundo trimestre consecutivo) e incluyendo la consolidación de la Perla alcanzaron 513 mdp. Los ingresos anuales del 2022 a mismas tiendas cerraron en 1,580 mdp demostrando un crecimiento anual de casi el 11%, incluyendo La Perla los ingresos anuales del 2022 alcanzaron los

pág. 4

1,671 mdp lo cual equivale a un incremento del 17%.

La Corporación Financiera Internacional (*"IFC" por sus siglas en inglés*) otorgó la Certificación EDGE al Centro de Vida La Perla, con sus 362,789 m2 de construcción, La Perla se convirtió así en el inmueble comercial más grande de Latinoamérica en obtener dicha certificación. EDGE reconoce el uso eficiente de energía, agua y materiales utilizados en el inmueble.

Las agencias calificadoras HR y Fitch realizaron su evaluación al cierre del año y emitieron sus calificaciones. HR Ratings mejoró la perspectiva de negativa a estable y ratificó su calificación en AA-. Por su parte Fitch Ratings ratificó su calificación A+ con perspectiva estable.

En diciembre FibraShop firmó un refinanciamiento KPIs sostenibles por hasta 2,450 mdp y durante los primeros meses del 2023 esperamos concluir otro financiamiento por hasta 2,424 mdp que incluya también KPIs sostenibles. Si incluimos el financiamiento utilizado para el desarrollo de la Perla por 2,013 mdp el cual recién obtuvo la certificación EDGE, sumaría 6,887 mdp de deuda que representaría aproximadamente 57% del





## COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

total de nuestra deuda tendrá criterios vinculados a la sustentabilidad.

Se están realizando inversiones estratégicas este año por más de 260 mdp, estas inversiones contemplan el mejoramiento y adquisición de nuevos equipos de los estacionamientos de algunas plazas lo cual traerá mejor servicio y mayor rentabilidad; la asociación en paneles solares de todas las plazas logrando una eficiencia en costos y una posibilidad de comprarlos en un futuro; la atracción de arrendatarios estratégicos en las plazas que generaran una mayor afluencia de visitantes en algunas plazas y la consolidación de la Perla en su concepto de Centro de Vida y en su fortaleza y diferenciación como plaza en Guadalajara.

La venta del portafolio de activos no estratégicos sigue avanzando. El monto estimado es de aproximadamente 850 mdp, los recursos obtenidos se usaran en gran parte para realizar un pago anticipado de deuda, tal como se hizo en el pasado.

El entorno económico continúa desafiante; la expectativa de alzas en tasas de interés, la inflación, y una posible recesión siguen lo cual nos obliga a mantener prudencia, seguir buscando finanzas sanas y prevenir posibles caídas de flujos, e incremento en los costos de operación.

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

Salvador Cayón Ceballos  
Director General

México, Ciudad de México a 27 de febrero de 2023 – FibraShop (BMV: FSHOP13) (“FSHOP”), CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Irrevocable identificado con el número F/00854, fideicomiso de inversión en bienes raíces especializado en propiedades de uso comercial, anuncia hoy sus resultados al cierre del cuarto trimestre terminado al 31 de diciembre de 2022.

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

## 1. EVENTOS RELEVANTES

### FIBRASHOP INFORMA AVANCES RELEVANTES EN SU PLAN DE REFINANCIAMIENTO DE DEUDAS

El pasado 15 de diciembre, Fibra Shop anunció al público inversionista los avances que ha tenido en el refinanciamiento de deudas.

En mayo 2022, FibraShop anunció la firma de una línea de crédito bancaria revolvente hasta por MXN 1,800 millones a un plazo de 5 años. Éste crédito se firmó con KPIs ligados a Sostenibilidad y contó con la participación de diversas instituciones financieras, BBVA como Banco Agente, Bancomext, Bancoppel y Monex. Los recursos obtenidos fueron utilizados principalmente para el pago de vencimientos de deudas.

Debido a la demanda por parte de las Instituciones Financieras que participaron en dicho crédito, se continuaron las negociaciones y finalmente el pasado 22 de noviembre de 2022, se firmó exitosamente una ampliación por MXN 650 millones, con las mismas condiciones, plazos y la participación proporcional de las mismas instituciones financieras. El nuevo monto de este crédito revolvente es hasta por MXN 2,450 millones.

El 30 de noviembre de 2022, FibraShop realizó un pago parcial de principal por MXN 600 millones a la línea de crédito revolvente firmada en 2019 por hasta MXN 3,000 millones, y solicitó la disminución de la línea de crédito por el mismo monto. Por lo tanto, el nuevo monto total de esta línea de crédito revolvente es hasta por MXN 2,400 millones y tiene fecha de vencimiento en junio 2023.

Con lo anterior, FibraShop amplía el perfil de vencimiento de sus financiamientos y reitera su compromiso de sustentabilidad acorde con su estrategia integral ASG. Continuaremos avanzando las negociaciones para refinanciar el resto de los vencimientos de corto plazo.

## HR RATINGS RATIFICÓ LA CALIFICACIÓN DE HR AA- Y MODIFICÓ LA PERSPECTIVA DE NEGATIVA A ESTABLE PARA FIBRASHOP

El pasado 15 de diciembre, FibraShop anuncio al público inversionista que la agencia calificadora HR Ratings ratificó la calificación de HR AA- y modificó la Perspectiva de Negativa a Estable para FibraShop. Asimismo, ratificó la calificación de HR1 para FibraShop.

En la opinión de HR Ratings la estabilización en la perspectiva se basa en la estabilidad esperada en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) proyectado, impulsado por los resultados reportados durante los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre de 2022 (3T22). El FLE mostró un incremento debido a mejores resultados operativos, impulsados por mayores factores de ocupación, aunado a un aumento de los ingresos promedio por m2, como resultado de la reactivación económica en todo el país, así como crecimiento controlado en gastos y un manejo eficiente del capital de trabajo.

HR Ratings menciona en su informe que también consideró en la calificación la estabilidad y calidad del portafolio de FibraShop conformado por centros comerciales con un alto factor de ocupación e integrado por una base sólida de clientes. Asimismo, debido a que la estructura de deuda del Fideicomiso es de largo plazo y dada la capacidad de refinanciamiento que este tiene.

Dentro de las expectativas para períodos futuros, HR Ratings destaca una perspectiva de crecimiento sostenible. Las proyecciones de HR Ratings consideran que el portafolio actual en operación, aunado a la estabilización de La Perla, y la implementación del concepto de Centro de Vida en el portafolio, permitirán al Fideicomiso una creciente generación de NOI y EBITDA.

HR Ratings menciona que los factores que podrían subir la calificación serían una reducción en los niveles de Loan to Value (LTV). Bajo un escenario en donde FibraShop sea capaz de generar flujo de efectivo que sea destinado al pago anticipado de deuda, podría resultar en una revisión al alza de la calificación.

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

[https://www.hrratings.com/pdf/Reporte\\_Revisi%C3%B3n\\_Anual\\_FSHOP\\_2022.pdf](https://www.hrratings.com/pdf/Reporte_Revisi%C3%B3n_Anual_FSHOP_2022.pdf)

## **FITCH RATINGS RATIFICÓ LAS CALIFICACIONES NACIONALES EN A+ y F1+ PARA FIBRASHOP, CON PERSPECTIVA ESTABLE**

El pasado 23 de diciembre, FibraShop anuncio al público inversionista que el pasado 16 de diciembre la agencia calificadora Fitch Ratings ratificó las calificaciones nacionales de largo y corto plazo de Fideicomiso Irrevocable No. F/00854 (Fibra Shop) en 'A+(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente. La Perspectiva de la calificación de largo plazo se mantiene Estable. Al mismo tiempo ratificó las calificaciones de las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios (CBF).

En la opinión de Fitch Ratings, las calificaciones de FibraShop consideran mejoras en su desempeño operativo, la contribución de ingresos por parte del inmueble La Perla a partir de 2023, tendencia gradual de desapalancamiento, y el plan de refinanciamiento de los próximos vencimientos de deuda. También incluyen la calidad buena del portafolio de activos, y la diversificación de inquilinos.

En el informe publicado hace unos días, Fitch Ratings destaca un desempeño operativo positivo en 2022 impulsados por un crecimiento en los niveles de ocupación y de los ingresos variables (ingresos por estacionamientos y rentas variables).

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

<https://www.fitchratings.com/research/es/corporate-finance/fitch-affirms-fibra-shops-national-ratings-at-amex-outlook-stable-16-12-2022>



## **FIBRASHOP INFORMA QUE EL CENTRO DE VIDA LA PERLA OBTUVO LA CERTIFICACIÓN EDGE POR PARTE DEL IFC, Y SE CONVIERTE EL EN INMUEBLE COMERCIAL MÁS GRANDE CERTIFICADO EN LATINOAMERICA.**

El pasado 15 de diciembre, FibraShop anuncio al público inversionista la Corporación Financiera Internacional (“IFC” por sus siglas en inglés) otorgó la certificación EDGE al inmueble denominado Centro de Vida la Perla, ubicado en la Zona Metropolitana de Guadalajara, Jalisco; el cual representa el 25% de la superficie total construida en todo el portafolio administrado por FibraShop.

La certificación EDGE es una innovación del IFC, miembro del Grupo del Banco Mundial. EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible que se enfoca en hacer edificios más eficientes.

El Centro de Vida la Perla, fue inaugurado en abril de 2022 y tiene una superficie de 362,789 metros cuadrados de construcción. El proyecto fue diseñado por FibraShop con el objetivo de cumplir los más estrictos estándares de sostenibilidad, y durante su construcción se utilizó una selecta selección de materiales. Después de llevar a cabo la auditoría y evaluar el cumplimiento del proyecto, La Perla alcanzó una certificación de 20% en ahorros de energía, 68% en ahorro de agua y un 21% de eficiencia en los materiales utilizados durante su construcción, por lo tanto obtuvo la certificación EDGE de los 354,265 m2.

La Perla es hoy la imagen del concepto Centro de Vida desarrollado por FibraShop y sobre el cual se basa la estrategia de renovación de todos los inmuebles. Los Centros de Vida son espacios enfocados en el bienestar, amigables con el medio ambiente, brindan un lugar para que los visitantes pasen mayor tiempo, regresen frecuentemente y lo adopten como parte de su vida cotidiana. Son espacios inclusivos que ofrecen totalmente gratis actividades deportivas, sociales, culturales, artísticas, promueven el aprendizaje de artes y oficios. En el enfoque social, los Centros de Vida buscan mejorar la calidad de vida del individuo e integrar a las familias de la comunidad en la que nos desarrollamos.

Como hemos anunciado FibraShop buscará transformar la mayoría de sus inmuebles en “Centros de Vida” siguiendo la exitosa puesta en marcha de La Perla, inmueble que, a unos cuantos meses de haber abierto sus puertas, se ha convertido en un referente y parteaguas en la industria.

## 2. AVANCES EN EL PROYECTO DE DESINVERSIÓN DE ACTIVOS.

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. El objetivo es fortalecer la estructura financiera, impulsar la implementación del concepto 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.

Los recursos obtenidos serán utilizados aproximadamente en: 75% pago de deuda, 10% en la reactivación del fondo de recompra y 15% en inversiones para convertir ciertos inmuebles en Centros de Vida.

En agosto 2022, concluimos exitosamente la venta del UC Xalapa, los recursos obtenidos se utilizaron para la liquidación anticipada del crédito por 150 millones contratada con Banco Sabadell y cuyo costo financiero estaba pactado en TIIE más 350 puntos base.

FibraShop estima cerrar la venta de la otra parte del portafolio de activos no estratégicos durante el primer semestre del 2023.

## 3. GUÍA AL MERCADO DE DISTRIBUCIONES DE FIBRA SHOP (2023-2025)

FibraShop, por los efectos derivados de la Pandemia y ante la necesidad de aportar los recursos suficientes para concluir y posteriormente consolidar el Centro de Vida La Perla, modificó su política de distribuciones. Anteriormente, FibraShop había emitido una guía al mercado que consistía en distribuir anualmente (dividido en los cuatro trimestres) un piso de 80 centavos por certificado. Sin embargo, las últimas distribuciones previas a la pandemia habían sido de 90 centavos.

FibraShop modificó la citada política eliminando el piso de 80 centavos anuales por certificado, fue pionero en distribuciones en especie (distribución en títulos) siendo la primera emisora en México que lo realizaba. Restableció por un tiempo las distribuciones en efectivo (menores a 80 centavos anuales) y finalmente las suspendió.

La finalidad de la nueva Guía es mostrar al mercado una ruta tentativa de restablecimiento de las distribuciones en efectivo. Regresando paulatinamente a los niveles de distribuciones pre-pandemia e inclusive dada la incorporación y futura estabilización del Centro de Vida la Perla y la dinámica de portafolio en su conjunto, los nuevos niveles que se podrían alcanzar en un horizonte de tres años.

Cabe mencionar que El Comité Técnico de FibraShop en cualquier momento puede modificar esta guía, así como modificar los supuestos y consideraciones para su elaboración.

## Guía al Mercado.

La Guía tentativa de Distribuciones contemplará los años 2023, 2024 y 2025, quedando como sigue:

### Guía Anual de Distribuciones de FibraShop\*

Año	Mínimo	Máximo
2023	0.3	0.5
2024	0.5	0.8
2025	0.8	1.1

\*Pesos por CBFi

Estos montos al precio actual de Certificado (aproximadamente 5.8 pesos) implica los siguientes retornos por CBFi anuales (*"Dividend Yield"*).

### Guía Anual de Distribuciones de FibraShop

Año	Mínimo	Máximo
2023	5.17%	8.62%
2024	8.62%	13.79%
2025	13.79%	18.97%

## Supuestos Inherentes en la Guía:

Los supuestos y consideraciones que se encuentran inherentes en las distribuciones tentativas enumeradas en la sección anterior, fueron construidos con base en el presupuesto aprobado para el año 2023 y el modelo de proyecciones de FibraShop.

Los supuestos son:

1. No se presentan aumentos significativos adicionales en las tasas de interés.
2. La economía mexicana se mantiene con un crecimiento durante los años de proyección de entre 1% y 2% del PIB.
3. No se presenta una caída significativa en el consumo que se derive en una mora en el pago de las rentas de los locatarios.
4. Los ingresos de FibraShop tendrán incrementos anuales conforme a la inflación.
5. En el rango bajo de la Guía no contempla pago de deuda vía reciclaje de activos. Para el rango alto se asume la ejecución de la estrategia de fortalecimiento de Balance anunciada.

#### 4. CONSOLIDACIÓN DE LA PERLA

Hasta el 30 de septiembre de 2022, FibraShop reconoció su participación en el proyecto La Perla como “Inversión el asociadas” de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera 10 (NIIF 10).

Sin embargo, con la obtención del 93% de participación en el negocio, la obtención de la mayoría de votos en los órganos de gobierno y la influencia en la toma de decisiones del Proyecto se dio cabal cumplimiento a todas las condiciones que demuestran el control de FibraShop en dicho proyecto. Por lo anterior, a partir del 1 de octubre de 2022 la información financiera de La Perla se presenta con el resto del portafolio como una sola unidad económica.

Hasta septiembre los resultados del periodo se reconocieron en resultados como participación en asociadas, solo el cuatro trimestre los ingresos, gastos y costo financiero se sumaron a los del resto del portafolio. De forma individual, La Perla registro los siguientes resultados trimestrales durante el 2022.

	Acumulado 2022	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Ingresos por rentas	147,413	64,601	43,333	39,479
Mantenimiento	29,716	12,983	9,125	7,608
Estacionamiento	24,685	10,046	8,151	6,488
Otros ingresos operativos	15,405	3,182	10,210	2,013
<b>Ingresos totales</b>	<b>217,219</b>	<b>90,812</b>	<b>70,819</b>	<b>55,588</b>
Gastos operativos	48,151	16,517	15,919	15,715
<b>Utilidad de operación</b>	<b>169,068</b>	<b>74,295</b>	<b>54,900</b>	<b>39,873</b>
Costo financiero - neto	(164,110)	(61,211)	(53,141)	(49,758)
Resultado del periodo	4,958	13,084	1,759	(9,885)
<b>Participación de FibraShop 93%</b>	<b>4,611</b>	<b>12,168</b>	<b>1,636</b>	<b>(9,193)</b>

Para fines ilustrativos, a continuación se presenta el efecto de la consolidación de las principales cuentas del balance general:

	FibraShop dic-22	La Perla* dic-22	Consolidado dic-22
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	448,906	78,966	527,872
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	20,148,585	4,087,238	24,235,824
Otros activos	2,059,792	309,728	2,369,520
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>22,657,283</b>	<b>4,475,933</b>	<b>27,133,216</b>
<b>PASIVOS</b>			
Proveedores	34,667	13,880	48,547
Créditos Bancarios a corto plazo	3,216,446	95,958	3,312,404
Deuda bursátil de corto plazo	129,807	-	129,807
Créditos Bancarios a Largo plazo	2,263,895	1,906,667	4,170,562
Deuda bursátil de largo plazo	4,328,124	-	4,328,124
Otros pasivos	642,529	115,052	757,581
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>10,615,468</b>	<b>2,131,558</b>	<b>12,747,026</b>
Patrimonio	12,041,815	2,344,375	14,386,190
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>22,657,283</b>	<b>4,475,933</b>	<b>27,133,216</b>

\*Valores incrementales



## 5. VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES

Como cada año, en diciembre se realizó la valuación de todos los inmuebles, para tal fin se contrató un experto independiente con reconocimiento internacional, en 2022 CBRE fue contratado y éstos fueron los resultados:

Plaza	Valor Avalúo 2022	Valor Avalúo 2021	Variación anual 2022 vs 2021	2022 vs 2021 %
Plaza Cibeles	2,660	2,525	135	5.35%
La Luciérnaga	435	410	25	6.10%
Puerto Paraíso	1,780	1,680	100	5.95%
Kukulcán Plaza	900	1,030	-130	-12.62%
UC Jurica	268	316	-48	-15.19%
UC Juriquilla	284	300	-16	-5.33%
Puerta Texcoco	1,410	1,400	10	0.71%
UC Nima Shops	205	185	20	10.81%
Los Atrios	1,080	1,022	58	5.68%
Galerías Tapachula	832	797	35	4.39%
Galerías Mall Sonora	1,900	1,777	123	6.92%
Las Misiones	1,500	1,390	110	7.91%
City Center Bosque Esmeralda	640	590	50	8.47%
Plaza Cedros	245	305	-60	-19.67%
Cruz del Sur	493	530	-37	-6.98%
Puerta La Victoria	2,250	2,125	125	5.88%
Sentura Tlalnepantla	720	838	-118	-14.08%
<b>PORTAFOLIO ESTABILIZADO</b>	<b>17,602</b>	<b>17,220</b>	<b>382</b>	<b>2.22%</b>
La Perla*	6,250	5,034	1,216	24.16%
<b>TOTAL PORTAFOLIO</b>	<b>23,852</b>	<b>22,254</b>	<b>1,598</b>	<b>7.18%</b>

\* El valor del inmueble la Perla al 31 de diciembre de 2021, corresponde al costo de construcción debido a que aún estaba en su fase de desarrollo.

## 6. AVANCES DEL PROYECTO ASG

FibraShop obtuvo la certificación EDGE al Centro de Vida La Perla, por parte del IFC perteneciente al Banco Mundial. La Perla con sus 362,789 m<sup>2</sup> La Perla se convirtió así en el inmueble comercial más grande de Latinoamérica en obtener dicha certificación. EDGE reconoce el uso eficiente de energía, agua y materiales utilizados en el inmueble.



## S&P Global

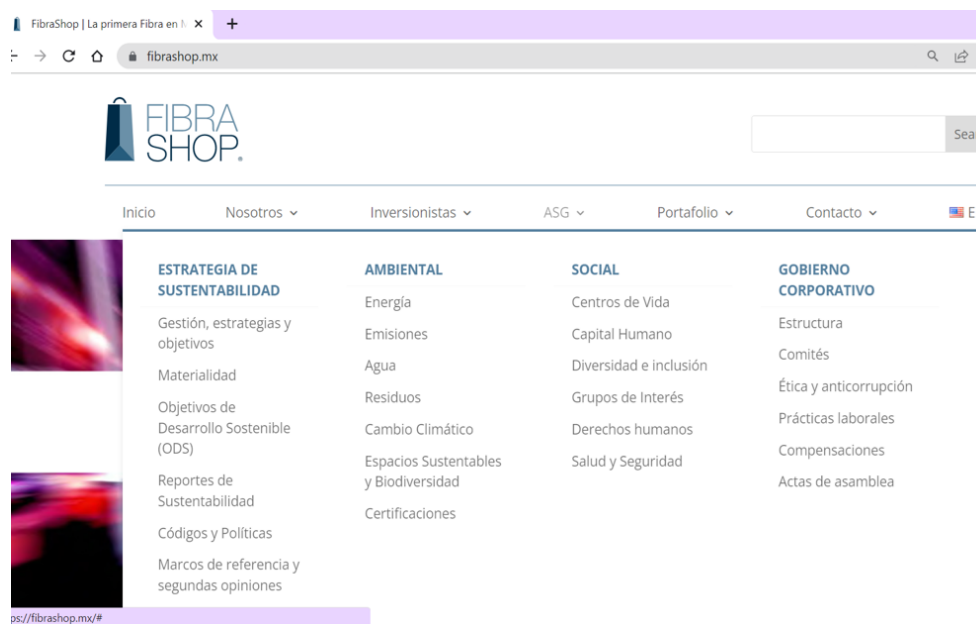
Durante diciembre 2022, FibraShop concluyó su participación en el “Corporate Sustainability Assessment 2022” o “CSA”, una iniciativa de Standard & Poors en la cual invitan a más de 10,000 empresas a nivel mundial. Por segundo año consecutivo FibraShop fue invitado y esperamos tener una destacada participación.



Durante los próximos meses, continuaremos fortaleciendo la estrategia de implementación de ASG en toda la organización, algunos de los proyectos principales son:



Por último, se rediseñó la página web de FibraShop, incorporando una nueva sección ASG, con una revelación detallada de todos los aspectos de las estrategias ambientales, sociales y de gobierno corporativo.



## 7. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS.

	4to trimestre 2022	3er trimestre 2022	2do trimestre 2022	1er trimestre 2022	4to trimestre 2021	%Δ 4T 2022 VS 3T 2022	%Δ 4T 2022 VS 4T 2021
<b>Ingresos totales (incluyendo La Perla)</b>	512.78	417.16	371.32	362.06	387.27	22.92%	32.41%
<b>Ingresos del portafolio estabilizado</b>	421.97	415.52	380.52	362.06	387.27	1.55%	8.96%
<b>Gastos totales</b>	130.54	107.68	100.42	99.35	101.69	21.23%	28.37%
<b>Depreciación y amortización</b>	4.10	3.01	3.37	3.28	3.27	36.21%	25.38%
<b>Utilidad de operación*</b>	382.24	307.84	280.09	262.71	285.58	24.17%	33.85%
<b>NOI*</b>	398.12	322.69	294.67	276.39	300.43	23.38%	32.52%
<b>EBITDA*</b>	386.34	310.85	283.47	265.65	288.85	24.29%	33.75%
<b>Margen de operación</b>	74.54%	74.09%	73.61%	72.56%	73.74%	0.61%	1.08%
<b>Margen NOI</b>	77.64%	77.66%	77.44%	76.34%	77.58%	-0.03%	0.08%
<b>Margen EBITDA</b>	75.34%	74.81%	74.50%	73.37%	74.59%	0.71%	1.01%
<b>Utilidad neta ajustada</b>	105.6	105.44	103.33	110.3	139.08	0.15%	-24.07%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.2341	0.2338	0.2259	0.2411	0.3041	0.13%	-23.02%
<b>CBFi con derechos económicos</b>	451.07	451.07	457.42	457.42	457.42	0.00%	-1.39%
<b>Activos Totales</b>	27,133	22,210	22,167	21,564	21,364	22.17%	27.00%
<b>Pasivos con costo</b>	12,011	9,755	9,745	9,402	9,354	23.13%	28.40%
<b>Patrimonio</b>	14,386	11,930	11,896	11,552	11,504	20.59%	25.05%
<b>LTV</b>	44.27%	43.92%	43.96%	43.60%	43.78%	0.80%	1.12%
<b>P/U ratio**</b>	7.39	6.94	6.56	6.6	6.29	6.48%	17.49%
<b>EV/EBITDA***</b>	10.87	10.95	11.36	11.68	11.67	-0.73%	-6.86%
<b>CAP Rate Implícito****</b>	10.89%	10.21%	9.37%	8.85%	9.81%	6.66%	11.01%
<b>AMEFIBRA FFO</b>	107.34	109.26	107.57	114.46	141.17	-1.76%	-23.97%

\*Estos indicadores incluyen las cifras 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.

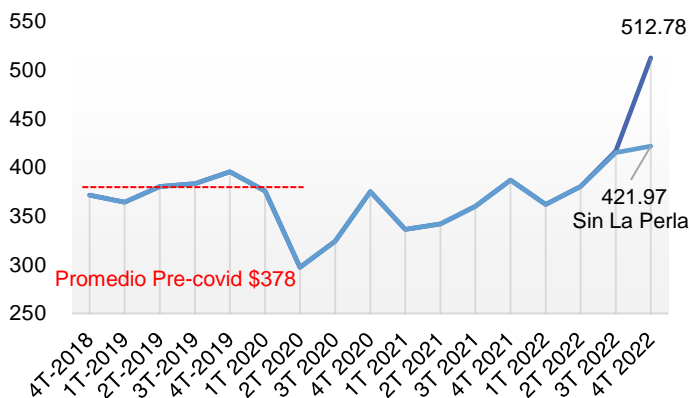
\*\*\*EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

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

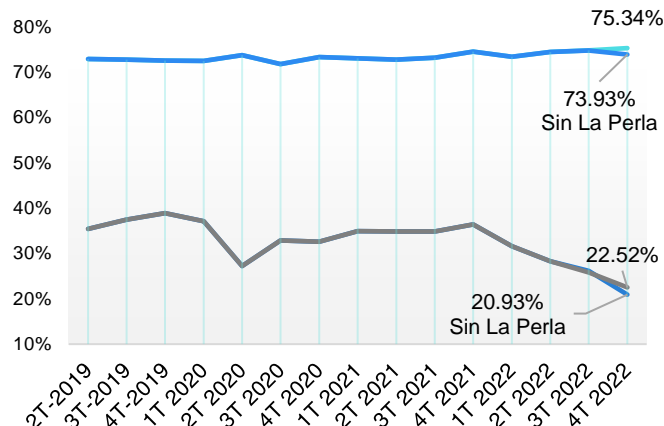
(calculado como el promedio ponderado de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.



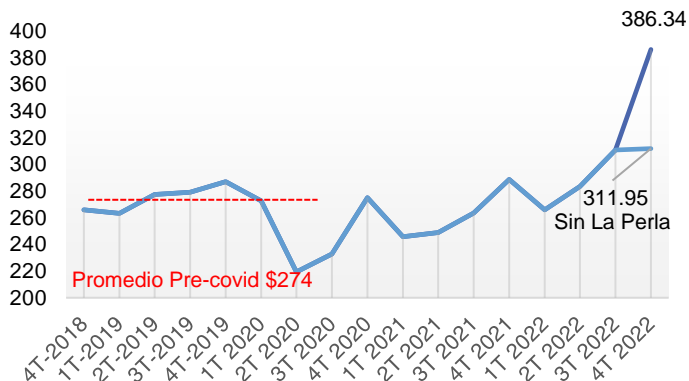
### Ingresos con y sin La Perla



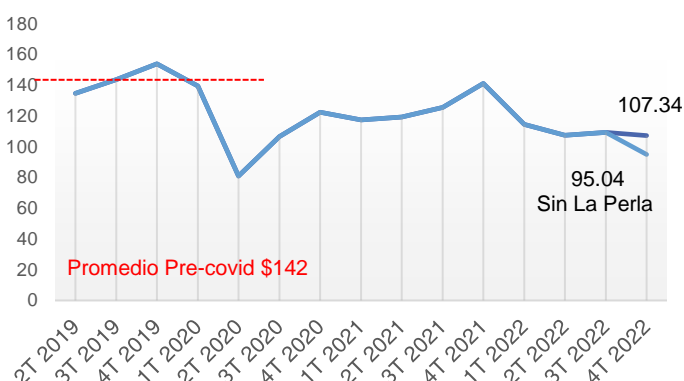
### Margen EBITDA y Margen FFO



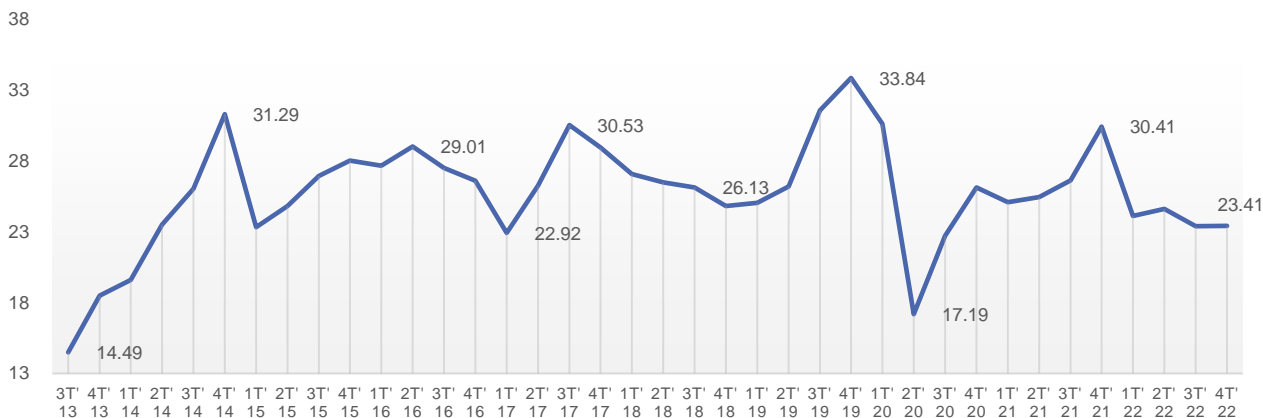
### EBITDA



### FFO AMEFIBRA



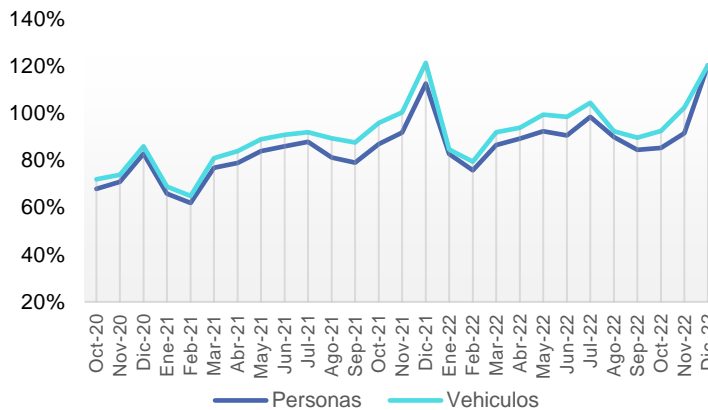
### Utilidad Trimestral Neta Ajustada por CBFi\*



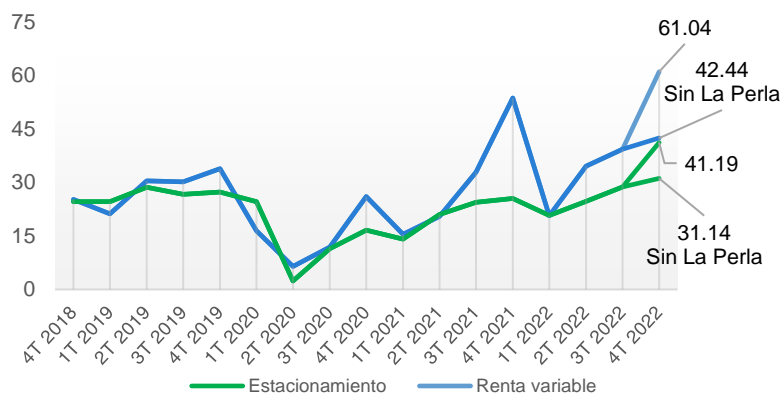
\*La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 23.41 centavos, calculado sobre la base de 451,074,348 CBFIs con derechos económicos a la fecha del presente reporte.

## Comportamiento del volumen de visitantes a los centros comerciales

### Afluencias



### Rentas Variables y estacionamiento



## CONCILIACIÓN FFO AMEFIBRA

	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Total de ingresos	512.78	415.52	380.52	362.06	387.27
Total gastos	130.54	107.68	100.43	99.35	101.69
<b>Utilidad de operación</b>	<b>382.24</b>	<b>307.85</b>	<b>280.09</b>	<b>262.71</b>	<b>285.58</b>
Resultado integral de financiamiento	(268.90)	(198.21)	(162.86)	(146.13)	(141.80)
Participación en asociadas	4.21	1.636	(9.19)		
Valuación de deuda en UDIs	(42.25)	(60.23)	(42.7)	(48.29)	(66.77)
Revaluación de las propiedades de inversión	1,086.66	(2.69)			742.31
Valor razonable de instrumentos financieros	(136.8)				(133)
Provisión de impuestos	(7.62)				(2.13)
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>1,017.54</b>	<b>48.35</b>	<b>65.34</b>	<b>68.29</b>	<b>683.99</b>
(-) Participación no controlada	(11.90)	(5.8)	(4.71)	(6.27)	71.36
<b>Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período</b>	<b>1,029.45</b>	<b>42.52</b>	<b>60.63</b>	<b>62.02</b>	<b>755.34</b>
-/+ (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(1,106.32)	2.69			(818.35)
+ Depreciación de equipos	4.10	3.01	3.37	3.28	3.27
+ Comisiones de "brokerage"	0.46	0.21	0.27	0.28	0.34
-/+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	42.25	60.23	42.7	48.29	66.77
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)	136.80				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	0.60	0.61
<b>FFO AMEFIBRA</b>	<b>107.34</b>	<b>109.26</b>	<b>107.57</b>	<b>114.47</b>	<b>141.18</b>

(a) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla

## 8. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

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

Tipo de ingreso	4T 2022 (a)	4T 2022 (b)	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Rentas base	336.92	290.91	296.19	270.36	270.49	258.15
Mantenimiento	64.23	51.24	50.73	49.42	49.35	46.47
Rentas variables	61.04	42.44	39.37	34.61	20.68	36.76
Estacionamientos	41.19	31.14	28.74	24.70	20.79	25.51
Otros	9.42	6.24	0.49	1.42	0.75	20.37
<b>Total</b>	<b>512.78</b>	<b>421.97</b>	<b>415.52</b>	<b>380.52</b>	<b>362.06</b>	<b>387.27</b>

(a) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla

(b) Portafolio estabilizado

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	4T 2022 (a)	4T 2022 (b)	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Ancla	78.17	76.40	93.50	71.17	63.27	71.38
Sub-Ancla	56.40	47.03	50.70	44.43	41.90	44.53
Locales	337.03	267.40	242.59	240.22	236.11	245.86
Estacionamientos	41.19	31.14	28.74	24.70	20.79	25.51
<b>Total</b>	<b>512.78</b>	<b>421.97</b>	<b>415.52</b>	<b>380.52</b>	<b>362.06</b>	<b>387.27</b>

(c) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla

(d) Portafolio estabilizado

- Del total de contratos, incluyendo La Perla, los que cobran una renta fija mensual representan el 67.37% del total.
- Del total de contratos, incluyendo La Perla los que cobran una renta base mensual, así como un complemento variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable), representan el restante 32.63%.

Medido como porcentaje de los ingresos incluyendo La Perla, los contratos con renta fija representan el 68.39% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 31.61%, representando el componente variable el 13.83%<sup>1</sup> del ingreso total.

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



## 9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 4T 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:

	4T 2022 (a)	4T 2022 (b)	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Total de ingresos	512.78	421.97	415.52	380.52	362.06	387.27
Gastos de operación de las plazas	70.41	55.14	60.67	52.51	47.42	58.80
Utilidad Operativa de las plazas	442.37	366.83	354.85	328.01	314.64	328.47
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>86.27%</b>	<b>86.93%</b>	<b>85.40%</b>	<b>86.20%</b>	<b>86.90%</b>	<b>84.82%</b>
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	15.05	13.80	15.33	15.65	15.25	15.08
Utilidad Operativa neta de las plazas	427.32	353.03	339.52	312.36	299.38	313.39
<b>Margen operativo de las plazas neto</b>	<b>83.33%</b>	<b>83.66%</b>	<b>81.71%</b>	<b>82.09%</b>	<b>82.69%</b>	<b>80.92%</b>

\*Cifras en millones de pesos

(a) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla

(b) Portafolio estabilizado

## 10. DEUDA ACTUAL

Al cierre del trimestre, la deuda total se distribuye en 37.28% deuda bursátil y 62.72% en créditos bancarios, de acuerdo con el siguiente detalle:

Pasivo	Moneda	Monto Dispuesto (mdp)	Tasa
FSHOP17-2	Pesos	1,600	9.13*
FSHOP19	Pesos	130	TIIE + 1.50
FSHOP19U**	UDIs	2,747	5.80
<b>Deuda bursátil</b>		<b>4,477</b>	
Sindicado 2019	Pesos	2,400	TIIE + 2.00
Sindicado 2022	Pesos	2,450	TIIE + 2.50
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 2.25
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 2.50
Bancario Sabadell	Pesos	150	TIIE + 3.00
Bancario Sabadell La Perla	Pesos	2,013	TIIE + 2.70
<b>Deuda bancaria</b>		<b>7,533</b>	
<b>Total deuda</b>		<b>12,010</b>	

\*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 31 de diciembre de 2022 de 7.646804

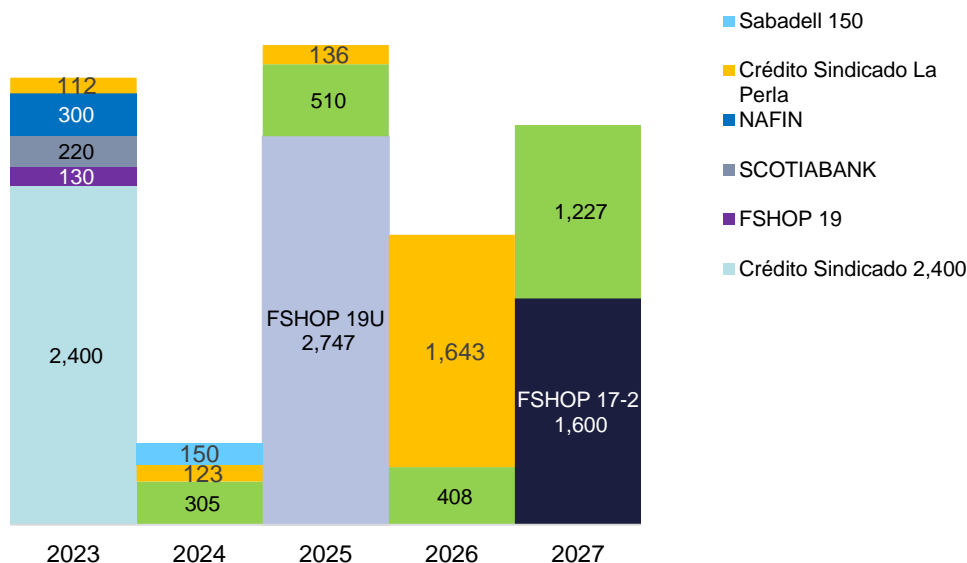
La tasa promedio ponderada es de 10.93%, considerando la tasa del bono en UDIs de 5.80% y considerando la TIIE en 10.76% al cierre del trimestre.

FibraShop tiene 4,477 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles, y deudas bancarias con garantía hipotecaria por 7,533 millones de pesos. Los créditos bancarios deben cumplir con un aforo de 1.5 veces

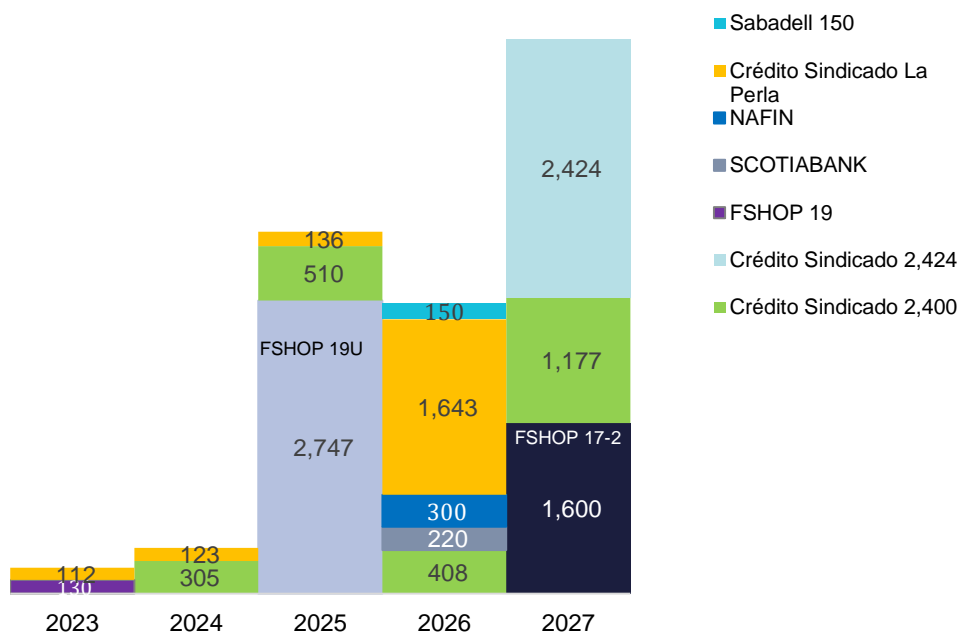
### Activos gravados

Inmueble	Valor del inmueble
<b>Crédito Sindicado 2,400 mdp:</b>	
Plaza Cibeles	2,660
Los Atrios	1,080
Galerías Mall Sonora	1,900
	<b>5,640</b>
<b>Crédito Scotiabank 220 mdp:</b>	
La Luciérnaga	435
<b>Crédito Nafin 300 mdp:</b>	
City Center Bosque Esmeralda	640
<b>Sabadell 150 mdp:</b>	
Cruz del Sur	493
<b>Crédito Sindicado 2,450 mdp:</b>	
Galerías Tapachula	832
Las Misiones	1,500
Puerta Texcoco	1,410
Plaza Cedros	245
	<b>3,987</b>
<b>Credito Sindicado (La Perla) 2,013 mdp</b>	
La Perla	6,250
<b>Total</b>	<b><u>17,445</u></b>

FibraShop mantiene negociaciones para el refinanciamiento de los créditos bancarios que vencen durante 2023. Se busca extender el vencimiento con NAFIN, Scotiabank y el crédito sindicado de 2,400 mdp; el vencimiento del bono FSHOP19 será liquidado el flujo de efectivo generado por la operación. A continuación se presenta el perfil de vencimientos actual:



FibraShop espera concluir con los refinanciamientos mencionados antes de mayo de 2023, con lo cual su nuevo perfil de vencimientos quedaría de la siguiente forma:



## 11. 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%	44.27%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	27.77%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.51	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	44.27%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	191.08%	✓

- 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 17,445 millones de pesos lo que representa un aforo de 2.32 veces, el aforo comprometido por la línea de crédito es 1.5

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



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

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

Al cierre del cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 44.27%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 12,010 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 27,133 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.44 veces (dicho índice debe ser mayor a 1). Dentro del cálculo del índice que no existe crecimiento en ingresos alguno, se estima la recuperación del IVA por recuperar 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.

### IMPORTE 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	527.87
IVAt	IVA por recuperar	239.96
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,477.79
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	-
It	Amortización Estimadas Intereses	1,322.40
Pt	Amortización Programadas Capital*	242.12
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	-
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	-
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>1.44</b>

Cifras en millones de pesos

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

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

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

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

Indicadores de mercado	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Precio de cierre al final del periodo	6.30	6.30	6.05	6.53	6.56
Precio promedio del trimestre	6.31	6.39	6.25	6.47	6.21
Número de certificados promedio	497,332,801	497,638,019	497,801,481	497,801,481	497,801,481
Market Cap. Promedio (MDP)	3,138	3,180	3,113	3,219	3,092
Volumen promedio diario	44,350	102,754	101,943	53,098	61,942
Monto operado promedio diario (MDP)	0.28	0.66	0.64	0.34	0.38
NOI (MDP)	398.12	322.69	294.67	276.00	300.43
NOI por certificado	0.80	0.65	0.59	0.55	0.60
Utilidad por certificado	0.2341	0.2338	0.2259	0.2549	0.3041
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	14.84%	14.63%	14.45%	15.76%	19.58%
Dividend Yield a precio de IPO	5.35%	5.34%	5.16%	5.83%	6.95%
Propiedades de Inversión (MDP)	24,038	17,471	17,605	17,605	17,605
Número de plazas	18	18	19	18	18

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

CAP Rate Implícito	4T 2022	4T 2021
Precio promedio del periodo	6.31	6.21
CBFI's promedio del periodo	497,332,801	497,801,481
<b>Miles de pesos</b>		
Capitalización de mercado	3,137,528	3,091,979
Deuda con costo	12,010,896	9,353,635
Efectivo y equivalentes	527,872	194,501
		3,091,979
<b>Valor de la empresa</b>	<b>14,620,552</b>	<b>12,251,113</b>
<b>NOI del trimestre anualizado</b>	<b>1,592,481.72</b>	<b>1,201,720.00</b>
<b>Cap Rate Implícito</b>	<b>10.89%</b>	<b>9.80%</b>
<b>Δ% 4T 2022 VS 4T 2021</b>	<b>11.20%</b>	

## 14. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

De acuerdo con las proyecciones de cierre anual, en 2022 no habrá resultado fiscal por distribuir; principalmente debido a la deducción de la depreciación fiscal y el efecto de deducción de intereses. La utilidad neta distribuible del periodo por 105.6 millones de pesos correspondería a un reembolso de capital.

Durante la sesión del pasado 23 de febrero del 2022, el Comité Técnico deliberó sobre las perspectivas económicas del 2023, la expectativa de endurecimiento de la política monetaria en México con tasas de interés altas, la persistencia en niveles elevados de inflación, la posibilidad de desaceleración económica y prevenir posibles caídas de flujos de efectivo. Por otro lado, ha considerado también la recuperación del portafolio, el desempeño acelerado de la Perla, los avances en el refinanciamiento de deudas así como, el estatus actual de la venta de activos no estratégicos.

Basado en lo anterior, el Comité Técnico de FibraShop decidió mantener una posición de prudencia, finanzas sanas en beneficio de todos los inversionistas, por lo tanto determinó no pagar distribución de dividendos correspondientes al cuarto trimestre del 2022.

Las utilidades generadas en el trimestre serán reinvertidas en el negocio.

## 15. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

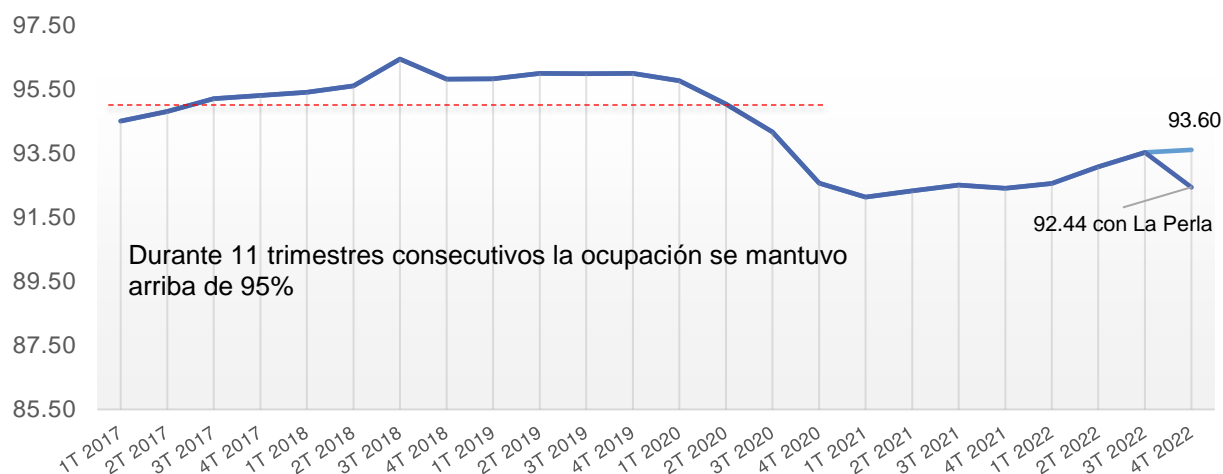
Propiedades	Fecha de adquisición	ABR FSHOP (m2)	ABR Coinversión (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR Total Administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mpd)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	79,857			79,857	1,291	2,660	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,069		9,000	29,069	297	435	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso	jul-13	33,498		4,902	38,400	842	1,780	Los Cabos, BCS
4.Kukulcán Plaza	jul-13	28,434		8,623	37,057	495	900	Cancún, Q. Roo.
5.UC Jurica	jul-13	11,717		2,700	14,417	295	268	Santiago de Querétaro, Qro.
6.UC Juriquilla	jul-13	9,644			9,644	319	284	Santiago de Querétaro, Qro.
7.Puerta Texcoco	feb-14	62,976			62,976	939	1,410	Texcoco, Edo Mex.
8.UC Nima Shops	jul-14	3,865			3,865	116	205	Puerto Vallarta, Jal.
9.Los Atrios	ago-14	51,159			51,159	384	1,080	Cuautla, Mor.
10.Galerías Tapachula	ago-14	32,223			32,223	532	832	Tapachula, Chis.
11.Galerías Mall Sonora	ago-14	67,289			67,289	649	1,900	Hermosillo, Son.
12.Las Misiones	oct-14	37,811		18,607	56,418	843	1,500	Cd. Juárez , Chih.
13.City Center Bosque Esmeralda	may-15	28,538			28,538	431	640	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
14.Plaza Cedros	ago-15	20,266			20,266	387	245	Jiutepec, Mor.
15.Cruz del Sur	oct-15	12,317		32,432	44,749	542	493	Cuautlancingo, Pue.
16.Puerta La Victoria	oct-17	59,853			59,853	2,857	2,250	Santiago de Querétaro, Qro.
<b>Total Portafolio</b>		<b>559,516</b>		<b>76,264</b>	<b>635,780</b>	<b>11,219</b>	<b>16,882</b>	
<b>Coinversiones</b>								
17.Sentura Tlalnepantla	sep-17		33,060		33,060	1,032	720	Tlalnepantla, Edo. Mex.
18.La Perla	mar-22		87,751	26,974	114,725	5,243	6,250	Zapopan, Jal.
Otros gastos pendientes de capitalizar							186	
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>559,516</b>	<b>120,811</b>	<b>103,238</b>	<b>783,565</b>	<b>17,494</b>	<b>24,038</b>	

## 16. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

A continuación, se presenta la ocupación del portafolio:

Plaza	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022	4T 2021
Plaza Cibeles	99	99	99	98	98
La Luciérnaga	96	96	96	97	97
Kukulcán Plaza	87	88	89	89	89
Puerto Paraíso	79	79	79	79	79
UC Jurica	89	89	89	89	82
UC Juriquilla	95	96	99	98	98
UCXalapa	0	0	80	81	81
Puerta Texcoco	92	92	93	92	92
UC Nima Shops	100	93	93	91	91
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	96	96	96
Galerías Mall Sonora	98	98	98	96	96
Las Misiones	99	99	99	98	100
City Center Bosque Esmeralda	86	86	84	84	84
Plaza Cedros	85	85	85	85	85
Cruz del Sur	94	90	90	90	90
Puerta La Victoria	95	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	77	77	69	69	69
<b>Total sin La Perla</b>	<b>93.60</b>	<b>93.52</b>	<b>93.07</b>	<b>92.56</b>	<b>92.41</b>
La Perla	86	0	0	0	0
<b>Total con La Perla</b>	<b>92.44</b>	<b>93.52</b>	<b>93.07</b>	<b>92.56</b>	<b>92.41</b>

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



## 17. 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	17.44%	Moda y Calzado	27.23%
Tienda departamental	16.55%	Alimentos	16.19%
Entretenimiento	15.90%	Entretenimiento	10.21%
Supermercado	14.95%	Tienda Departamental	8.93%
Alimentos	10.92%	Hogar y Decoración	7.95%
Hogar y decoración	6.48%	Deportes	6.60%
Deportes	5.14%	Servicios	5.63%
Servicios	3.82%	Supermercado	4.81%
Servicios financieros	2.56%	Servicios Financieros	4.03%
Autos y Motocicletas	2.00%	Salud y Belleza	3.39%
Otros	1.61%	Otros	3.07%
Salud y Belleza	1.50%	Autos y Motocicletas	1.14%
Papelería	1.14%	Papelería	0.81%
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>Total</b>	<b>100.00%</b>

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 27.23% 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 62.88% del área bruta rentable y 47.54% de los ingresos totales al 30 de diciembre 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)	9.33%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	7.56%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	7.89%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	6.04%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.06%	Cinapolis	4.32%
Cinapolis	6.74%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	3.46%
Soriana	3.93%	Innova Sports	2.48%
Cinemex	2.69%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	2.04%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	2.41%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.80%
La Comer / Fresko	1.99%	La Comer / Fresko	1.41%
Luxury Avenue	1.98%	H&M	1.41%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.97%	Alea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.39%
Home Depot	1.82%	Cinemex	1.31%
H&M	1.41%	Coppel	1.24%
Coppel	1.28%	Sonora Grill	1.22%
Alea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.18%	C&A	1.12%
Recrefam	1.17%	Bancomer	1.06%
Innova Sports	1.17%	Soriana	0.89%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.06%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.89%
C&A	0.99%	Recrefam	0.88%
Forever 21	0.75%	Miniso	0.87%
Promoda	0.69%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	0.79%
Casino Central	0.62%	Santander	0.78%
Parisina	0.61%	Banorte	0.71%
BBVA	0.60%	Caliente	0.59%
Total Fitness	0.59%	Codere	0.58%
Smart Trampoline	0.53%	Home Depot	0.56%
Sonora Grill	0.53%	Forever 21	0.46%
Santander	0.51%	AT&T	0.44%
Miniso	0.50%	Casino Central	0.44%
Banorte	0.49%	Parisina	0.41%
Codere	0.37%	Promoda	0.40%
<b>Total general</b>	<b>62.88%</b>	<b>Total general</b>	<b>47.54%</b>

Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 7.56% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

## B. VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2023	2024	2025	2026	2027	2028+	Total
Plaza Cibeles	35%	7%	13%	8%	11%	25%	100%
La Luciémaga	12%	7%	5%	31%	8%	37%	100%
Puerto Paraíso	17%	30%	12%	20%	2%	18%	100%
Kukulcán Plaza	29%	5%	25%	0%	0%	41%	100%
UC Jurica	18%	16%	40%	26%	0%	0%	100%
UC Juriquilla	11%	5%	5%	14%	55%	9%	100%
Puerta Texcoco	25%	8%	6%	0%	37%	23%	100%
Nima Shops	18%	58%	21%	0%	0%	3%	100%
Los Atrios	7%	8%	30%	0%	47%	8%	100%
Galerías Mall Sonora	10%	11%	43%	26%	5%	5%	100%
Galerías Tapachula	54%	32%	10%	0%	0%	4%	100%
Las Misiones	19%	31%	31%	8%	1%	8%	100%
City Center Bosque Esmeralda	34%	6%	45%	0%	0%	15%	100%
Plaza Cedros	3%	18%	0%	0%	72%	7%	100%
Cruz del Sur	8%	79%	6%	0%	1%	6%	100%
Puerta La Victoria	15%	8%	6%	2%	46%	24%	100%
Sentura Tlalnepantla	13%	8%	2%	3%	25%	50%	100%
La Perla	2%	3%	18%	27%	19%	32%	100%
<b>Total General</b>	19%	16%	19%	9%	18%	19%	100%

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 19% 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 1,801 contratos firmados con arrendatarios donde el 2% corresponden a Anclas, 3% a Sub-Anclas y el 95% 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	66	223
La Luciernaga	1	3	5	58	22	89
Puerto Paraíso	1	2	0	105	36	144
Kukulcán Plaza	1	1	0	34	7	43
UC Jurica	2	0	0	25	5	32
UC Juriquilla	1	0	0	25	9	35
Puerta Texcoco	4	8	5	64	34	115
Nima Shops	0	0	0	24	1	25
Los Atrios	4	4	4	76	27	115
Galerías Tapachula	2	5	2	73	28	110
Galerías Mall Sonora	3	5	2	117	45	172
Las Misiones	2	6	6	92	56	162
City Center Bosque Esmeralda	2	2	2	40	15	61
Plaza Cedros	2	5	0	10	6	23
Cruz del Sur	2	2	1	74	39	118
Puerta La Victoria	5	4	0	84	27	120
Sentura Tlalnepantla	1	3	0	26	3	33
La Perla	1	2	0	140	38	181
<b>Total contratos por tipo</b>	<b>38</b>	<b>57</b>	<b>28</b>	<b>1,214</b>	<b>464</b>	<b>1,801</b>

## **18. INFORMACIÓN ADICIONAL**

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

## **19. EVENTOS ADICIONALES**

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

## 20. COBERTURA DE ANALISTAS

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

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

## CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

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

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

Tel: +52 (55) 5292 1160

## CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del cuarto trimestre de 2022, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes, 28 de febrero de 2023.  
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#:230077

### Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 47756

Fecha de expiración de la grabación: martes 14 de marzo de 2023.



## ACERCA DE FIBRASHOP

FibraShop (BMV: FSHOP 13), es una opción única de inversión inmobiliaria en México, derivada de su especialización, el capital humano con mayor experiencia en el sector inmobiliario comercial, su sólida estructura operativa y de gobierno corporativo, lo cual en su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable.

FibraShop es un fideicomiso de infraestructura y bienes raíces constituido principalmente para adquirir, poseer, administrar y desarrollar propiedades inmobiliarias en el sector de centros comerciales en México. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.

Nuestro objetivo es proveer de atractivos retornos a nuestros inversionistas tenedores de los CBFIs, a través de distribuciones estables y apreciación de capital.

## DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

Este comunicado puede incluir declaraciones a futuro. Dichas declaraciones no están basadas en hechos históricos sino en la visión actual de la administración. Se advierte al lector que dichas declaraciones o estimaciones implican riesgos e incertidumbre que pueden cambiar en función de diversos factores que no se encuentran bajo control de la compañía.

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Diciembre 2022 y 2021**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	4T 2022 Oct-Dic	4T 2021 Oct-Dic	No auditado 2022 Diciembre	Auditado 2021 Diciembre
Ingresos por rentas	441,351	324,233	1,450,960	1,202,569
Otros ingresos operativos	71,430	63,034	219,917	223,649
<b>Total de ingresos</b>	<b>512,781</b>	<b>387,267</b>	<b>1,670,877</b>	<b>1,426,218</b>
Gastos operativos	110,993	82,902	365,707	322,660
Seguros	3,668	3,934	13,306	12,762
Honorarios del asesor	14,258	13,308	52,749	48,649
Honorarios profesionales	1,623	1,542	6,232	4,577
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>130,542</b>	<b>101,686</b>	<b>437,994</b>	<b>388,648</b>
<b>UTILIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>382,239</b>	<b>285,581</b>	<b>1,232,883</b>	<b>1,037,570</b>
Intereses ganados	5,965	3,536	19,804	4,873
Intereses pagados	274,864	145,337	795,898	528,456
<b>Resultado integral de financiamiento</b>	<b>(268,899)</b>	<b>(141,801)</b>	<b>(776,094)</b>	<b>(523,583)</b>
Revaluación de propiedades de inversión	949,858	609,105	947,166	609,105
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(42,255)	(66,774)	(193,477)	(180,568)
Participación en asociadas	4,212		(3,345)	1,168
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1,025,155</b>	<b>686,111</b>	<b>1,207,133</b>	<b>943,692</b>
Provisiones de impuestos	7,622	2,125	7,622	13,301
<b>UTILIDAD DEL PERÍODO</b>	<b>1,017,533</b>	<b>683,986</b>	<b>1,199,511</b>	<b>930,391</b>
<b>Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:</b>				
Participación controladora	1,029,443	755,341	1,194,609	985,911
Participación no controlada	(11,910)	(71,355)	4,902	(55,520)
<b>UTILIDAD NETA DEL PERÍODO</b>	<b>1,017,533</b>	<b>683,986</b>	<b>1,199,511</b>	<b>930,391</b>

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

	<b>No auditado 31/12/2022</b>	<b>Auditado 31/12/2021</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos circulantes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	527,872	194,042
Cuentas por cobrar	374,571	365,014
Impuestos por recuperar	251,729	7,816
Pagos anticipados	28,432	17,290
Otras cuentas por cobrar	457,595	431,754
<b>Total de activos circulantes</b>	<b>1,640,199</b>	<b>1,015,916</b>
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	24,235,823	17,786,575
Inversiones en proceso y otros activos	1,236,273	132,079
Activos intangibles	11,722	11,480
Inversión en asociadas	7,605	2,440,247
Instrumentos financieros derivados de cobertura	1,472	-
Impuesto sobre la renta diferido	122	-
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>27,133,216</b>	<b>21,386,297</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos circulantes</b>		
Proveedores	48,546	26,510
Partes relacionadas	16,648	16,314
Pasivos acumulados	466,092	363,110
Anticipos de clientes	16,955	10,815
Deuda Bursátil	129,807	1,398,529
Crédito Bancario	3,010,404	148,625
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	4,579
<b>Total de pasivos circulantes</b>	<b>3,688,452</b>	<b>1,968,482</b>
Depósitos de arrendatarios	133,992	96,923
Pasivos laborales	12,516	15,242
Impuesto sobre la renta diferido	41,140	33,531
Créditos Bancarios	4,472,562	3,513,035
Deuda bursátil de largo plazo	4,328,124	4,257,482
Otros pasivos a largo plazo	70,241	6,115
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>12,747,027</b>	<b>9,890,810</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Contribuciones netas	5,048,391	5,138,840
Resultados acumulados	6,125,572	4,804,722
Utilidad (Pérdida) neta del período	1,194,609	985,911
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>12,368,572</b>	<b>10,929,473</b>
Participación no controlada	2,017,617	566,014
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>14,386,189</b>	<b>11,495,487</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>27,133,216</b>	<b>21,386,297</b>

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

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

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2020</b>	<b>5,438,840</b>	<b>4,747,080</b>	<b>621,534</b>	<b>10,807,454</b>
Distribuidores a tenedores	(300,000)			(300,000)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		985,911	(55,520)	930,391
Otras partidas integrales		53,976		53,976
Ganancia o (Pérdida) actuarial		3,666		3,666
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>5,138,840</b>	<b>5,790,633</b>	<b>566,014</b>	<b>11,495,487</b>
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria				-
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2021</b>	<b>5,138,840</b>	<b>5,790,633</b>	<b>566,014</b>	<b>11,495,487</b>
Distribuidores a tenedores	(50,000)			(50,000)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1,194,609	4,902	1,199,511
Fondo de recompra	(40,449)			(40,449)
Otras partidas integrales		4,573		4,573
Incremento en participación en asociadas		325,153		325,153
Ganancia o (Pérdida) actuarial		5,213		5,213
<b>Patrimonio Controladora</b>	<b>5,048,391</b>	<b>7,320,181</b>	<b>570,916</b>	<b>12,939,488</b>
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			1,446,701	1,446,701
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>5,048,391</b>	<b>7,320,181</b>	<b>2,017,617</b>	<b>14,386,189</b>

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

	<b>No auditado</b> <b>31-dic-22</b>	<b>Auditado</b> <b>31-dic-21</b>
<b>Utilidad neta del período</b>	<b>1,199,511</b>	<b>930,391</b>
Ajustes:		
Intereses a favor	(20,016)	(5,188)
Beneficios a los empleados	3,080	-
Depreciación y amortización	12,943	12,026
Amortización de costo financiero	24,084	20,974
Valor razonable de las propiedades de inversión	(947,166)	(742,308)
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(7,215)	(345)
Valuación deuda en UDIS	193,477	180,568
Impuestos	7,622	13,148
Método de participación	3,345	(1,168)
Intereses a cargo	831,268	639,159
	<b>1,300,933</b>	<b>1,047,257</b>
<b><u>Actividades de operación:</u></b>		
Cuentas por cobrar	(9,557)	(43,590)
Partes relacionadas	334	2,866
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(263,449)	(60,835)
Pagos anticipados	(11,142)	22,064
Proveedores	22,036	17,752
Pasivos acumulados	87,473	(6,159)
Anticipos de clientes	6,140	(3,932)
Depósitos en garantía de arrendatarios	37,069	1,502
<b>Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación</b>	<b>1,169,837</b>	<b>976,925</b>
<b><u>Actividades de inversión:</u></b>		
Intereses recibidos	20,016	5,188
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(338,106)	(563,056)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:</b>	<b>(318,090)</b>	<b>(557,868)</b>
<b><u>Actividades de financiamiento:</u></b>		
Intereses pagados	(831,268)	(639,159)
Fondo de recompra	(40,449)	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,600,000	840,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(750,000)	(240,000)
Comisión por estructura crédito	(46,200)	(1,499)
Amortización Bono FSHOP 17	(1,400,000)	-
Distribución a tenedores	(50,000)	(300,000)
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(517,917)</b>	<b>(340,658)</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	333,830	78,399
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	194,042	115,643
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>527,872</b>	<b>194,042</b>

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias  
**Notas a los estados financieros consolidados**  
**Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 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 23 de febrero de 2023, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto 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 períodos tales como vacaciones de verano, época decembrina, principalmente.

## **3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022.

### **Bases de consolidación**

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 diciembre de 2022 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre 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 y Bancos	275,191	100,781
Inversiones en Valores	252,681	93,261
<b>Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>527,872</b>	<b>194,042</b>

## 2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2022	2021
Clientes	411,705	407,365
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(37,134)	(42,351)
<b>Total Cuentas por cobrar</b>	<b>374,571</b>	<b>365,014</b>

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

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

	2022	2021
IVA por recuperar	243,625	2,357
Otros Impuestos por recuperar	8,104	5,459
<b>Total Impuestos a favor</b>	<b>251,729</b>	<b>7,816</b>
Otras cuentas por cobrar*	457,595	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 de 2021, 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. La controversia con el vendedor continúa desarrollándose, en cuando exista información relevante el respecto, será revelada.

#### 4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2022, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 18 inmuebles.

	2022	2021
Propiedades de inversión	24,037,662	17,605,104
Mobiliario y equipo neto	198,162	181,471
<b>Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo</b>	<b>24,235,824</b>	<b>17,786,575</b>

#### 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 octubre al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	4T 2022	4T 2021
<b>Gastos:</b>		
Gastos por servicio de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	14,258	13,308

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

	2022	2021
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	16,648	16,314

#### 6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2022	2021
Intereses devengados pendientes de pago	71,880	76,644
Otro pasivos acumulados	219,481	111,349
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	175,117
<b>Total pasivos acumulados</b>	<b>466,091</b>	<b>363,110</b>

## 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 31 de diciembre 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 diciembre de 2022.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	368,887	64,913	17,860,352	448,293	274.29
Power Center	127,293	17,787	5,420,110	250,085	169.67
Community Center	16,601	2,759	757,200	25,976	213.03
<b>Totales</b>	<b>512,781</b>	<b>85,459</b>	<b>24,037,662</b>	<b>724,354</b>	<b>656.99</b>

## 9. UTILIDAD POR CBFI

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

Concepto	Distribución 4T 2022	Distribución 3T 2022	Distribución 2T 2022	Distribución 1T 2022	Distribución 4T 2021
CBFIs con derechos económicos	451,074,348	451,074,348	457,418,116	457,418,116	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	105.60	105.44	103.34	110.30	139.08
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2341	0.2338	0.2259	0.2411	0.3041

## 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 adicionales 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.