



REPORTE DE RESULTADOS
PRIMER TRIMESTRE DE 2023



FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DE 2023

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 523.32 millones de pesos, teniendo un incremento de 44.54% anual y 2.06% contra el trimestre anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 412.71 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 78.86%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.38%. El NOI del trimestre incrementó 49.32% anual.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 396.67 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 75.80%. El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 49.13% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y de 2.67% contra el trimestre anterior.
- La utilidad consolidada de operación ascendió a 393.04 millones de pesos, teniendo un incremento de 49.61% anual y 2.82% contra el trimestre anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 85.33 millones de pesos, ésta representa 18.93 centavos por CBF1, e implica una rentabilidad anual del 12.62%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 90.12 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 19.99 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 13.29%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 93.62%, incluyendo el Centro de Vida la Perla fue del 92.45%.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados inversionistas:

A lo largo de los últimos años, hemos elegido diligencia, creatividad, manejo responsable de finanzas y un constante desarrollo de estrategias como nuestra defensa para afrontar todos los retos que se han presentado en la economía mundial. Para FibraShop, el 2023 representa el momento de cosechar frutos; a lo largo del año varios proyectos significativos alcanzarán su madurez.

El Centro de Vida la Perla continúa atrayendo cada vez más atención, el ritmo de estabilización nos indica que los niveles previstos en el presupuesto del año serán alcanzados anticipadamente, hoy genera 90.5 millones de pesos con menos del 70% de puertas abiertas, el volumen de permanencia y afluencia continua incrementándose, lo cual se refleja en los ingresos variables y del estacionamiento. Al cierre del año se espera alcanzar un 85% de puertas abiertas y entre un 1 y 1.5 millones de visitantes al mes.

El plan de refinanciamiento de pasivos, ha avanzado significativamente, esperamos concluir y firmar en el segundo trimestre la ampliación de las líneas de crédito con vencimientos de corto plazo por aproximadamente 3,000 millones de pesos. Una vez concluido esto, FibraShop no tendrá vencimientos de deuda significativos sino hasta el 2025.

En marzo anunciamos la venta de Kukulcán Plaza sujeta a ciertas consideraciones suspensivas; esta venta forma parte de la estrategia de venta de activos no estratégicos por un monto total de aproximadamente 1,000 millones de pesos. Como lo anunciamos, los recursos obtenidos se utilizarán en gran parte para prepagar deuda, recompra de CBFIs y continuar replicando el concepto de Centro de Vida en el resto del portafolio.

Los resultados financieros de este trimestre nuevamente reflejan estabilidad y solidez. Los ingresos consolidados del trimestre fueron 523 millones. El margen a NOI cerró en 78.86% y el margen a EBITDA en 75.80%. Los niveles de ocupación cerraron en 92.45% con un importante ritmo de comercialización.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Hemos elegido comprometernos con continuar certificando todos los inmuebles. Recientemente La Perla obtuvo la certificación EDGE por parte de La Corporación Financiera Internacional (*"IFC" por sus siglas en inglés*), por sus 362,789 m² de construcción fue reconocido como el inmueble comercial más grande de Latinoamérica en obtener dicha acreditación. Ahora buscaremos certificar el inmueble Puerta la Victoria, cuya área de construcción es de 179,092 m². Con la certificación de la Perla FibraShop alcanzó un avance del 25% respecto del total de su portafolio.

Las perspectivas económicas para el resto del 2023, nos llevan a mantener prudencia. Por lo tanto, nos mantendremos atentos, seguiremos eligiendo finanzas sanas, procuraremos prevenir posibles caídas de flujos o incrementos en los costos de operación.

Agradezco el esfuerzo y dedicación de todos nuestros colaboradores y agradecemos la confianza de todos nuestros inversionistas. Confío que el 2023 será el inicio de los mejores tiempos para la empresa.

Salvador Cayón Ceballos
Director General

"Da tu primer paso ahora. No importa que no veas el camino completo. Da el primer paso y el resto irá apareciendo a medida que avances". Martin Luther King

México, Ciudad de México a 24 de abril 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 primer trimestre terminado al 31 de marzo de 2023.

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 LA VENTA DE KUKULCAN PLAZA.

El pasado 31 de marzo, Fibra Shop hizo del conocimiento del público inversionista la venta del inmueble Kukulcán Plaza, sujeta a ciertas condiciones suspensivas.

FibraShop continúa avanzando en el plan de desinversión de activos no estratégicos; éstos activos son aquellos que no cuentan con las características para la nueva estrategia de Centro de Vida y la propuesta comercial que se busca hacia adelante. Desde 2022, FibraShop anunció que buscaría concretar la venta de un portafolio de 1,000 millones de pesos; los recursos obtenidos serían distribuidos aproximadamente de la siguiente forma:

- 1) El 75% para el pago de deuda.
- 2) El 15% para llevar a cabo inversiones en los inmuebles seleccionados para replicar la estrategia de “Centro de Vida”.
- 3) El 10% para reactivar el fondo de recompra de CBFIs.

En agosto 2022, se anunció la venta del inmueble Urban Center Xalapa. Con los recursos obtenidos en dicha transacción se prepago anticipadamente un crédito bilateral con Banco Sabadell por 150 millones de pesos, adicionalmente se reactivó el programa de recompra de CBFIs por aproximadamente 40 millones de pesos.

El precio de venta de Kukulcán Plaza es 850 millones de pesos y está sujeto principalmente a la autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica, el trámite ante dicha autoridad ya fue iniciado. Los recursos provenientes de dicha venta se utilizarán en línea con los porcentajes mencionados anteriormente.

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

2. AVANCES EN EL PLAN DE REFINANCIAMIENTO DE DEUDAS.

Durante los últimos meses se han realizado los siguientes avances en los refinanciamientos:

1. En mayo 2022, firmó 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 vencimiento del bono FSHOP17. Debido a la demanda por parte de las Instituciones Financieras que participaron en dicho crédito, el 22 de noviembre de 2022, se firmó la ampliación por MXN 650 millones con las mismas condiciones, plazos y la participación proporcional de las mismas instituciones financieras. Con esto, el nuevo monto subió hasta por MXN 2,450 millones.
2. 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 con fecha de vencimiento junio 2023.
3. En diciembre de 2022, se firmó una línea de crédito con Banco Sabadell por hasta MXN 150 millones, a un plazo de 18 meses, con dichos recursos se liquidará el vencimiento del bono FSHOP19, cuyo vencimiento será el 23 de junio de 2023.
4. El día de hoy, se cerró el refinanciamiento de la línea de crédito con Scotiabank por hasta MXN 220 millones vence en Nov-2023 y se busca ampliar el plazo a Nov-2026, con las mismas condiciones.

Con la finalidad de continuar con el refinanciamiento de los pasivos con vencimiento en este año, con la aprobación del Comité Técnico y el voto favorable de todos los miembros independientes se aprobó el avance del plan y los siguientes pasos, los cuales son cerrar las siguientes operaciones:

1. Refinanciamiento de la línea de crédito sindicada revolvente por hasta MXN 2,400 millones, con BBVA como banco agente. Se busca ampliar el plazo por hasta 4 años e incluir KPIs ligados a Sostenibilidad.
2. Refinanciamiento de la línea de crédito con NAFIN, el crédito actual de MXN 300 millones vence en Jul-2023 y se busca ampliar el monto por hasta 400 mdp y ampliar el plazo 3 años más, con las mismas condiciones.

Con lo anterior, FibraShop busca ampliar el perfil de vencimiento de su deuda y reitera su compromiso de sustentabilidad acorde con su estrategia integral ASG. FibraShop estima que dichas operaciones estarán cerradas durante el mes de mayo próximo, y en su momento anunciará el cierre de cada una de ellas así como los términos y condiciones finales.

Dicho plan será presentado en próxima asamblea de tenedores para su conocimiento en apego a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Emisoras) en sus artículos 7y 35 bis 1.

3. CENTRO DE VIDA 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. A partir del 1 de octubre de 2022, los ingresos, gastos y costo financiero se consolidan para efectos contables, es decir se sumaron a los del resto del portafolio.

Para fines ilustrativos, a continuación se presentan los resultados trimestrales individuales de la Perla, desde el inicio de operaciones de este negocio el pasado mes de abril 2022.

	1T 2023	Acumulado 2022	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Ingresos por rentas	64,958	147,413	64,601	43,333	39,479
Mantenimiento	13,294	29,716	12,983	9,125	7,608
Estacionamiento	11,010	24,685	10,046	8,151	6488
Otros ingresos operativos	997	15,405	3,182	10,210	2,013
Ingresos totales	90,259	217,219	90,812	70,819	55,588
Gastos operativos	17,369	48,151	16,517	15,919	15,715
Utilidad de operación	72,890	169,068	74,295	54,900	39,873
Costo financiero - neto	(63,124)	(164,110)	(61,211)	(53,141)	(49,758)
Resultado del período	9,766	4,958	13,084	1,759	(9,885)
Participación de FibraShop al 93%	9,082	4,611	12,168	1,636	(9,193)

Como se puede apreciar el avance en los ingresos, utilidad de operación y resultado neto han tenido un avance considerable. Es importante mencionar que en tan solo un año de operación, el Centro de Vida no solo cubre sus gastos de operación, sino también su costo financiero.

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del 86%, a la fecha del total de área bruta rentable se encuentra abierta y pagando renta el 70% y se espera que durante los siguientes 6 meses el total de los locales pendientes de abrir lo hagan y comience a pagar renta. Estimamos que para finales del año la ocupación alcance un nivel cercano al 95%. Por lo cual, esperamos que continúen incrementando de manera acelerada los recursos resultados.

4. PROGRAMA DE RECOMPRA DE CBFIS

En septiembre de 2022, el Comité Técnico de FibraShop decidió reactivar el programa de recompra de CBFIs. A continuación, se muestran los volúmenes operados históricamente.

Periodo	Volumen	Importe
3T 2022	6,343,768	40,449,255
1T 2023	258,736	1,553,139
Total	6,602,504	42,002,394

A continuación se presenta la conciliación de los CBFIs en circulación y los CBFIs con derechos económicos al cierre del primer trimestre del 2023:

	# 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 recomprados durante el primer trimestre 2023	258,736
(=) CBFIs con derechos económicos al cierre del 1T2023	450,815,612

*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.

El Comité Técnico instruyó que dichos CBFIs recomprados sean cancelados, en suma los 6.6 millones representan el 1.46% del total de CBFIs con derechos económicos.

5. RATIFICACIÓN DE LA GUÍA DE DISTRIBUCIONES DE FIBRA SHOP (2023-2025).

En este trimestre el Comité Técnico de FibraShop determinó ratificar la guía de distribuciones publicada en el cuatro trimestre del 2022. La finalidad de esta guía es mostrar al mercado una ruta tentativa de restablecimiento de las distribuciones en efectivo durante los próximos tres años. Regresando paulatinamente a los niveles de distribuciones pre-pandemia e inclusive dada la incorporación y futura estabilización de La Perla y la dinámica de portafolio en su conjunto, los nuevos niveles que se podrían alcanzar en un horizonte de tres años.

La guía tentativa de Distribuciones contemplará los años 2023, 2024 y 2025, se presenta a continuación. Considerando un precio de alrededor de 6 pesos por CBF1, estos montos de distribución, implicarían los siguientes retornos por CBF1 anuales (*“Dividend Yield”*):

Guía Anual de Distribuciones de FibraShop*

Año	Distribución anual por CBF1		Dividend Yield	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
2023	0.3	0.5	5.00%	8.33%
2024	0.5	0.8	8.33%	13.33%
2025	0.8	1.1	13.33%	18.333%

*Pesos por CBF1

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.

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.

6. AVANCES DEL PROYECTO ASG

Resultados del “Corporate Sustainability Assessment 2022” de Standard & Poors

Por segundo año consecutivo 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. En marzo 2023 se publicaron los resultados.

S&P Global

Fibra Shop ESG Score

TICKER: FSHOP 13 Industry: REA Real Estate Country: United Mexican States

ESG Score Result

39

Fibra Shop
 Industry Best
 Industry Mean

Environmental



Social



Governance & Economic



Score History

Y/Y Change: 13



Last Updated: March 17, 2023. Updated annually or in response to major developments.

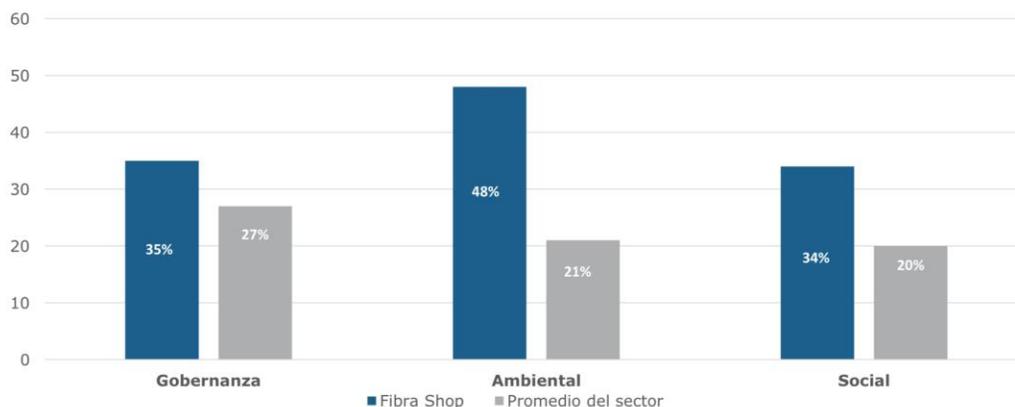
Data Availability: ■ **Medium**

Participar en este ejercicio no ha representado una oportunidad de medirnos contra los mejores a nivel mundial, con los resultados obtenidos hemos identificado con mayor precisión cuales son las fortalezas que debemos mantener y trabajar específicamente en las áreas de oportunidad.

Resultados del cuestionario

S&P Global

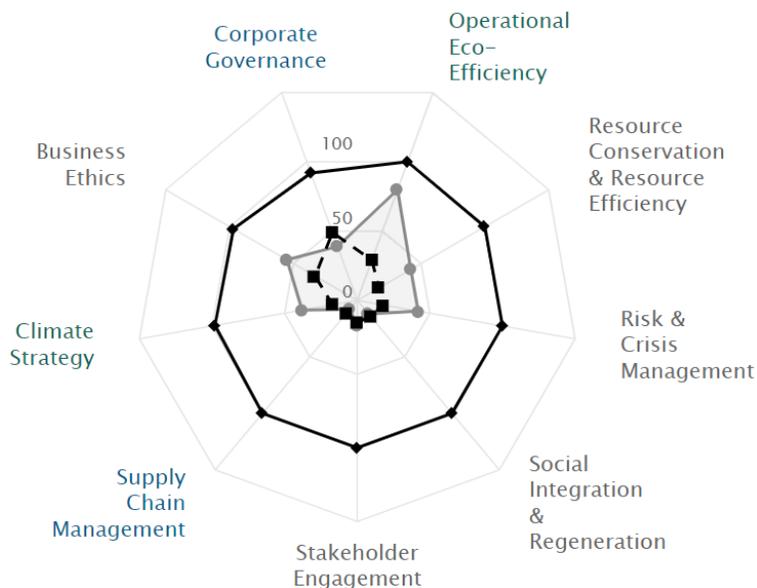
FibraShop cuenta con un **puntuación del 39%** en la evaluación de sustentabilidad corporativa 2021 de S&P Global, por encima de **la puntuación promedio de 22%**.



La dimensión ambiental obtuvimos los mejores resultados, superando en 118% la media de la industria, en gran medida por los proyectos que hemos decidido impulsar como los paneles solares, plantas de tratamiento de aguas y obras constructivas con enfoque al medio ambiente y el uso de materiales sustentables. También el análisis y medición de los gases de efecto invernadero con alcance 1 y 2, y los estudios de riesgos de cambio climático bajo la metodología TCFD. La dimensión social supera la media de la industria en 70%, en gran medida corresponde al impacto de las actividades filantrópicas que realizamos en las comunidades donde operamos, el compromiso, difusión y apoyo con los derechos humanos y el trabajo que hemos venido realizando en fortalecer a la organización en aspectos que generen bienestar social con nuestros colaboradores.

La dimensión de gobierno corporativo supera la media de la industria en 30%, nuestro Comité ASG continua implementando y formalizando la adopción de mejores prácticas de gobierno corporativo, la capacitación de toda la organización. Tuvimos un resultado alto en la evaluación de la estructura de nuestros Comités, madurez y experiencia de los Consejeros, la participación de mujeres en los órganos de gobierno es de las más altas a nivel internacional.

● Fibra Shop —◆— Industry Best -■- Industry Mean



NEW *If no score is shown, the criterion is material to the industry but not to the company's business case.

Los resultados este año mejoraron 50% respecto a los obtenidos en nuestra pasada participación, seguiremos analizando los resultados obtenidos para seguir posicionándonos en la escena mundial como uno de los mejores. Para consultar mayores detalles de estos resultados favor de referirse a la siguiente liga:

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

FIBRA SHOP BUSCARÁ OBTENER LA CERTIFICACIÓN EDGE EN SUS INMUEBLES.

En enero de 2023, el Centro de Vida La Perla ubicado en la Zona Metropolitana de Guadalajara, Jalisco; obtuvo la certificación EDGE por parte de la Corporación Financiera Internacional (“IFC” por sus siglas en inglés). La Perla con sus 362,789 m² de construcción se convirtió así en el inmueble comercial más grande de Latinoamérica en obtener dicha certificación. La Perla 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.

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. El próximo inmueble que buscare obtener la certificación Edge es el inmueble Puerta la Victoria, ubicado en Santiago de Querétaro, cuya área de construcción es de 179,092 m².

Con la certificación del Centro de Vida La Perla, actualmente el 25% del área total contribuida de FibraShop se encuentra certificada como edificios sostenibles. De lograr en los próximos meses la certificación EDGE de Puerta La Victoria, llegaríamos aproximadamente al 37% del área total construida certificada. FibraShop buscará obtener la certificación EDGE en el resto del portafolio.

7. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS.

	1er trimestre 2023	4to trimestre 2022	3er trimestre 2022	2do trimestre 2022	1er trimestre 2022	%Δ 1T 2023 VS 4T 2022	%Δ 1T 2023 VS 1T 2022
Ingresos totales (incluyendo La Perla)	523.32	512.78	417.16	371.32	362.06	2.06%	44.54%
Ingresos del portafolio estabilizado	433.58	421.97	415.52	380.52	362.06	2.75%	19.76%
Gastos totales	130.28	130.54	107.68	100.42	99.35	-0.20%	31.13%
Depreciación y amortización	3.63	4.10	3.01	3.37	3.28	-11.50%	10.60%
Utilidad de operación*	393.04	382.24	307.84	280.09	262.71	2.82%	49.61%
NOI*	412.71	398.12	322.69	294.67	276.39	3.66%	49.32%
EBITDA*	396.67	386.34	310.85	283.47	265.65	2.67%	49.13%
Margen de operación	75.10%	74.54%	74.09%	73.61%	72.56%	0.75%	3.51%
Margen NOI	78.86%	77.64%	77.66%	77.44%	76.34%	1.58%	3.31%
Margen EBITDA	75.80%	75.34%	74.81%	74.50%	73.37%	0.60%	3.17%
Utilidad neta ajustada	85.33	105.6	105.44	103.33	110.3	-19.19%	-22.64%
Utilidad del periodo por CBFi	0.1893	0.2341	0.2338	0.2259	0.2411	-19.14%	-21.51%
CBFi con derechos económicos	450.82	451.07	451.07	457.42	457.42	-0.06%	-1.44%
Activos Totales	26,566	27,133	22,210	22,167	21,564	-2.09%	23.19%
Pasivos con costo	12,047	12,011	9,755	9,745	9,402	0.30%	28.13%
Patrimonio	13,795	14,386	11,930	11,896	11,552	-4.11%	19.42%
LTV	45.35%	44.27%	43.92%	43.96%	43.60%	2.44%	4.01%
P/U ratio**	7.40	7.39	6.94	6.56	6.6	1.31%	12.03%
EV/EBITDA***	10.50	10.87	10.95	11.36	11.68	-3.12%	-10.09%
CAP Rate Implícito****	11.38%	10.89%	10.21%	9.37%	8.85%	4.26%	28.64%
AMEFIBRA FFO	90.12	107.34	109.26	107.57	114.46	16.13%	8.91%

*Estos indicadores incluyen las cifras de La Perla

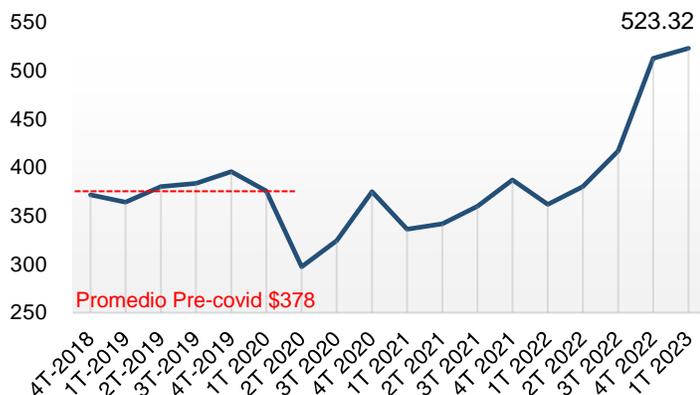
**P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs ponderados del periodo.

***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.

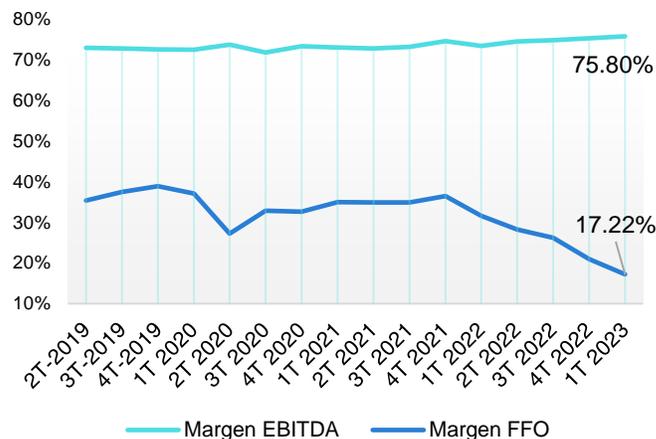
****CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización

(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.

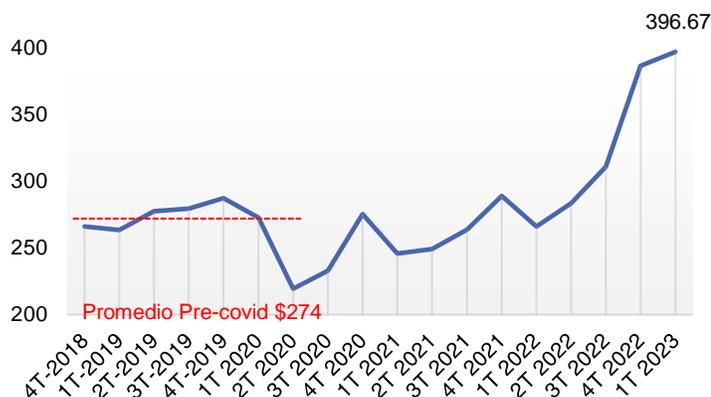
Ingresos



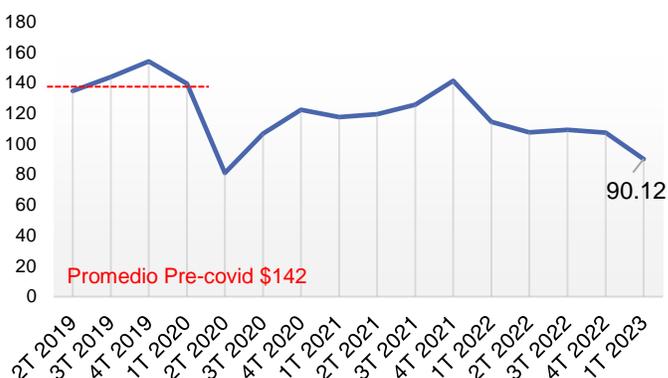
Margen EBITDA y Margen FFO



EBITDA



FFO AMEFIBRA



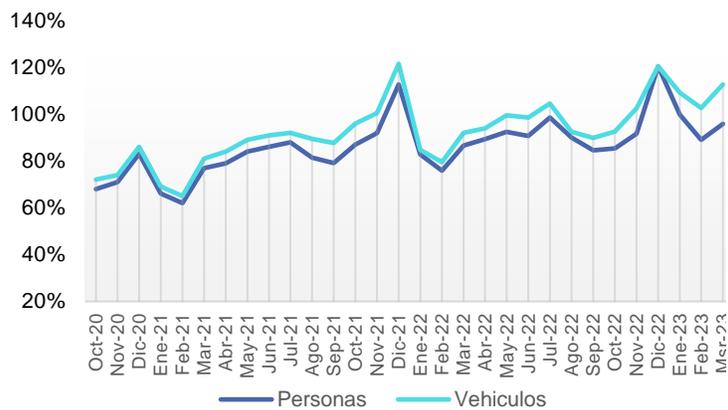
Utilidad Trimestral Neta Ajustada por CBFi*



*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

	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022
Total de ingresos	523.32	512.78	415.52	380.52
Total gastos	130.28	130.54	107.68	100.43
Utilidad de operación	393.04	382.24	307.85	280.09
Resultado integral de financiamiento	(290.74)	(268.90)	(198.21)	(162.86)
Participación en asociadas		4.21	1.636	(9.19)
Valuación de deuda en UDIs	(46.01)	(42.25)	(60.23)	(42.7)
Revaluación de las propiedades de inversión		1,086.66	(2.69)	
Valor razonable de instrumentos financieros		(136.8)		
Provisión de impuestos		(7.62)		
UTILIDAD DEL PERÍODO	56.29	1,017.54	48.35	65.34
(-) Participación no controlada	(16.97)	(11.90)	(5.8)	(4.71)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	39.32	1,029.45	42.52	60.63
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión		(1,106.32)	2.69	
- Depreciación de equipos	3.63	4.10	3.01	3.37
+ Comisiones de "brokerage"	0.56	0.46	0.21	0.27
+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	46.01	42.25	60.23	42.7
- (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio)		136.80		
- 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
+ FFO AMEFIBRA	90.12	107.34	109.26	107.57

(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	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Rentas base	346.88	336.92	296.19	270.36	270.49
Mantenimiento	66.53	64.23	50.73	49.42	49.35
Rentas variables	48.29	61.04	39.37	34.61	20.68
Estacionamientos	41.19	41.19	28.74	24.70	20.79
Otros	20.43	9.42	0.49	1.42	0.75
Total	523.32	512.78	415.52	380.52	362.06

(a) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla a partir del 4T de 2022.

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	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Ancla	76.43	78.17	93.50	71.17	63.27
Sub-Ancla	59.34	56.40	50.70	44.43	41.90
Locales	346.36	337.03	242.59	240.22	236.11
Estacionamientos	41.19	41.19	28.74	24.70	20.79
Total	523.32	512.78	415.52	380.52	362.06

(a) Cifras consolidadas con el Centro de Vida La Perla a partir del 4T de 2022.

- Del total de contratos, incluyendo La Perla, los que cobran una renta fija mensual representan el 71.50% 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 28.50%.

Medido como porcentaje de los ingresos incluyendo La Perla, los contratos con renta fija representan el 71.93% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 28.07%, representando el componente variable el 11.04%¹ del ingreso total.

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

9. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS 1T 2023

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

	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Total de ingresos	523.32	512.78	415.52	380.52	362.06
Gastos de operación de las plazas	76.49	70.41	60.67	52.51	47.42
Utilidad Operativa de las plazas	446.83	442.37	354.85	328.01	314.64
Margen operativo de las plazas	85.38%	86.27%	85.40%	86.20%	86.90%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	17.43	15.05	15.33	15.65	15.25
Utilidad Operativa neta de las plazas	429.40	427.32	339.52	312.36	299.38
Margen operativo de las plazas neto	82.05%	83.33%	81.71%	82.09%	82.69%

*Cifras en millones de pesos

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

10. DEUDA ACTUAL

Al cierre del trimestre, la deuda total se distribuye en 38% deuda bursátil y 62% 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	2,793	5.80
Deuda bursátil		4,523	
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	2,004	TIIE + 2.70
Deuda bancaria		7,524	
Total deuda		12,047	

*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 marzo de 2023 de 7.774887

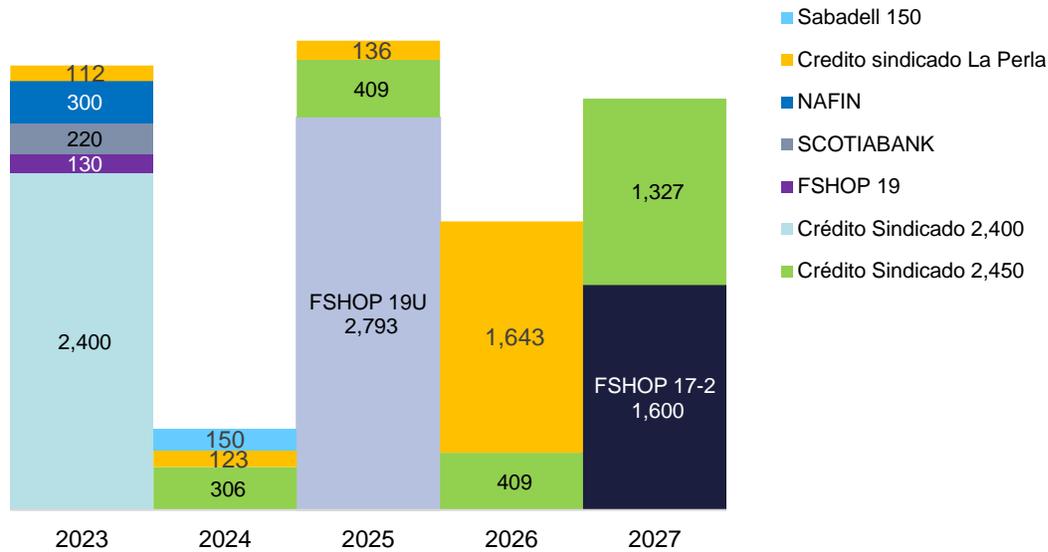
La tasa promedio ponderada es de 11.33%, considerando la tasa del bono en UDIs de 5.80% y considerando la TIIE en 11.43% al cierre del trimestre.

FibraShop tiene 4,523 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles, y deudas bancarias con garantía hipotecaria por 7,524 millones de pesos. Los créditos bancarios deben cumplir con un aforo de 1.5 veces

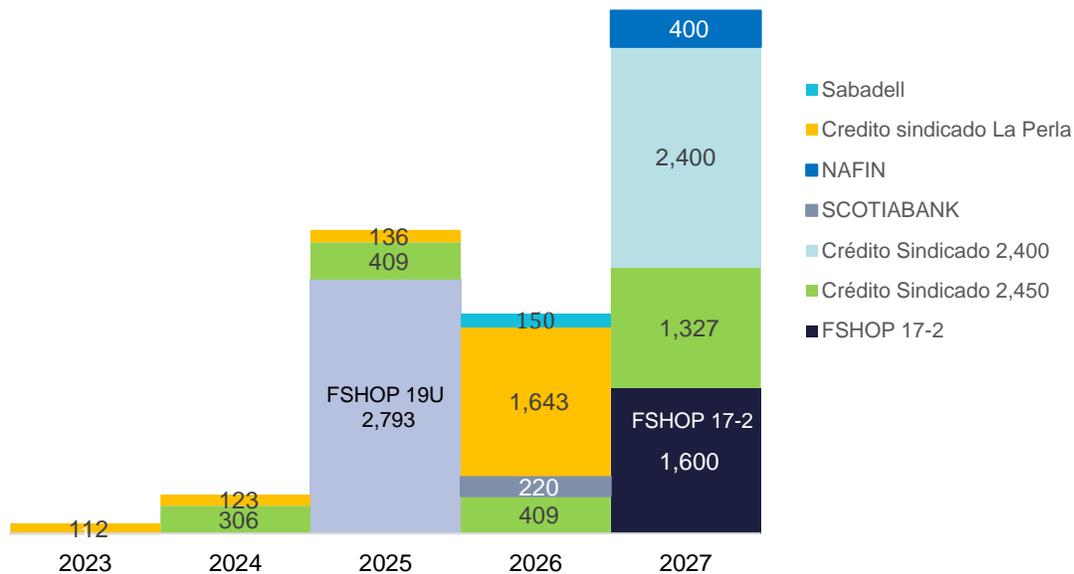
Activos gravados

Inmueble	Valor del inmueble
Crédito Sindicado 2,400 mdp:	
Plaza Cibeles	2,660
Los Atrios	1,080
Galerías Mall Sonora	1,900
	5,640
Crédito Scotiabank 220 mdp:	
La Luciérnaga	435
Crédito Nafin 300 mdp:	
City Center Bosque Esmeralda	640
Sabadell 150 mdp:	
Cruz del Sur	493
Crédito Sindicado 2,450 mdp:	
Galerías Tapachula	832
Las Misiones	1,500
Puerta Texcoco	1,410
Plaza Cedros	245
	3,987
Credito Sindicado (La Perla) 2,004 mdp	
La Perla	6,250
Total	17,445

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 con 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%	45.35%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	28.32%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.5	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	45.35%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	176.62%	✓

- 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 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

² 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)³, FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 45.35%. El límite es del 50%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 12,047 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 26,566 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.40 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 22 de abril de 2022, 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

		1T 2023
	$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$	
AL0	Activos Líquidos	503.16
IVAt	IVA por recuperar	240.36
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,447.79
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,338.64
Pt	Amortización Programadas Capital*	244.68
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.40

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.

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	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Precio de cierre al final del periodo	6.10	6.23	6.30	6.05	6.53
Precio promedio del trimestre	6.02	6.31	6.39	6.25	6.47
Número de certificados promedio	491,457,713	491,464,496	497,638,019	497,801,481	497,801,481
Market Cap. Promedio (MDP)	2,957	3,101	3,180	3,113	3,219
Volumen promedio diario	110,292	44,350	102,754	101,943	53,098
Monto operado promedio diario (MDP)	0.66	0.28	0.66	0.64	0.34
NOI (MDP)	412.71	398.12	322.69	294.67	276.00
NOI por certificado	0.84	0.80	0.65	0.59	0.55
Utilidad por certificado	0.1893	0.2341	0.2338	0.2259	0.2549
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	12.59%	14.84%	14.63%	14.45%	15.76%
Dividend Yield a precio de IPO	4.33%	5.35%	5.34%	5.16%	5.83%
Propiedades de Inversión (MDP)	24,038	24,038	17,471	17,605	17,605
Número de plazas	18	18	18	19	18

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

CAP Rate Implícito	1T 2023	1T 2022
Precio promedio del periodo	6.02	6.47
CBFI's promedio del periodo	491,457,713	497,801,481
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	2,956,561	3,218,980
Deuda con costo	12,046,855	9,401,924
Efectivo y equivalentes	503,164	129,568
Valor de la empresa	14,500,252	12,491,336
NOI del trimestre anualizado	1,650,842	1,105,542
Cap Rate Implícito	11.38%	8.85%
Δ% 1T 2023 VS 1T 2022	28.64%	

14. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

Durante la sesión del pasado 20 de abril del 2023, 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 primer trimestre del 2023. Las utilidades generadas en el trimestre serán reinvertidas en el negocio; sin embargo, el Comité Técnico ratificó la guía de distribución 2023-2025 publicada desde el trimestre anterior y que nuevamente fue publicada en la nota 5 de este informe.

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.
Total Portafolio		559,516		76,264	635,780	11,219	16,882	
Coinversiones								
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	
Total Portafolio y Coinversiones		559,516	120,811	103,238	783,565	17,494	24,038	

16. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

A continuación, se presenta la ocupación del portafolio:

Plaza	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Plaza Cibeles	99	99	99	99	98
La Luciérnaga	96	96	96	96	97
Kukulcán Plaza	87	87	88	89	89
Puerto Paraíso	79	79	79	79	79
UC Jurica	89	89	89	89	89
UC Juriquilla	95	95	96	99	98
UCXalapa		0	0	80	81
Puerta Texcoco	93	92	92	93	92
UC Nima Shops	100	100	93	93	91
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	95	96	96
Galerías Mall Sonora	98	98	98	98	96
Las Misiones	99	99	99	99	98
City Center Bosque Esmeralda	86	86	86	84	84
Plaza Cedros	85	85	85	85	85
Cruz del Sur	94	94	90	90	90
Puerta La Victoria	95	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	77	77	77	69	69
Total sin La Perla	93.62	93.60	93.52	93.07	92.56
La Perla	86	86	0	0	0
Total con La Perla	92.45	92.44	93.52	93.07	92.56

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	%
Tienda Departamental	20.31%	Moda y Calzado	23.05%
Supermercado	15.01%	Alimentos	18.37%
Entretenimiento	14.64%	Entretenimiento	10.41%
Moda y Calzado	13.81%	Tienda Departamental	9.52%
Alimentos	9.61%	Hogar y Decoración	7.30%
Hogar y Decoración	7.35%	Deportes	7.05%
Autos y Motocicletas	5.18%	Servicios	5.67%
Deportes	4.00%	Supermercado	4.78%
Servicios	3.61%	Servicios Financieros	4.60%
Servicios Financieros	2.14%	Salud y Belleza	3.56%
Otros	2.07%	Otros	3.35%
Salud y Belleza	1.16%	Autos y Motocicletas	1.54%
Papelería	1.11%	Papelería	0.82%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 23.06% como proporción de los ingresos. Lo anterior, representa una fortaleza ya que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 64.24% del área bruta rentable y 42.55% de los ingresos totales al 31 de marzo de 2023, 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 / Mac Cosmetics)	10.82%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Boutiques)	4.52%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	7.38%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	4.35%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	7.36%	Cinapolis	4.30%
Cinapolis	5.16%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	2.84%
Soriana	4.11%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	2.46%
Cinemex	2.81%	Innova Sports	2.17%
Kavak	2.58%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.81%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Stradivarius/ Zara)	2.52%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.58%
La Comer / Fresko	2.06%	Coppel	1.26%
Home Depot	1.91%	BBVA	1.23%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.73%	Cinemex	1.22%
H&M	1.47%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.13%
Coppel	1.34%	Sonora Grill	1.09%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.26%	H&M	1.04%
Recrefam	1.23%	Recrefam	1.02%
Innova Sports	1.23%	Miniso	1.01%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.23%	La Comer / Fresko	0.92%
C&A	1.03%	Santander	0.91%
Forever 21	0.78%	Soriana	0.87%
Promoda	0.67%	C&A	0.87%
Casino Central	0.65%	Banorte	0.84%
Parisina	0.64%	Women's secret / Springfield	0.72%
BBVA	0.63%	Codere	0.67%
Total Fitness	0.62%	Home Depot	0.66%
Miniso	0.59%	AT&T	0.59%
Sonora Grill	0.55%	Forever 21	0.54%
Banorte	0.49%	Casino Central	0.51%
Santander	0.48%	Parisina	0.50%
Elektra	0.47%	Elektra	0.46%
Smart Trampoline	0.45%	Promoda	0.44%
Total general	64.24%	Total general	42.55%

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 4.52% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B. VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
Plaza Cibeles	33%	10%	13%	7%	5%	32%
La Luciérnaga	8%	5%	36%	21%	6%	25%
Puerto Paraíso	13%	30%	14%	20%	3%	20%
Kukulcán Plaza	24%	4%	20%	1%	0%	51%
UC Jurica	16%	15%	37%	23%	9%	0%
UC Juriquilla	6%	5%	4%	25%	48%	11%
Puerta Texcoco	11%	9%	8%	1%	36%	34%
Nima Shops	20%	55%	22%	0%	0%	3%
Los Atrios	6%	8%	30%	0%	46%	9%
Galerías Mall Sonora	7%	9%	35%	41%	4%	4%
Galerías Tapachula	52%	33%	10%	0%	0%	4%
Las Misiones	17%	34%	30%	8%	4%	8%
City Center Bosque Esmeralda	30%	6%	43%	0%	0%	21%
Plaza Cedros	3%	15%	0%	0%	74%	7%
Cruz del Sur	6%	85%	4%	0%	0%	4%
Puerta La Victoria	7%	6%	5%	25%	37%	21%
Sentura Tlalnepantla	12%	5%	2%	3%	28%	51%
La Perla	0%	6%	21%	16%	12%	45%
Total General	14%	16%	19%	12%	16%	23%

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 23% 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 1,800 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	6	5	1	149	69	230
La Luciernaga	1	3	5	58	21	88
Puerto Paraíso	1	1	0	108	38	148
Kukulcán Plaza	1	1	0	34	5	41
UC Jurica	1	0	0	26	5	32
UC Juriquilla	1	0	0	26	9	36
Puerta Texcoco	4	8	5	63	36	116
Nima Shops	0	0	0	24	1	25
Los Atrios	5	3	4	78	21	111
Galerías Tapachula	2	5	2	72	28	109
Galerías Mall Sonora	4	6	2	117	46	175
Las Misiones	0	6	5	94	54	159
City Center Bosque Esmeralda	2	2	2	41	14	61
Plaza Cedros	2	4	0	11	6	23
Cruz del Sur	2	0	1	72	39	114
Puerta La Victoria	5	4	0	83	30	122
Sentura Tlalnepantla	0	0	0	32	0	32
La Perla	1	2	0	143	32	178
Total contratos por tipo	38	50	27	1,231	454	1,800

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

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.

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
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

Mary Carmen Hernández Gómez, Gerente de Sostenibilidad y Relación con Inversionistas
Email: mhernandez@fibrashop.mx

Tel: +52 (55) 5292 1160

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL:

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2023, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes, 25 de abril de 2023.
Hora: 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#:920960

Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 48248

Fecha de expiración de la grabación: martes 09 de mayo de 2023.

ACERCA DE FIBRA SHOP

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

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

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

DECLARACIONES SOBRE EVENTOS FUTUROS

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

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 Marzo 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	1T 2023	1T 2022
	Ene-Mzo	Ene-Mzo
Ingresos por rentas	437,500	312,260
Otros ingresos operativos	85,820	49,798
Total de ingresos	523,320	362,058
Gastos operativos	107,051	82,554
Seguros	3,558	3,118
Honorarios del asesor	17,767	12,154
Honorarios profesionales	1,907	1,525
Total de gastos de operación	130,283	99,351
UTILIDAD DE OPERACIÓN	393,037	262,707
Intereses ganados	9,260	1,453
Intereses pagados	299,999	147,584
Resultado integral de financiamiento	(290,739)	(146,131)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(46,013)	(48,289)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	56,285	68,287
Provisiones de impuestos	-	-
UTILIDAD DEL PERÍODO	56,285	68,287
Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:		
Participación controladora	39,319	62,016
Participación no controladora	16,966	6,271
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	56,285	68,287

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Marzo de 2023 y 31 de Diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	No auditado 31/03/2023	Auditado 31/12/2022
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	503,164	527,872.00
Cuentas por cobrar	346,351	370,229
Impuestos por recuperar	251,754	249,180
Pagos anticipados	58,716	28,432
Otras cuentas por cobrar	454,118	460,836
Total de activos circulantes	1,614,103	1,636,549
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	24,239,635	24,236,270
Inversiones en proceso y proyectos	691,254	131,073
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	11,873	11,722
Inversión en asociadas	7,598	7,598
Instrumentos financieros derivados de cobertura	1,472	1,472
TOTAL DE ACTIVOS	26,565,935	26,024,684
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	56,946	52,044
Partes relacionadas	18,901	16,648
Pasivos acumulados	432,979	417,424
Anticipos de clientes	24,673	16,955
Deuda Bursátil	129,929	129,807
Créditos bancarios	3,002,943	3,007,361
Total de pasivos circulantes	3,666,371	3,640,239
Depósitos de arrendatarios	200,284	199,348
Pasivos laborales	13,264	12,516
Impuesto sobre la renta diferido	40,090	39,995
Créditos Bancarios	4,474,960	4,475,606
Deuda bursátil de largo plazo	4,375,758	4,328,124
TOTAL DE PASIVOS	12,770,727	12,695,828
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,048,391	5,048,391
Resultados acumulados	7,783,819	5,801,795
Utilidad (Pérdida) neta del período	39,319	1,563,109
Patrimonio Controladora	12,871,529	12,413,295
Participación no controlada	923,679	915,561
TOTAL PATRIMONIO	13,795,208	13,328,856
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	26,565,935	26,024,684

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos comprendidos al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Patrimonio	Resultados acumulados	Participación No controlada	TOTAL
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)
Fondo de recompra	(40,449)			(40,449)
Utilidad (pérdida) del ejercicio		1,563,109	8,400	1,571,509
Otras partidas integrales		5,949	104	6,053
Ganancia o (Pérdida) actuarial		5,213		5,213
Patrimonio Controladora	5,048,391	7,364,904	574,518	12,987,813
Reconocimiento inicial por adquisición de asociada			341,043	341,043
Saldos al 31 de Diciembre de 2022	5,048,391	7,364,904	915,561	13,328,856
Utilidad (pérdida) del ejercicio		39,319	16,966	56,285
Otras partidas integrales		418,915		418,915
Ganancia o (Pérdida) actuarial				-
Patrimonio Controladora	5,048,391	7,823,138	932,527	13,804,056
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(8,848)	(8,848)
Saldos al 31 de Marzo de 2023	5,048,391	7,823,138	923,679	13,795,208

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de Marzo de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	31-mar-23	31-mar-22
Utilidad neta del período	56,285	68,287
Ajustes:		
Intereses a favor	(11,070)	(1,278)
Beneficios a los empleados	748	853
Depreciación y amortización	4,115	3,559
Amortización de costo financiero	7,142	5,587
Reconocimiento de ingresos en línea recta	3,259	(441)
Valuación deuda en UDIS	46,013	48,289
Intereses a cargo	292,370	141,853
	398,862	266,709
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	23,878	12,793
Partes relacionadas	2,253	(2,590)
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	885	(5,940)
Pagos anticipados	(30,770)	(16,809)
Proveedores	4,901	41,749
Pasivos acumulados	6,803	12,050
Anticipos de clientes	7,718	928
Depósitos en garantía de arrendatarios	936	3,005
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	415,466	311,895
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	11,070	1,278
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(148,411)	(235,794)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(137,341)	(234,516)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(292,370)	(141,853)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	-	100,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(10,054)	(100,000)
Comisión por estructura crédito	(409)	
Distribución a tenedores	-	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(302,833)	(141,853)
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(24,708)	(64,474)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	527,872	194,042
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	503,164	129,568

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2023
(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 abril de 2023, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2023.

(b) Criterios y estimaciones

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

En la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios, la Administración adoptó las políticas contables que se describen en las presentes notas, las cuales serán aplicadas de manera consistente hacia adelante, salvo que existan cambios importantes en las condiciones económicas o en las actividades de FSHOP que justifiquen un cambio en alguna de ellas. Las notas a los estados financieros consolidados establecen áreas que involucran un grado de mayor criterio complejidad o áreas donde las suposiciones son importantes para el informe financiero consolidado, como son la estimación del valor razonable de propiedades de inversión, la estimación de cuentas de cobro dudoso, entre otras.

(c) Información comparativa

La NIC 34 requiere estados de utilidad integral, de variaciones en el capital contable, de flujos de efectivo para los periodos intermedios comparativos (del período y acumulado) del año financiero anterior.

(d) Estacionalidad de Operaciones

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

3. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros condensados consolidados intermedios son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados anuales al y por el periodo terminado el 31 de marzo de 2023.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 31 marzo de 2023 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2023. 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:

	2023	2022
Caja y Bancos	245,323	274,713
Inversiones en Valores	257,841	253,159
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	503,164	527,872

2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2023	2022
Clientes	386,588	411,705
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(40,237)	(41,476)
Total Cuentas por cobrar	346,351	370,229

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:

	2023	2022
IVA por recuperar	240,356	243,689
Otros Impuestos por recuperar	11,398	5,491
Total Impuestos a favor	251,754	249,180
Otras cuentas por cobrar*	454,118	460,836

*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 marzo de 2023, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 18 inmuebles.

	2023	2022
Propiedades de inversión	24,037,662	24,037,662
Mobiliario y equipo neto	201,973	198,608
Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo	24,239,635	24,236,270

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 enero al 31 de marzo de 2023 y 2022:

	1T 2023	1T 2022
Gastos:		
Servicio de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	17,767	12,154

Los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

	2023	2022
Cuentas por pagar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	18,901	16,648

6. PASIVOS ACUMULADOS

Las pasivos acumulados se integran como sigue:

	2023	2022
Intereses devengados pendientes de pago	73,751	71,880
Otro pasivos acumulados	184,498	170,814
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
Total pasivos acumulados	432,979	417,424

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 marzo de 2023, el patrimonio se integra por 491,198,977 CBFIs en circulación.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al cierre de marzo de 2023.

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	364,640	68,398	17,860,352	448,293	271.13
Power Center	141,036	22,092	5,420,110	250,170	187.92
Community Center	17,643	3,424	757,200	25,976	226.41
Totales	523,319	93,915	24,037,662	724,439	685.46

9. UTILIDAD POR CBFÍ

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

Concepto	Distribución 1T 2023	Distribución 4T 2022	Distribución 3T 2022	Distribución 2T 2022	Distribución 1T 2022
CBFIs con derechos económicos	450,815,612	451,074,348	451,074,348	457,418,116	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	85.33	105.60	105.44	103.34	110.30
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.1893	0.2341	0.2338	0.2259	0.2411

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.