



REPORTE DE RESULTADOS
SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023



FIBRA SHOP ANUNCIA RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2023

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 544.33 millones de pesos, teniendo un incremento de 43.05% anual y 4.01% contra el trimestre anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 424.54 millones de pesos con un margen a NOI de 77.99%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 84.70%. El NOI del trimestre incrementó 44.07% anual.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 408.50 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 75.05%. El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 44.11% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y de 2.98% contra el trimestre anterior.
- La utilidad consolidada de operación ascendió a 404.28 millones de pesos, teniendo un incremento de 44.34% anual y 2.86% contra el trimestre anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 104.07 millones de pesos, ésta representa 23.12 centavos por CBF1, e implica una rentabilidad anual del 14.92%.
- EL FFO AMEFIBRA del trimestre fue de 109.37 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 27.05 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 15.73%.
- FibraShop concluyó exitosamente su plan de refinanciamiento de pasivos, por lo tanto, no tendrá vencimientos significativos de deuda hasta el año 2025.
- El proyecto de venta de activos no estratégicos está en su etapa final, FibraShop espera concluir la venta de Kukulcán Plaza durante el tercer trimestre del 2023. Los recursos obtenidos de esta transacción serán utilizados principalmente al pago anticipado de deuda tal como se había anunciado.
- El Comité Técnico aprobó el pago de una distribución de 30 millones de pesos, pagaderos en efectivo, que representa una distribución de 0.067 pesos por CBF1.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 93.63%, incluyendo el Centro de Vida la Perla fue del 92.66%.



COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados inversionistas:

En esta primera mitad del 2023 cosechamos los primeros frutos del esfuerzo y dedicación que toda la organización ha puesto en sacar adelante los planes estratégicos. Hoy vemos madurar proyectos que nos han llevado años diseñar, estructurar e implementar. Buscaremos aprovechar los efectos positivos de las perspectivas económicas para los próximos años y continuar fortaleciendo el portafolio.

En este mes de julio terminamos nuestro proceso de refinanciamiento de pasivos, que consistió en la negociación de más de 5,600 millones de pesos durante los últimos 2 años. En todo ese proceso logramos ampliar el número de instituciones financieras que nos apoyan, hoy contamos con diez instituciones financieras que nos han otorgado su confianza mediante el otorgamiento de créditos. Logramos que el 57% de nuestra deuda esté ligada a criterios de sustentabilidad. Adicionalmente logramos mantener los niveles de costo de nuestra deuda (medido como el diferencial sobre la tasa de referencia) muy similares a los niveles del 2019, a pesar de las perspectivas adversas al sector en el que nos desarrollamos y sobretodo logramos que FibraShop no tenga vencimientos de deuda significativos sino hasta el año 2025.

Con el cierre de la venta de Kukulcán Plaza también concluimos el proyecto de venta de activos no estratégicos de hasta 1,000 millones de pesos; esperamos el cierre de esta transacción durante el tercer trimestre del 2023. Los recursos obtenidos por estas ventas serán utilizados principalmente al prepago de deuda.

Los resultados financieros son sólidos y con crecimientos importantes. Los ingresos consolidados del trimestre fueron 544 millones, 43% más que el año anterior y 18.25% de incremento a mismas tiendas. El margen a NOI cerró en 77.99% y un margen a EBITDA de 75.05%. Los niveles de ocupación cerraron en 93.6%.

Basado en lo anterior y en la mejora de las perspectivas económicas, el Comité Técnico de FibraShop determinó decretar un pago de dividendos de 30 millones de pesos, en línea con la guía de distribuciones que publicamos al cierre de 2022.

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

Salvador Cayón Ceballos
Director General

México, Ciudad de México a 24 de julio 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 segundo trimestre terminado al 30 de junio 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

REFINANCIAMIENTO ANTICIPADO DE LA LINEA DE CRÉDITO BILATERAL POR MXN 220 MILLONES CON SCOTIABANK

El 24 de abril, FibraShop firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Scotiabank por hasta MXN 220 millones. El vencimiento de la línea sería hasta noviembre de 2023; sin embargo, se firmó una ampliación de plazo hasta noviembre 2026, prácticamente con las mismas condiciones.

REFINANCIAMIENTO DE UNA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE POR HASTA MXN 2,400 MILLONES DE PESOS

El 14 de junio, Fibra Shop firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 2,400 millones de pesos a un plazo máximo de 4 años con BBVA México como banco agente.

Los recursos fueron utilizados para refinar la línea de crédito revolvente por 2,400 millones de pesos que vencía este año. En este crédito contamos con el apoyo de BBVA, Banco Sabadell, Banco Ve por Más, BanCoppel e Intercam Banco con lo cual FibraShop amplía la base de instituciones financieras con las que opera; en total diez instituciones financieras nos han otorgado su confianza apoyándonos en diferentes créditos bancarios hoy vigentes.

El crédito se firmó al amparo del marco de referencia para financiamientos ligados a indicadores y metas (KPIs) sustentables, específicamente nuestro compromiso de reducción de consumo de energía de fuentes no renovables, en línea con los “Sustainability Linked Principles of the Loan Market Association”.

Si tomamos en cuenta que el crédito sindicado que está financiando el proyecto La Perla, que recientemente fue certificado EDGE y reconocido como el inmueble comercial más grande de Latinoamérica en obtener dicha certificación; el 57% del total de nuestros financiamientos bancarios estaría ligado a sustentabilidad.

PAGO DEL BONO FSHOP19 POR 130 MILLONES DE PESOS

El 23 de junio, Fibra Shop liquidó al vencimiento el bono FSHOP19, cuyo principal era por 130 millones de pesos. El pago de este vencimiento se realizó con recursos propios tal como se había anunciado.

Con este pago FibraShop reitera el compromiso con los inversionistas que le otorgaron la confianza para obtener este financiamiento. FibraShop continuará trabajando por mejorar su perfil de deuda en los próximos meses que le permitirán fortalecerse y garantizar el desarrollo actual y futuro de la empresa.

REFINANCIAMIENTO DE LA LINEA DE CRÉDITO BILATERAL POR HASTA MXN 400 MILLONES CON NAFIN

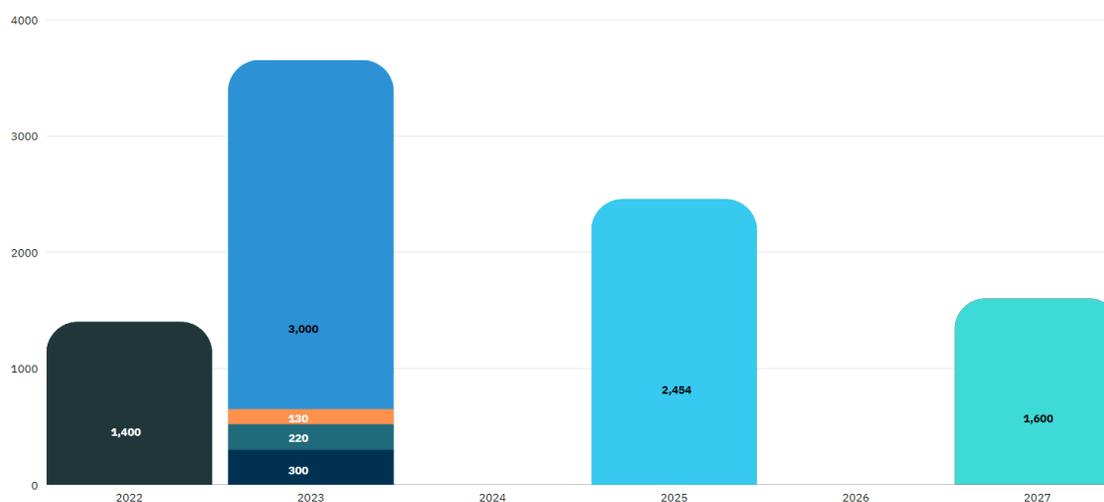
El 14 de julio, FibraShop firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Nacional Financiera cuyo principal era de MXN 300 millones y el vencimiento sería el 21 de julio de 2023. El nuevo crédito bilateral revolvente de hasta 400 millones de pesos tiene prácticamente las mismas condiciones a un plazo de 4 años.

AVANCES EN EL PLAN DE REFINANCIAMIENTO DE PASIVOS Y FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE BALANCE.

Durante la Asamblea Anual de Tenedores de mayo de 2021, FibraShop presentó un informe y un plan de refinanciamiento, en cumplimiento con los requerimientos previstos en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (Circular Única de Emisoras). FibraShop informó que se encontraba analizando alternativas de refinanciamiento para mejorar su estructura de capital, afinar el perfil de vencimiento de deudas.

A esa fecha, el perfil de deudas mostraba vencimientos significativos para 2022 y 2023 por más de 5,000 millones de pesos, y que representaban el 55% respecto al total de la deuda. Tal como se muestra a continuación:

	FSHOP- 17	NAFIN	SCOTIA	FSHOP 19	FSHOP 19U	FSHOP 17-2	Crédito Sindicado
Monto MXN	1,400	300 Mn	220 Mn	130 Mn	2,454 Mn	1,600 Mn	3,000 Mn
Fecha de vencimiento	Julio 2022	Julio 2023	Noviembre 2023	Junio 2023	Junio 2025	Julio 2027	Noviembre 2022



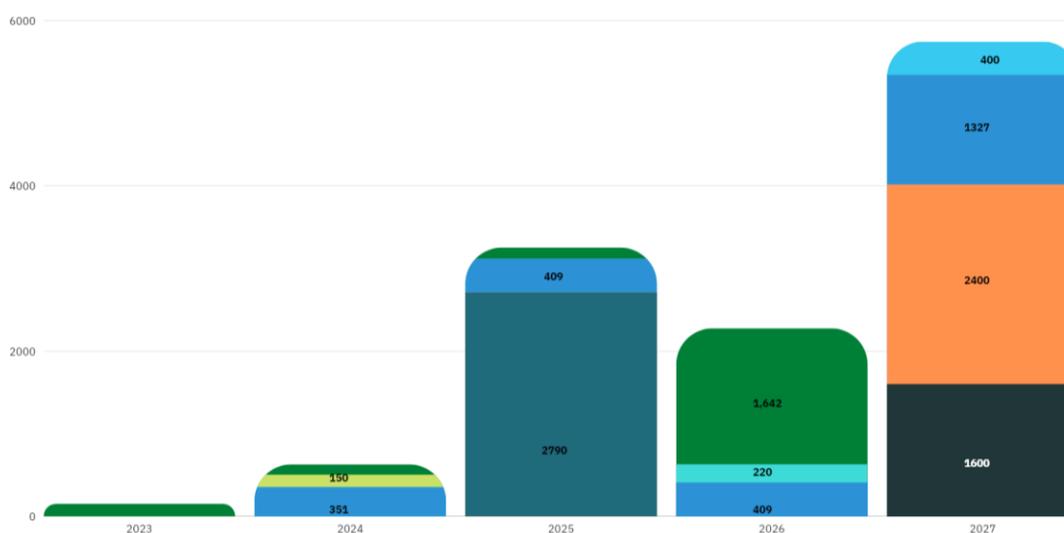
A partir de ese momento FibraShop estructuró y firmó todas las siguientes estrategias:

- En octubre 2021, hizo públicos los documentos correspondientes a un nuevo programa de emisiones por hasta 10,000 millones de pesos e informó sobre dos nuevas emisiones en los mercados para las cuales obtuvo un informe de segunda opinión ("Second-Party Opinion" o "SPO" por sus siglas en inglés) por parte de la empresa Sustainalytics y una certificación previa por parte del Climate Bond Standard Board; por lo cual las nuevas emisiones serían identificadas por las claves de pizarra FSHOP21V.

- b) 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 BBVA como Banco Agente, Bancomext, Bancoppel y Monex. Los recursos obtenidos fueron utilizados principalmente para el pago vencimiento del bono FSHOP17.
- c) 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.
- d) 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 2027.
- e) 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 2024.
- f) El 24 de abril de 2023, 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.
- g) El 14 de junio de 2023, se firmó un contrato de crédito con una línea revolvente por hasta 2,400 millones de pesos a un plazo máximo de 4 años con BBVA México como banco agente. Los recursos serán utilizados para refinanciar la actual línea de crédito revolvente por 2,400 millones de pesos. El crédito se firmó al amparo del marco de referencia para financiamientos ligados a indicadores y metas (KPIs) sustentables, específicamente nuestro compromiso de reducción de consumo de energía de fuentes no renovables, en línea con los “Sustainability Linked Principles of the Loan Market Association”. Con esta firma, 40% de nuestra la deuda total está ligada a indicadores y KPIs sustentables.
- h) El 23 de junio de 2023, Fibra Shop liquidó al vencimiento el bono FSHOP19, cuyo principal era por 130 millones de pesos. El pago de este vencimiento se realizó con recursos propios tal como se había anunciado.
- i) El 14 de julio de 2023, se firmó el refinanciamiento anticipado de la línea de crédito con Nacional Financiera cuyo principal era de MXN 300 millones y el vencimiento sería el 21 de julio de 2023. El nuevo crédito bilateral ahora es por hasta 400 millones de pesos, prácticamente las mismas condiciones y a un plazo de 4 años.

Después de todas las transacciones de refinanciamientos mencionadas anteriormente FibraShop no tiene vencimientos significativos de deuda hasta el año 2025, tal como se muestra en la gráfica de vencimientos.

	CRÉDITO SINDICADO	NAFIN	SCOTIA	Sabadell	FSHOP 19U	CRÉDITO SINDICADO (Perla)	FSHOP 17-2	CRÉDITO SINDICADO
Monto MXN	2,400 Mn	400 Mn	220 Mn	150 Mn	2,790 Mn	1,975 Mn	1,600 Mn	2,450 Mn
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Plazo	4 años	4 años	3 años	2 años	6 años	7 años	10 años	5 años
Fecha de vencimiento	Junio 2027	Julio 2027	Noviembre 2026	Junio 2024	Junio 2025	Agosto 2026	Julio 2027	Mayo 2027
Garantía	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Hipotecaria	Quirografaria	Hipotecaria	Quirografaria	Hipotecaria



En el segundo trimestre de 2022, FibraShop anunció su estrategia para el fortalecimiento de la estructura de balance, la cual consistía en la venta de un portafolio de activos no estratégicos por hasta 1,000 millones de pesos. Los recursos obtenidos serían utilizados para las siguientes estrategias:

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

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.

El 31 de marzo de 2023, Fibra Shop anunció la venta del inmueble Kukulcán Plaza, sujeta a ciertas condiciones suspensivas. El precio de venta de Kukulcán Plaza es 850 millones de pesos. El cierre de esta transacción se espera quede concluido durante el tercer trimestre del 2023.

Con el cierre de la venta de Kukulcán Plaza y el refinanciamiento de pasivos mencionado anteriormente, FibraShop concluiría exitosamente las estrategias que ha venido informando desde el 2021, cumpliendo los siguientes objetivos:

- Mejora significativa en el perfil de vencimientos de deuda.
- El 56.95% de la deuda total, está vinculada con criterios sustentables.
- Disminución del monto total de deuda.
- Reactivación del programa de recompra de CBFIs.
- Inicio del proyecto de replicar el concepto de Centro de Vida.
- Fortalecimiento de los indicadores financieros.

De acuerdo con principales analistas económicos, el ciclo de alza de tasas de Banco de México terminó y se prevén en el corto plazo recortes a la tasa de referencia. El consenso estima para el cierre del 2024 una tasa de referencia cercana a 8.38%, una disminución de casi 300 puntos base a la tasa actual de referencia en los próximos 18 meses.

De acuerdo al perfil de deuda de FibraShop por cada 100 puntos base que se disminuya la tasa de referencia, podría representar un ahorro en costo financiero de aproximadamente 55 millones de pesos, lo cual seguiría fortaleciendo los indicadores financieros de la Fibra.

2. AVANCES DEL PROYECTO ASG

Durante este segundo trimestre de 2023, continuamos implementando, fortaleciendo y desarrollando el proyecto ASG en toda la organización, a lo largo del trimestre se llevaron a cabo los siguientes pasos:

a) Fortalecimiento del Comité ASG.

Fundado en 2021, el Comité ASG fue concebido para implementar y gestionar la estrategia de sustentabilidad, desarrollar las prácticas y promover las iniciativas ASG para toda la organización. En este mes se aprobaron cambios en la estructura de los miembros del Comité ASG, se agregaron nuevos integrantes que por su perfil, experiencia profesional y conocimiento técnico nos permitirán fortalecer las estrategias desarrolladas así como facilitar la transmisión de conocimiento al resto de la organización. En el mismo sentido, también se aprobó la formación de grupos de trabajo que servirán de apoyo al Comité ASG para continuar desarrollando la estrategia, los 3 grupos de trabajo que se formalizaron son los siguientes:

i) Grupo de trabajo de asuntos ambientales.



ii) Grupo de trabajo de asuntos sociales.



iii) Grupo de trabajo de asuntos de gobierno corporativo.



Los grupos de trabajo fueron conformados por personal de FibraShop de diversas áreas de la organización, como por ejemplo, Operaciones, Obras y Proyectos, Sustentabilidad, Mercadotecnia y Creatividad, Recursos Humanos, Presupuestos, Análisis Financiero, Contraloría, Jurídico.

Mediante capacitación, práctica y desarrollo de proyectos los grupos de trabajo apoyará a fortalecer la estrategia y promover la comunicación. Buscaremos desarrollar internamente nuestro talento y formar nuevos grupos de trabajo con diversas especializaciones.

b) Fortalecimiento de Políticas

Por otra parte y derivado de los resultados obtenidos en el “*Corporate Sustainability Assessment*” 2021 de Standard & Poors, llevamos a cabo un análisis respecto de las áreas de oportunidad y, en pro de nuestros colaboradores, reforzamos las siguientes políticas del rubro social:



- ✓ Jornada de trabajo y horarios flexibles.
- ✓ Reclutamiento y selección
- ✓ Requisición de personal
- ✓ Puertas abiertas



- ✓ Maternidad y paternidad
- ✓ Incidencias
- ✓ Capacitación al personal
- ✓ Baja de personal



- ✓ Acoso laboral
- ✓ Apoyo funerario
- ✓ Diversidad de género en órganos de administración
- ✓ Apoyo en estudios de posgrado

Estas mejoras ya fueron presentadas y aprobadas al Comité Técnico de FibraShop.

c) Participación en las iniciativas de homologación de información en materia ASG.

La Asociación Mexicana de Afores (AMAFORE) así como la Asociación Mexicana de Fibras (AMEFIBRA) han trabajado en la creación de Cuestionarios ASG homologados, cuyo principal objetivo es recopilar y unificar, bajo un mismo criterio, la información relacionada con los avances en materia ambiental, social y de gobernanza de todas las emisoras en México alineados con los estándares internacionales más importantes en materia de sostenibilidad.

FibraShop ratificó nuevamente su compromiso con la transparencia participando activamente en ambos ejercicios y enviando los respectivos cuestionarios.

d) Certificación EDGE

En enero de 2023 el Centro de Vida La Perla con sus 362,789 m² de construcción obtuvo la Certificación EDGE por parte de la Corporación Financiera Internacional (“IFC” por sus siglas en inglés), siendo el inmueble comercial más grande en América Latina en obtener dicha certificación.

Como se informó el trimestre pasado 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.

La Perla representa el 25% del área total construida. De obtener en los próximos meses la certificación EDGE de Puerta La Victoria, alcanzaríamos aproximadamente un 37% de todo el portafolio con una certificación sustentable, continuaremos evaluando los próximos proyectos con los que continuaremos avanzando esta estrategia.

e) Cumplimiento de objetivos relacionados a nuestros financiamientos ligados a KPI’s sustentables



FibraShop ha firmado créditos bancarios con objetivos ligados al cumplimiento de KPI’s sustentables por un monto de 4,850 millones de pesos. El objetivo en dichos financiamientos es específicamente la reducción en el consumo de energía no renovable. El primer objetivo fue 18.89% y FibraShop logró superar el objetivo alcanzando una reducción del 18.93%, gracias a su estrategia ambiental y estricto cumplimiento a la misma. Con lo anterior FibraShop obtuvo una disminución de 5 puntos base en el costo de dichos financiamientos.

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

En el cuarto trimestre del 2022, FibraShop publicó una guía de distribuciones con la finalidad de presentar a los inversionistas 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 CBFi, estos montos de distribución, implicarían los siguientes retornos por CBFi anuales (*“Dividend Yield”*):

Guía Anual de Distribuciones de FibraShop*

Año	Distribución anual por CBFi		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 CBFi

La citada guía tenía como base una serie de supuestos que de irse materializando permitirían la ruta de otorgamiento e incremento de las distribuciones trimestrales.

Tomando en consideración los resultados del refinanciamiento de pasivos, la mejora sostenida en los niveles operativos, así como el estatus de la venta de activos no estratégicos, y en línea con esta guía de distribuciones el pasado 20 de julio de 2023, Comité Técnico de FibraShop aprobó una distribución correspondiente al segundo trimestre del 2023, de 30 millones de pesos pagadera en efectivo, mismos que representan una distribución de 0.067 pesos por CBFi. Dicha distribución será pagada a más tardar el 22 de Agosto de 2023.

4. CENTRO DE VIDA LA PERLA

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. FibraShop tiene el 93% de este proyecto y ejerce control sobre el mismo. 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 en abril 2022.

	2T 2023	1T 2023	Acumulado 2022	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Ingresos por rentas	67,742	64,958	147,413	64,601	43,333	39,479
Mantenimiento	12,776	13,294	29,716	12,983	9,125	7,608
Estacionamiento	13,026	11,010	24,685	10,046	8,151	6,488
Otros ingresos operativos	809	997	15,405	3,182	10,210	2,013
Ingresos totales	94,353	90,259	217,219	90,812	70,819	55,588
Gastos operativos	18,988	17,369	48,151	16,517	15,919	15,715
Utilidad de operación	75,365	72,890	169,068	74,295	54,900	39,873
Costo financiero - neto	(62,388)	(63,124)	(164,110)	(61,211)	(53,141)	(49,758)
Resultado del período	12,977	9,766	4,958	13,084	1,759	(9,885)
Participación de FibraShop al 93%	12,069	9,082	4,611	12,168	1,636	(9,193)

Como se puede apreciar 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 sólo cubre sus gastos de operación, sino también su costo financiero.

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del 87.06%, 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.

5. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS.

	2do trimestre 2023	1er trimestre 2023	4to trimestre 2022	3er trimestre 2022	2do trimestre 2022	%Δ 2T 2023 VS 1T 2023	%Δ 2T 2023 VS 2T 2022
Ingresos totales (incluyendo La Perla)	544.33	523.32	512.78	417.16	371.32	4.01%	46.59%
Ingresos del portafolio estabilizado	449.98	433.58	421.97	415.52	380.52	3.78%	18.25%
Gastos totales	140.05	130.28	130.54	107.68	100.42	7.50%	39.46%
Depreciación y amortización	4.22	3.63	4.10	3.01	3.37	16.25%	25.22%
Utilidad de operación*	404.28	393.04	382.24	307.84	280.09	2.86%	44.34%
NOI*	424.54	412.71	398.12	322.69	294.67	2.87%	44.07%
EBITDA*	408.50	396.67	386.34	310.85	283.47	2.98%	44.11%
Margen de operación	74.27%	75.10%	74.54%	74.09%	73.61%	-1.11%	0.90%
Margen NOI	77.99%	78.86%	77.64%	77.66%	77.44%	0.99%	0.72%
Margen EBITDA	75.05%	75.80%	75.34%	74.81%	74.50%	-0.99%	0.74%
Utilidad neta ajustada	104.06	85.33	105.6	105.44	103.33	21.95%	0.71%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2312	0.1893	0.2341	0.2338	0.2259	22.13%	2.35%
CBFi con derechos económicos	450.30	450.82	451.07	451.07	457.42	-0.12%	-1.56%
Activos Totales	26,468	26,566	27,133	22,210	22,167	-0.37%	19.40%
Pasivos con costo	11,886	12,047	12,011	9,755	9,745	-1.34%	21.97%
Patrimonio	13,921	13,795	14,386	11,930	11,896	0.91%	17.02%
LTV	44.91%	45.35%	44.27%	43.92%	43.96%	-0.97%	2.16%
P/U ratio**	7.58	7.40	7.39	6.94	6.56	2.43%	15.55%
EV/EBITDA***	9.19	10.50	10.87	10.95	11.36	-12.48%	-19.10%
CAP Rate Implícito****	11.65%	11.38%	10.89%	10.21%	9.37%	2.37%	24.43%
AMEFIBRA FFO	109.36	90.12	107.34	109.26	107.57	21.35%	1.66%

*Estos indicadores incluyen las cifras de La Perla

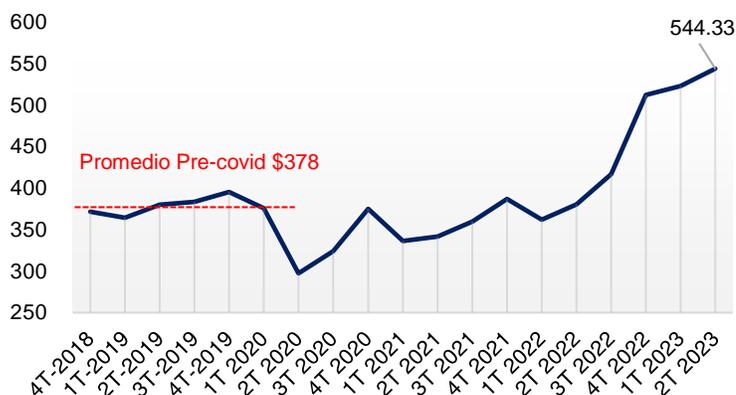
**P/U ratio - calculado como el precio promedio de cierre, entre la utilidad del periodo de los últimos 12 meses entre los CBFIs ponderados del periodo.

***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.

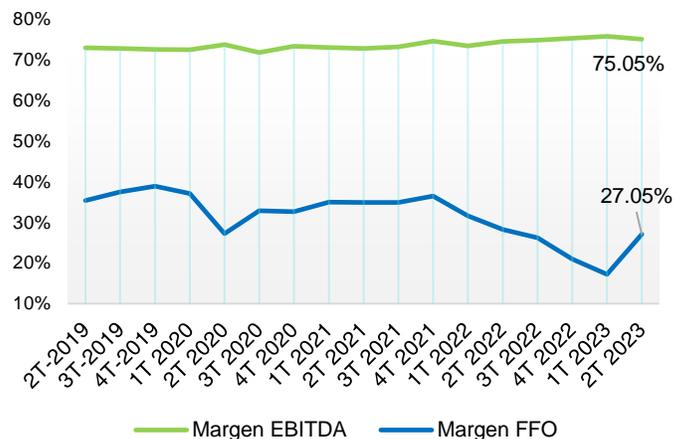
****CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización

(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.

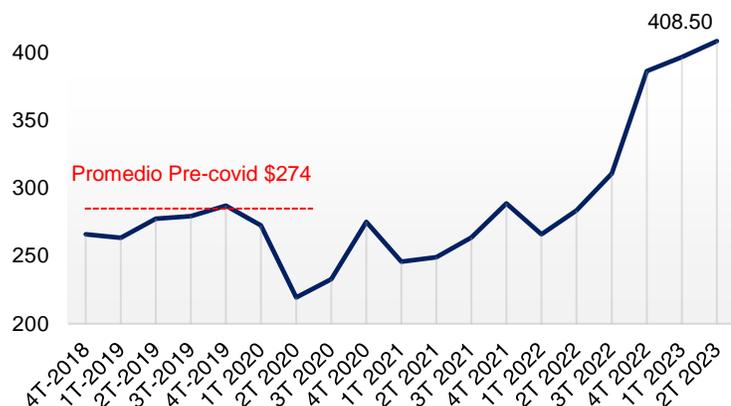
Ingresos



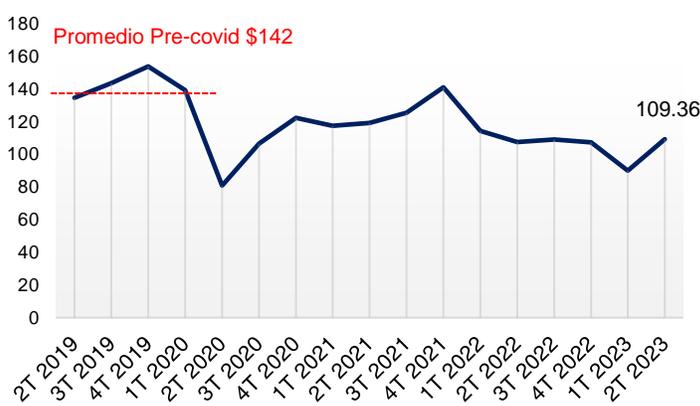
Margen EBITDA y Margen FFO



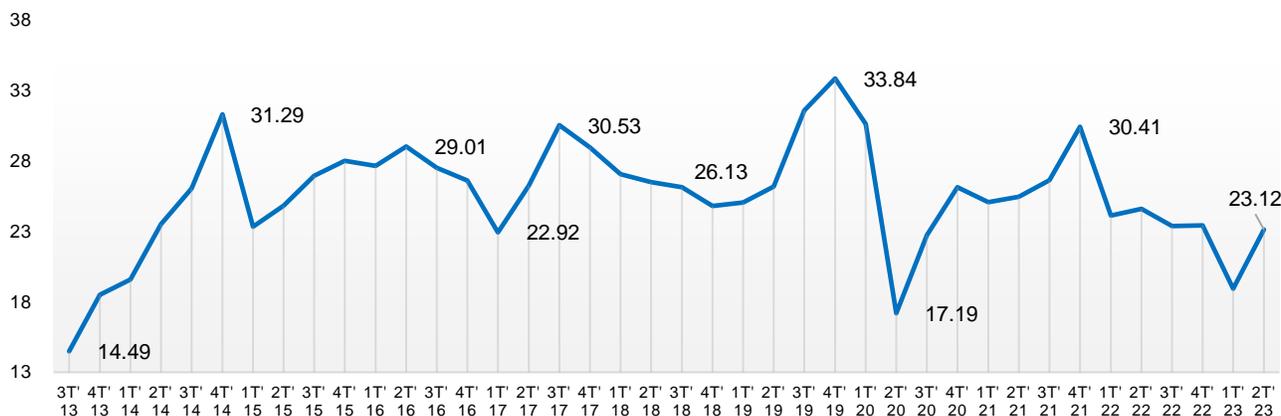
EBITDA



FFO AMEFIBRA



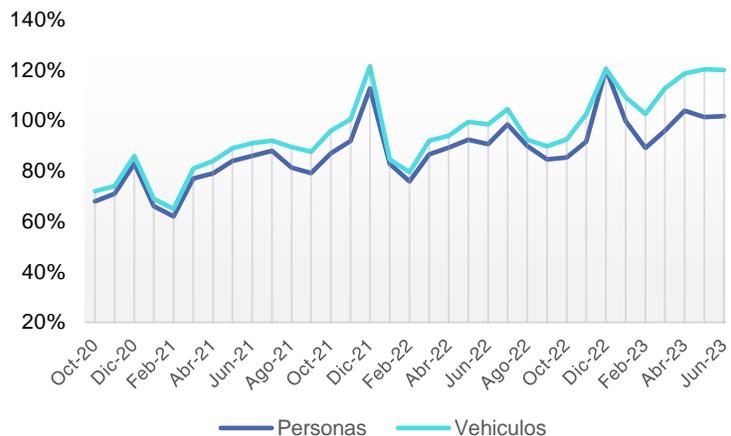
Utilidad Trimestral Neta Ajustada por CBFi*



*La utilidad neta ajustada del trimestre por certificado fue de 23.12 centavos, calculado sobre la base de 450,111,116 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

	2T 2023	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022
Total de ingresos	544.33	523.32	512.78	415.52
Total gastos	140.05	130.28	130.54	107.68
Utilidad de operación	404.28	393.04	382.24	307.85
Resultado integral de financiamiento	(294.07)	(290.74)	(268.90)	(198.21)
Participación en asociadas			4.21	1.636
Valuación de deuda en UDIs	2.92	(46.01)	(42.25)	(60.23)
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	113.13	56.29	1,017.54	48.35
(-) Participación no controlada	(6.14)	(16.97)	(11.90)	(5.8)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	106.98	39.32	1,029.45	42.52
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión			(1,106.32)	2.69
- Depreciación de equipos	4.22	3.63	4.10	3.01
+ Comisiones de "brokerage"	0.48	0.56	0.46	0.21
+ (Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	(2.92)	46.01	42.25	60.23
- (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	109.37	90.12	107.34	109.26

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

6. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

El histórico de ingresos demuestra la fortaleza del portafolio y un crecimiento constante del indicador.

Tipo de ingreso	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Rentas base	365.49	346.88	336.92	296.19	270.36
Mantenimiento	65.76	66.53	64.23	50.73	49.42
Rentas variables	52.32	48.29	61.04	39.37	34.61
Estacionamientos	51.09	41.19	41.19	28.74	24.70
Otros	9.67	20.43	9.42	0.49	1.42
Total	544.33	523.32	512.78	415.52	380.52

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	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Ancla	95.40	76.43	78.17	93.50	71.17
Sub-Ancla	58.90	59.34	56.40	50.70	44.43
Locales	338.94	346.36	337.03	242.59	240.22
Estacionamientos	51.09	41.19	41.19	28.74	24.70
Total	544.33	523.32	512.78	415.52	380.52

- Del total de contratos los que cobran una renta fija mensual representan el 70.27% del total.
- Del total de contratos los que cobran una renta base mensual, así como un complemento variable relacionado con los ingresos del locatario (renta variable), representan el restante 29.73%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 71.82% de los ingresos y los que incluyen renta variable el 28.18%, representando el componente variable el 11.12%¹ del ingreso total.

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

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

	2T 2023	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022	2T 2022
Total de ingresos	544.33	523.32	512.78	415.52	380.52
Gastos de operación de las plazas	83.27	76.49	70.41	60.67	52.51
Utilidad Operativa de las plazas	461.06	446.83	442.37	354.85	328.01
Margen operativo de las plazas	84.70%	85.38%	86.27%	85.40%	86.20%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	21.67	17.43	15.05	15.33	15.65
Utilidad Operativa neta de las plazas	439.38	429.40	427.32	339.52	312.36
Margen operativo de las plazas neto	80.72%	82.05%	83.33%	81.71%	82.09%

*Cifras en millones de pesos

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

8. DEUDA ACTUAL

Al cierre del trimestre, la deuda total se distribuye de la siguiente manera:

Pasivo	Moneda	Monto Dispuesto (mdp)	Tasa
FSHOP17-2	Pesos	1,600	9.13
FSHOP19U**	UDIs	2,790	5.80*
Deuda bursátil		4,390	37%
Sindicado 2023	Pesos	2,400	TIIE + 2.50
Sindicado 2022	Pesos	2,450	TIIE + 2.50
Bancario Nafin	Pesos	300	TIIE + 2.50
Bancario Scotiabank	Pesos	220	TIIE + 2.50
Bancario Sabadell	Pesos	150	TIIE + 3.00
Bancario Sabadell La Perla	Pesos	1,976	TIIE + 2.70
Deuda bancaria		7,496	63%
Total deuda		11,886	100%

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

**Recurso histórico emitido 359 243 000 UDIs valuadas a un tipo de cambio (valor de UDI) al 30 de junio de 2023 de 7.766768

La tasa promedio ponderada es de 11.45%, considerando la tasa del bono en UDIs de 5.80% y considerando la TIIE en 11.45% al cierre del trimestre.

FibraShop tiene 4,390 millones de pesos de deuda no garantizada por los bonos colocados en los mercados bursátiles, y deudas bancarias con garantía hipotecaria por 7,496 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
	3,740
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) 1,976 mdp	
La Perla	6,250
Total	15,545

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

En relación a las emisiones de deuda, FSHOP17-2 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%	44.91%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	28.32%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.50	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	44.91%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	223.24%	✓

- 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.

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

En cumplimiento con lo establecido en la regulación emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)², 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 44.91%. El límite es del 60%. El cálculo se realizó dividiendo el pasivo con costo bruto que asciende a 11,886 millones de pesos entre el total del patrimonio (o activos totales) por 26,468 millones de pesos.

Adicionalmente, el Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda es de 1.49 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 03 de mayo de 2023, se aprobó el plan de refinanciamiento de pasivos. 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

		2T 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	348.38
IVAt	IVA por recuperar	223.90
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,575.53
LR0	Líneas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,320.90
Pt	Amortización Programadas Capital*	118.05
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.49

Cifras en millones de pesos

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

² Artículo 35 Bis 1 de la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 17 de junio de 2014. El 10 de diciembre de 2020 se publicó en el DOF (Diario Oficial de la Federación) ciertos cambios al ICSD.

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

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

Indicadores de mercado	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Precio de cierre al final del periodo	6.18	6.10	6.23	6.30	6.05
Precio promedio del trimestre	6.18	6.02	6.31	6.39	6.25
Número de certificados promedio	491,194,826	491,457,713	491,464,496	497,638,019	497,801,481
Market Cap. Promedio (MDP)	3,034	2,957	3,101	3,180	3,113
Volumen promedio diario	156,952	110,292	44,350	102,754	101,943
Monto operado promedio diario (MDP)	0.97	0.66	0.28	0.66	0.64
NOI (MDP)	424.54	412.71	398.12	322.69	294.67
NOI por certificado	0.86	0.84	0.80	0.65	0.59
Utilidad por certificado	0.2312	0.1893	0.2341	0.2338	0.2259
Dividend Yield a precio promedio del trimestre	14.97%	12.59%	14.84%	14.63%	14.45%
Dividend Yield a precio de IPO	5.28%	4.33%	5.35%	5.34%	5.16%
Propiedades de Inversión (MDP)	24,038	24,038	24,038	17,471	17,605
Número de plazas	18	18	18	18	19

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

CAP Rate Implícito	2T 2023	2T 2022
Precio promedio del periodo	6.18	6.25
CBFI's promedio del periodo	491,194,826	497,801,481
Miles de pesos		
Capitalización de mercado	3,034,135	3,113,427
Deuda con costo	11,885,723	9,744,626
Efectivo y equivalentes	348,376	275,776
Valor de la empresa	14,571,481	12,582,277
NOI del trimestre anualizado	1,698,176	1,178,686
Cap Rate Implícito	11.65%	9.37%
Δ% 2T 2023 VS 2T 2022		24.41%

12. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

En la sesión ordinaria realizada el 20 de julio de 2023, el Comité Técnico aprobó pagar una distribución correspondiente al segundo trimestre de 2023 de 0.0667 pesos por CBFi, lo cual representa una distribución de 30 millones de pesos. La distribución será pagada a más tardar el 22 de agosto de 2023 y la forma de pago será en efectivo.

	Importe	Importe por CBFi
Resultado fiscal	-	-
Reembolso de capital	104.07	0.2312
Utilidad distribuible del periodo	104.07	0.2312
Distribución 2T 2023	30.00	0.0667

Desde septiembre de 2022, el Comité Técnico de FibraShop decidió reactivar el programa de recompra de CBFis e instruyó también que dichos CBFis recomprados sean cancelados. Los 7.3 millones de CBFis recomprados representan 1.47% sobre el total de CBFis en circulación. 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
2T 2023	704,496	4,329,327
Total	7,307,000	46,331,721

A continuación, se presenta una conciliación entre los CBFi's en circulación y CBFi's con derechos económicos que recibirán distribución trimestral:

	# de CBFis	Derechos económicos
CBFis en circulación al 27 de Septiembre de 2022	497,801,481	SI
(-)CBFis recomprados del 28 de septiembre 2022 al 18 de julio de 2023	7,307,000	NO
CBFis en circulación en la BMV	490,494,481	SI
(-) CBFis Puerta la Victoria*	40,383,365	NO
CBFis con derechos económicos al 2T 2023	450,111,116	SI

*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.

13. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

Propiedades	Fecha de adquisición	ABR FSHOP (m2)	ABR Coinversión (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR Total Administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble (mpd)	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	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	Cuautila, 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	Cuautilancingo, 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	

14. OCUPACIÓN DE LAS PLAZAS

A continuación, se presenta la ocupación del portafolio:

Plaza	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022	2T 2022
Plaza Cibeles	99	99	99	99	99
La Luciérnaga	96	96	96	96	96
Kukulcán Plaza	87	87	87	88	89
Puerto Paraíso	79	79	79	79	79
UC Jurica	89	89	89	89	89
UC Juriquilla	100	95	95	96	99
UCXalapa					80
Puerta Texcoco	92	93	92	92	93
UC Nima Shops	100	100	100	93	93
Plaza Los Atrios	100	100	100	100	100
Galerías Tapachula	95	95	95	95	96
Galerías Mall Sonora	98	98	98	98	98
Las Misiones	99	99	99	99	99
City Center Bosque Esmeralda	86	86	86	86	84
Plaza Cedros	85	85	85	85	85
Cruz del Sur	94	94	94	90	90
Puerta La Victoria	95	95	95	95	95
Sentura Tlalnepantla	77	77	77	77	69
Total sin La Perla	93.63	93.62	93.60	93.52	93.07
La Perla	87	86	86	0	0
Total con La Perla	92.66	92.45	92.44	93.52	93.07

Ocupación histórica promedio ponderada por GLA



15. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

A. DISTRIBUCIÓN POR GIRO DE NEGOCIO

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

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

Área Rentable por Giro de Negocios		Ingresos por Giro de Negocios	
Giro	%	Giro	%
Moda y Calzado	16.68%	Moda y Calzado	22.22%
Tienda Departamental	16.29%	Alimentos	17.32%
Entretenimiento	15.46%	Entretenimiento	14.36%
Supermercado	14.80%	Otros	6.77%
Alimentos	10.52%	Deportes	6.21%
Deportes	5.39%	Tienda Departamental	6.14%
Otros	5.13%	Hogar y Decoración	6.04%
Hogar y Decoración	4.59%	Supermercado	5.12%
Salud y Belleza	2.74%	Salud y Belleza	4.67%
Servicios Financieros	2.57%	Servicios Financieros	4.64%
Servicios	2.41%	Servicios	4.29%
Automotriz	2.35%	Automotriz	1.48%
Papelería	1.06%	Papelería	0.74%
Total	100.00%	Total	100.00%

Como se puede apreciar en la tabla anterior, ningún giro representa más del 22.22% 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 62.33% del área bruta rentable y 44.48% de los ingresos totales al 30 de junio 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)	9.19%	Cinepolis	6.98%
Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	6.95%	Grupo Liverpool (Liverpool / Suburbia / Mac Cosmetics)	3.98%
Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	6.86%	INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Zara)	3.19%
Cinepolis	6.63%	Cinemex	2.42%
Soriana	3.87%	Grupo Walmart (Walmart / Sams Club)	2.16%
Cinemex	2.65%	Innova Sports	1.97%
INDITEX (Pull&Bear / Bershka / Zara)	2.38%	Sears / Sanborns / Telcel/ Inbursa	1.97%
La Comer / Fresko	2.03%	Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	1.88%
Grupo Gigante (Office Depot / Toks)	2.00%	Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.61%
Luxury Avenue	1.95%	La Comer / Fresko	1.57%
Home Depot	1.80%	Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.44%
Grupo Martí (Deportes Martí / Smart Fit)	1.65%	H&M	1.28%
H&M	1.39%	Codere	1.23%
Coppel	1.26%	Coppel	1.17%
Alsea (Domino´s / Starbucks Coffee / Vips / Italianis / Burger King)	1.16%	BBVA	1.12%
Recrefam	1.16%	Miniso	1.02%
Innova Sports	1.15%	C&A	0.99%
C&A	0.97%	Sonora Grill	0.98%
Smart Trampoline	0.88%	Recrefam	0.97%
Forever 21	0.74%	Santander	0.96%
Promoda	0.68%	Soriana	0.91%
Codere	0.61%	Banorte	0.76%
Casino Central	0.61%	Corte Fiel (Women's secret / Springfield)	0.62%
Miniso	0.60%	Home Depot	0.58%
BBVA	0.59%	AT&T	0.50%
Total Fitness	0.58%	Smart Trampoline	0.48%
Sonora Grill	0.52%	Casino Central	0.47%
Parisina	0.51%	Forever 21	0.46%
Santander	0.50%	Promoda	0.43%
Banorte	0.46%	Parisina	0.39%
Total general	62.33%	Total general	44.48%

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 6.98% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

B. VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Plaza	2024	2025	2026	2027	2028	2029+
Plaza Cibeles	11%	15%	8%	6%	0%	60%
La Luciérnaga	8%	7%	34%	10%	5%	37%
Puerto Paraíso	34%	15%	25%	5%	3%	19%
Kukulcán Plaza	8%	33%	5%	0%	2%	52%
UC Jurica	15%	44%	24%	9%	7%	0%
UC Juriquilla	7%	4%	22%	48%	12%	7%
Puerta Texcoco	10%	8%	3%	38%	39%	3%
Nima Shops	70%	27%	0%	0%	3%	0%
Los Atrios	9%	33%	1%	49%	0%	8%
Galerías Mall Sonora	12%	46%	31%	5%	4%	2%
Galerías Tapachula	37%	12%	4%	0%	43%	4%
Las Misiones	35%	32%	19%	4%	2%	8%
City Center Bosque Esmeralda	8%	60%	2%	0%	8%	21%
Plaza Cedros	16%	0%	1%	75%	0%	8%
Cruz del Sur	84%	7%	2%	1%	0%	7%
Puerta La Victoria	12%	7%	7%	47%	6%	21%
Sentura Tlalnepantla	9%	2%	4%	28%	37%	21%
La Perla	8%	14%	37%	16%	1%	24%
Total General	18%	20%	14%	19%	9%	19%

En ningún año se concentran vencimientos de contratos por una proporción mayor al 20% del área rentable del portafolio de centros comerciales. El plazo promedio remanente ponderado por área rentable de vigencia de los contratos es de aproximadamente 5 años.

FibraShop cuenta con un total de 1,842 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	5	5	1	149	66	226
La Luciernaga	1	3	5	59	22	90
Puerto Paraíso	0	2	0	108	43	153
Kukulcán Plaza	1	1	0	36	6	44
UC Jurica	2	0	0	24	6	32
UC Juriquilla	1	1	0	25	11	38
Puerta Texcoco	4	7	5	61	32	109
Nima Shops	0	0	0	25	1	26
Los Atrios	4	4	4	77	21	110
Galerías Tapachula	2	5	2	72	32	113
Galerías Mall Sonora	3	6	2	117	56	184
Las Misiones	2	6	6	92	52	158
City Center Bosque Esmeralda	2	4	2	39	19	66
Plaza Cedros	2	4	0	14	5	25
Cruz del Sur	2	2	1	71	38	114
Puerta La Victoria	5	4	0	84	29	122
Sentura Tlalnepantla	2	3	0	26	9	40
La Perla	1	2	0	150	39	192
Total contratos por tipo	39	59	28	1,229	487	1,842

16. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

17. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

18. COBERTURA DE ANALISTAS

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

Institución	Nombre	E-Mail	Teléfono
BBVA	Francisco Chávez	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	alvaro.garcia@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
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 segundo trimestre de 2023, y dar una actualización del negocio.

Fecha: martes, 25 de julio 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.
Mary Carmen Hernández Gómez, Gerente de Sostenibilidad y Relación con Inversionistas

Número (EEUU.): +1-888-506-0062
Número (México): +1-973-528-0011
ID#:340111

Grabación de la Conferencia Telefónica:

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

Grabación ID#: 48758

Fecha de expiración de la grabación: martes 08 de agosto 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 30 Junio 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	2T 2023	2T 2022	2023	2022
	Abr-Jun	Abr-Jun	Junio	Junio
Ingresos por rentas	470,325	331,900	907,825	644,160
Otros ingresos operativos	74,005	48,617	159,825	98,415
Total de ingresos	544,330	380,517	1,067,650	742,575
Gastos operativos	116,219	82,758	223,270	165,312
Seguros	3,567	3,087	7,125	6,205
Honorarios del asesor	18,631	13,048	36,398	25,202
Honorarios profesionales	1,635	1,531	3,542	3,056
Total de gastos de operación	140,052	100,424	270,335	199,775
UTILIDAD DE OPERACIÓN	404,278	280,093	797,315	542,800
Intereses ganados	15,413	2,935	24,674	4,388
Intereses pagados	309,482	165,791	609,481	313,375
Resultado integral de financiamiento	(294,069)	(162,856)	(584,807)	(308,987)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	2,917	(42,702)	(43,096)	(90,991)
Participación en asociadas		(9,193)	-	(9,193)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	113,126	65,342	169,412	133,629
Provisiones de impuestos		-		-
UTILIDAD DEL PERÍODO	113,126	65,342	169,412	133,629

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de Junio de 2023 y 31 de Diciembre de 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)**

	30/06/2023	Auditado 31/12/2022
ACTIVOS		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	348,376	527,872
Cuentas por cobrar	348,937	370,229
Impuestos por recuperar	236,856	249,180
Pagos anticipados	48,106	28,432
Otras cuentas por cobrar	452,625	460,836
Total de activos circulantes	1,434,900	1,636,549
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	24,244,767	24,236,270
Inversiones en proceso y proyectos	752,480	131,073
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	12,607	11,722
Inversión en asociadas	7,598	7,598
Instrumentos financieros derivados de cobertura	15,788	1,472
TOTAL DE ACTIVOS	26,468,140	26,024,684
PASIVOS		
Pasivos circulantes		
Proveedores	73,509	52,044
Partes relacionadas	22,162	16,648
Pasivos acumulados	377,844	417,424
Anticipos de clientes	15,612	16,955
Deuda Bursátil	-	129,807
Créditos bancarios	566,331	3,007,361
Total de pasivos circulantes	1,055,458	3,640,239
Depósitos de arrendatarios	202,911	199,348
Pasivos laborales	14,012	12,516
Impuesto sobre la renta diferido	39,996	39,995
Créditos Bancarios	6,860,335	4,475,606
Deuda bursátil de largo plazo	4,374,462	4,328,124
TOTAL DE PASIVOS	12,547,174	12,695,828
PATRIMONIO		
Contribuciones netas	5,045,703	5,048,391
Resultados acumulados	7,798,135	5,801,795
Utilidad (Pérdida) neta del período	146,304	1,563,109
Patrimonio Controladora	12,990,142	12,413,295
Participación no controlada	930,824	915,561
TOTAL PATRIMONIO	13,920,966	13,328,856
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	26,468,140	26,024,684

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los períodos comprendidos al 30 de junio 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		146,304	23,108	169,412
Fondo de recompra	(2,688)			(2,688)
Otras partidas integrales		433,231	1,002	434,233
Patrimonio Controladora	5,045,703	7,944,439	939,671	13,929,813
Participación no controladora en el patrimonio de la subsidiaria			(8,847)	(8,847)
Saldos al 30 de Junio de 2023	5,045,703	7,944,439	930,824	13,920,966

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de Junio de 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	31/06/2023	31/06/2022
Utilidad (pérdida) neta del período	169,412	133,629
Ajustes:		
Intereses a favor	(23,654)	(2,658)
Beneficios a los empleados	1,496	1,707
Depreciación y amortización	8,814	7,204
Amortización de costo financiero	14,325	11,174
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(2,294)	(1,247)
Valuación deuda en UDIS	43,096	90,991
Intereses a cargo	667,916	158,930
	879,111	399,730
<u>Actividades de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	21,292	36,106
Partes relacionadas	5,514	376
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	22,829	20,250
Pagos anticipados	(20,636)	(11,981)
Proveedores	21,465	24,751
Pasivos acumulados	(47,424)	(30,809)
Anticipos de clientes	(1,343)	359
Depósitos en garantía de arrendatarios	3,563	7,142
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	884,371	445,924
<u>Actividades de inversión:</u>		
Intereses recibidos	23,654	2,658
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(219,726)	(424,175)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(196,072)	(421,517)
<u>Actividades de financiamiento:</u>		
Intereses pagados	(667,916)	(158,930)
Fonde de recompra	(2,688)	-
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,620,000	520,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(2,658,217)	(220,000)
Amortización Bono FSHOP 19	(130,051)	-
Comisión por estructura crédito	(28,923)	(33,743)
Distribución a tenedores	-	(50,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(867,795)	57,327
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(179,496)	81,734
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	527,872	194,042
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	348,376	275,776

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de junio de 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 julio de 2023, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo 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 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 30 de junio de 2023.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 junio de 2023 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de junio 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	173,024	274,713
Inversiones en Valores	175,352	253,159
Total Efectivo y Equivalentes de Efectivo	348,376	527,872

2. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2023	2022
Clientes	383,333	411,705
Menos estimación de cuentas de cobro dudoso	(34,396)	(41,476)
Total Cuentas por cobrar	348,937	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	226,741	243,689
Otros Impuestos por recuperar	10,115	5,491
Total Impuestos a favor	236,856	249,180
Otras cuentas por cobrar*	452,624	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 30 de junio 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	207,105	198,608
Total propiedades de inversión, mobiliario y equipo	24,244,767	24,236,270

5. SWAP DE TASA DE INTERÉS

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura y cubre un crédito bancario de 1,975,566 miles de pesos, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2023, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

Institución Financiera	Fecha de Vencimiento	Valor razonable 30 Jun 23	Valor razonable 31 Dic 22
BBVA México	11 de nov de 2024	4,879	402
Banco Sabadell	11 de nov de 2024	6,233	611
Santander	08 de nov de 2024	3,141	337
Scotiabank	17 de nov de 2024	1,535	122
		15,788	1,472

6. 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 abril al 30 de junio de 2023 y 2022:

	2T 2023	2T 2022
Gastos:		
Servicio de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	18,631	13,048

Los gastos con partes relacionadas al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se integran como sigue:

	2023	2022
Cuentas por pagar:		
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C	22,162	16,648

7. PASIVOS ACUMULADOS

Los pasivos acumulados se integran como sigue:

	2023	2022
Intereses devengados pendientes de pago	70,100	71,880
Otro pasivos acumulados	133,014	170,814
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
Total pasivos acumulados	377,844	417,424

8. PATRIMONIO CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 30 de junio de 2023, el patrimonio se integra por 490,494,481 CBFIs en circulación.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

Concepto	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de \$)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	393,907	79,355	17,860,352	449,840	291.89
Power Center	130,234	22,137	5,420,110	249,834	173.76
Community Center	20,189	3,453	757,200	26,411	254.81
Totales	544,330	104,945	24,037,662	726,085	720.45

10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

Concepto	Distribución 2T 2023	Distribución 1T 2023	Distribución 4T 2022	Distribución 3T 2022	Distribución 2T 2022
CBFIs con derechos económicos	450,111,116	450,435,452	451,074,348	451,074,348	457,418,116
Utilidad integral del período (miles)	104.07	104.06	105.60	105.44	103.34
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.2312	0.2310	0.2341	0.2338	0.2259

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

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

12. ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL Y DE LOS RIESGOS FINANCIEROS

Los objetivos y las políticas de la administración de los riesgos financieros del Grupo son establecidos por su Comité Técnico, de conformidad con su estatuto.

13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

A continuación se detallan las partes relacionadas con FSHOP más importantes:

Grupo Cayón y Grupo FREL fueron cedentes del portafolio inicial de inversiones de FibraShop conforman el Fideicomiso de Control. Dichos Grupos continuarán contribuyendo con su experiencia en el sector a la generación de nuevas oportunidades de inversión para FibraShop. Mediante el referido contrato de Fideicomiso de Control, FibraShop cuenta con el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles desarrollados por los dos grupos, operaciones que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico, con el voto favorable de la mayoría de los Consejeros Independientes. Adicionalmente, dicho Fideicomiso de Control comprende una cláusula de no competencia.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha del 13 de julio de 2023, se firmó con Nacional Financiera el refinanciamiento de la deuda que vencía en 2023. El vencimiento se extiende hasta 2027.