

REPORTE DE RESULTADOS

TERCER **20**
TRIMESTRE **23**





FIBRA SHOP ANUNCIA

RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL

TERCER TRIMESTRE DEL 2023

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 620.63 millones de pesos, teniendo un incremento de 48.78% anual y 14.02% contra el trimestre anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 504.26 millones de pesos con un margen a NOI de 81.25%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.23%. El NOI del trimestre incrementó 56.27% anual.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 487.89 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 78.61%. El EBITDA del trimestre tuvo un incremento de 56.95% al compararse con el mismo trimestre del año anterior y de 19.43% contra el trimestre anterior.
- La utilidad consolidada de operación ascendió a 483.32 millones de pesos, teniendo un incremento de 57% anual y 19.55% contra el trimestre anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 167.50 millones de pesos, esta representa 0.3829 centavos por CBFi, e implica una rentabilidad anual del 24.66%.
- EL FFO del trimestre fue de 172.36 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.3939 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 25.68%.
- El proyecto de fortalecimiento de la estructura de balance, que incluía la venta de un portafolio de 1,000 millones de pesos, se ha concluido con la firma de la venta de Kukulcán Plaza. Conforme se obtengan los recursos de esta venta, principalmente prepagaremos deuda, continuaremos con la recompra de CBFIs e invertiremos en el concepto de Centro de Vida.
- El Comité Técnico decidió ratificar la guía de distribución previamente anunciada y decretar un dividendo de 0.1143 pesos por CBFi, lo cual implica un retorno de 7.37%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 94.17%, incluyendo el Centro de Vida la Perla fue del 93.29%.

COMENTARIOS DEL DIRECTOR GENERAL

Estimados Inversionistas

A solo tres meses de cerrar este año, continuamos avanzando en los objetivos que nos planteamos; como podremos observar en este Informe, al cierre de este trimestre hemos cerrado exitosamente los principales proyectos que planteamos para este año.

En un entorno económico retador, hemos aprovechado la oportunidad para seguir de cerca nuestro plan estratégico y, los resultados son innegables. Durante este trimestre, registramos un crecimiento en ingresos del 49% con respecto al año anterior. La utilidad consolidada aumentó 57% y los márgenes operativos se fortalecieron. Este logro se debe en gran parte a la recuperación sostenida del portafolio, así como el proceso de estabilización de La Perla, uno de nuestros activos clave que ha demostrado ser una inversión inteligente y estratégica.

Además, hemos logrado un importante hito gracias al refinanciamiento de nuestros pasivos con los mismos diferenciales de crédito que antes de la pandemia y sin vencimientos significativos en los próximos dos años. Esto nos ha permitido enfocarnos en buscar nuevas oportunidades y desafíos, sabiendo que estamos en una posición sólida y segura para el futuro. Este logro es testimonio de la estabilidad financiera de FibraShop y de nuestra capacidad para adaptarnos y crecer en un entorno cambiante.

Durante este trimestre publicamos nuestro Informe Anual ASG 2022, en el cual se reflejan avances relevantes en las estrategias. Nuestro concepto de “Centros de Vida” va de la mano con nuestras estrategias de negocios, los resultados de este trimestre reflejan el éxito de esta fórmula. En las estrategias sociales, destaca que hemos tomado la decisión de contratar a todos los trabajadores que prestaban sus servicios para nosotros a través de empresas externas, con la finalidad de poderles ofrecer un mejor salario y garantizar que reciban el 100% de sus prestaciones y seguridad social.

Durante este trimestre el Comité Técnico de FibraShop determinó nuevamente decretar un pago de dividendos de 0.1143 pesos por certificado, en línea con la guía de distribuciones que hemos publicado.

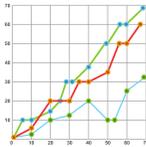
Los resultados de este trimestre son reflejo del arduo trabajo, la dedicación y la visión de nuestro talentoso equipo, así como de las relaciones sólidas que hemos construido con nuestros inversionistas, socios, clientes y proveedores. Pero también son un recordatorio de que debemos seguir mirando hacia adelante, manteniendo nuestro compromiso con la excelencia y la innovación.

A medida que nos acercamos al cierre de este año, podemos hacerlo con un sentido renovado de determinación y optimismo. Estoy seguro de que, con nuestro equipo y nuestros valores como guía, seguiremos alcanzando metas más altas y generando un impacto positivo en la industria de bienes raíces.



México, Ciudad de México a 23 de octubre 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 tercer trimestre terminado al 30 de septiembre 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

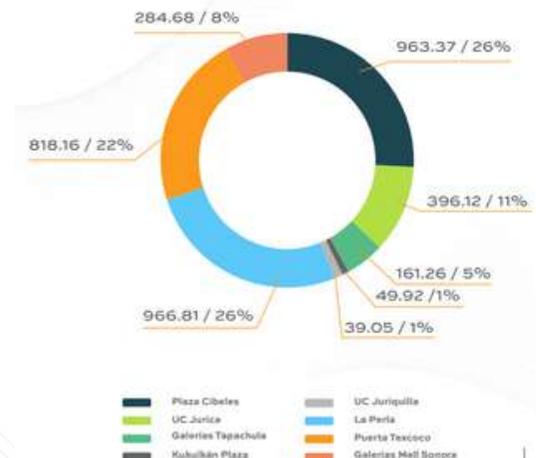
FIBRASHOP ANUNCIA LA PUBLICACIÓN DE SU TERCER INFORME ANUAL DE SUSTENTABILIDAD 2022, JUNTO CON EL INFORME DE VERIFICACIÓN EMITIDO POR UN EXPERTO INDEPENDIENTE

El 25 de septiembre de 2023 FibraShop anunció la publicación de su tercer Informe Anual de Sustentabilidad correspondiente al periodo de 2022.

A lo largo del Informe Anual de Sustentabilidad 2022, se dan a conocer las iniciativas, avances y resultados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de ese año. A su vez, se describe cómo es que la estrategia ASG está incluida en su nuevo modelo de negocio, su alineación con la recién publicada Taxonomía Sostenible de México, así como las metas que se han trazado y el avance de cada una de ellas.

Cabe señalar que, conforme a nuestro marco de referencia para bonos ligados sustentabilidad, en donde establecimos la publicación de Informes de cumplimiento, actualmente tenemos dos contratos firmados con BBVA por un monto de \$4,850 mdp, en los cuales se establece como meta anual un porcentaje de consumo de energía renovable vs el consumo total de energía conforme lo siguiente, indicador que se cumplió en ambos contratos:

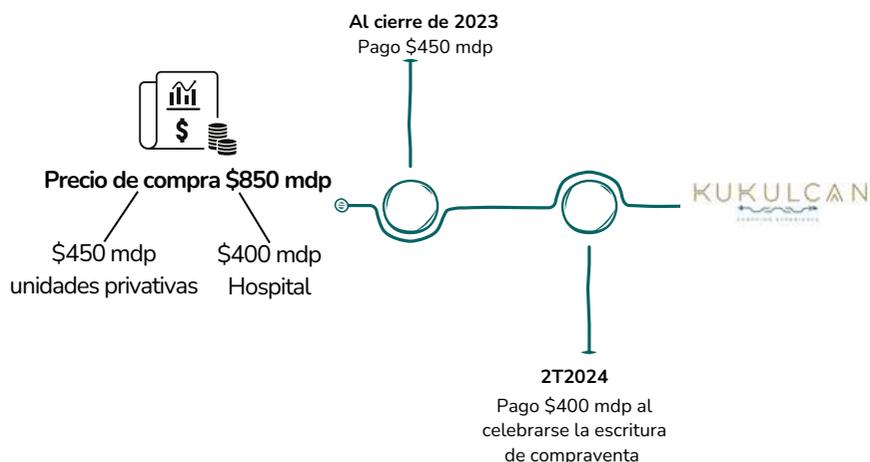
	META						
Año	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
% consumo de energía renovable	18.89%	18.93%	25%	45%	45.5%	46%	50%



Por último, se hace de su conocimiento que la firma KPMG fue contratada para realizar la verificación de la información contenida en el Informe Anual ASG y en nuestros indicadores de cumplimiento.

FIBRASHOP ANUNCIÓ LA VENTA DE KUKULCAN PLAZA

La venta de Kukulcán plaza fue anunciada en el primer reporte trimestral de 2023 a través de un evento relevante. Durante el tercer trimestre, se acordó que la venta del activo Kukulcán se llevaría a cabo de la siguiente manera:



DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

En línea con el esfuerzo de la Asociación Mexicana de Instituciones Bursátiles (AMIB) y con la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (AMEFIBRA) por homologar la información respecto de cómo se reporta la distribución de dividendos, este trimestre se reporta con el formato propuesto por dichas Asociaciones.

Nuevamente FibraShop ratifica su compromiso con la transparencia a través de la estandarización de reporte de información.

AVANCE EN EL FORTALECIMIENTO DE BALANCE

FibraShop anunció el proyecto de desinversión de activos no estratégicos. Este proyecto consiste en la venta de 1,000 millones de pesos de activos que no cuentan con las características para implementar la estrategia de Centros de Vida, o por su ubicación o por los mercados en los que queremos desarrollarnos.

En la siguiente tabla se muestra el avance en nuestra estrategia de fortalecimiento de balance.

Venta de Activos por 1,000 mdp	Destino de los recursos	Progreso	% de avance
Xalapa 150 mdp Kukulcán 850 mdp	75% pago de deuda.	102 mdp	13.6%
	10% Recompra CBFÍ's	120 mdp	120%
	15% Inversión Centros de Vida	141 mdp	94%

*El pago de Kukulcán se dividió en 2 pagos, el primero al cierre de año y el segundo a inicios del 2024



2. MODELO DE NEGOCIO (Centros de Vida)

Centros de Vida

A partir de 2022, en FibraShop hemos decidido innovar mediante la implementación de un nuevo modelo de negocio integral y transversal. Este modelo no solo busca la rentabilidad de la empresa, sino que su éxito conlleva una estrategia de crecimiento estructurada, organizada y con metas bien definidas, diseñada para beneficiar a toda nuestra comunidad, a la que hemos denominado "**Centros de Vida**".

¿En qué consiste?

Nuestros Centros de Vida se basan en tres ejes fundamentales: **el ambiental, el social y el de gobierno corporativo**. Estos tres ejes deben trabajar en conjunto, ya que el éxito de uno se refleja en los otros. Para garantizar esto, hemos establecido una serie de pasos en cada uno de nuestros ejes. En su diseño, identificamos las necesidades tanto internas como externas, evaluamos su viabilidad de cumplimiento y nos aseguraremos que estén alineadas con las necesidades actuales de nuestro país, según lo establecido en la Taxonomía Sostenible para México y distintos estándares Internacionales. Este nuevo modelo de negocio representa un compromiso sólido con el desarrollo sostenible y el bienestar de nuestra comunidad y refleja nuestro firme compromiso de hacer una diferencia positiva en México.



¿Cómo son nuestros Centros de Vida?

Estos espacios tienen el objetivo de, a través de actividades y áreas verdes, convertirse en las **anclas que atraigan** el flujo de personas y además fomentar oportunidades de crecimiento económico y desarrollo para diversos sectores, logrando diferenciarnos de los centros comerciales tradicionales, en donde las tiendas son las anclas para generar visitas.

Cuentan con espacios como pabellones culturales, jardines, áreas de concierto, canchas de basquetbol, jardín para mascotas, entre otras, para llevar a cabo actividades recreativas que fomentan la convivencia familiar y el deporte.

En el siguiente cuadro se puede observar el promedio de estancia en un Centro Comercial vs las estancia en nuestro Centro de Vida. Lo anterior, impacta de manera positiva en la rentabilidad de nuestro modelo de negocio.



	CENTRO COMERCIAL EN EE. UU.	CENTRO COMERCIAL EN EUROPA	CENTRO COMERCIAL CLÁSICO EN MÉXICO	CENTROS DE VIDA
TIEMPO PROMEDIO DE ESTANCIA	120 minutos	25-35 minutos	120 minutos	150-180 minutos
PROPÓSITO DE LA VISITA	Comprar o comer ciertas cosas en particular: podrían verse como espacios de reunión para compartir experiencias.	Comprar artículos particulares, comúnmente anclados en las tiendas de comestibles.	Pasar tiempo durante el día mientras compran: Buscan relajarse y entretenimiento	Para comprar mientras disfrutan un tiempo en espacios recreativos y áreas verdes mientras participan en actividades culturales, artísticas y deportivas

De lo anterior, que nuestro modelo de negocio lleva implícita nuestra estrategia ASG.



Transformación de Centros de Vida

PORTAFOLIO

Nuestro avance en transformación a Centros de Vida. Del total de nuestros m² de construcción:



Poniendo en marcha el nuevo modelo de negocio, FibraShop arrancó su primer Centro de Vida “La Perla” en Zapopan, Jalisco. Propiedad que, como se observa más adelante, hoy en día sus ingresos cubren los gastos operativos y deuda.

Estamos en proceso de transformación de 3 de nuestros inmuebles a Centro de Vida.

Esto ha implicado un análisis exhaustivo de cada una de las propiedades, ya que deberán adaptarse tanto en estructura como en una constante búsqueda de actividades de vinculación con las comunidades.



3 . AVANCES DEL PROYECTO ASG

Durante este tercer trimestre de 2023, concluimos con la primera etapa de nuestro plan de trabajo 2023 que consistió en lo siguiente:

a) Publicación del Informe Anual de Sustentabilidad 2022 (Informe Anual ASG).

Con el visto bueno del Comité de ASG en su sesión del 20 de septiembre y, aprobado por el Comité Técnico en su sesión del 21 de ese mismo mes, el pasado lunes 25 de septiembre se publicó el Informe Anual de Sustentabilidad 2022.

El Informe consta de 9 capítulos; destacan las iniciativas, avances y resultados del periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de ese año. A su vez, se describe cómo es que la estrategia ASG está incluida en su nuevo modelo de negocio, su alineación con la recién publicada Taxonomía Sostenible de México, así como las metas que se han trazado y el avance de cada una de ellas.



El Informe Anual ASG pone énfasis en la estrategia social de FibraShop:

NINGÚN TRABAJADOR DE FIBRASHOP GANARÁ MENOS DE DOS SALARIOS MÍNIMOS.

ESTAMOS INTEGRANDO A NUESTRA PLANTILLA LABORAL A AQUELLOS TRABAJADORES QUE PRESTAN SUS SERVICIOS A TRAVÉS DE UNA EMPRESA EXTERNA, MEJORANDO SU PODER ADQUISITIVO Y CONDICIONES LABORALES.

Al integrarlos a su plantilla laboral se logrará garantizar que todos los colaboradores de la Fibra reciban el 100% de sus prestaciones y seguridad social.

El objetivo de 2 salarios mínimos está en línea con el estudio publicado por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) “Documento de Análisis sobre la Medición Multidimensional de la Pobreza 2022”, respecto de cuál es el ingreso por persona requerido para satisfacer sus necesidades alimentarias y no alimentarias



b) Cuestionario CSA

En aras de ratificar su compromiso con la transparencia, por tercera ocasión, el pasado 29 de septiembre se completó y envió el cuestionario Corporate Sustainability Assessment (CSA) de Standard and Poor's, cuya finalidad es servir como marco para medir el desempeño de la sostenibilidad corporativa a nivel internacional.

En el CSA participan más de 10,000 emisoras alrededor del mundo, de las cuales aproximadamente 55 son mexicanas. Los resultados van del 1 al 100 y, de esta manera, se pueden identificar tanto fortalezas como áreas de oportunidad y de mejora en la estrategia ASG, así como conocer las mejores prácticas internacionales y nacionales para ser consideradas en la implementación de la estrategia.

c) Actualización de página WEB

Con el fin de buscar una mejor revelación de información y considerando los resultados del Informe Anual de Sustentabilidad 2022, se actualizó la página web www.fibrashop.mx

d) Certificación EDGE Puerta la Victoria

El pasado 29 de septiembre se concluyó con el proceso de llenado y envío de información para la certificación de Plaza la Victoria, con una superficie de construcción de 179,092 m². Ahora, estamos en proceso de la verificación del tercero independiente con respecto al cumplimiento de ahorro y eficiencia en agua, luz y materiales de construcción.

De obtener en los próximos meses la certificación EDGE de Puerta La Victoria, alcanzaremos aproximadamente un 37% de todo el portafolio con una certificación sustentable.

Como hemos anunciado, seguiremos evaluando los próximos proyectos con los que continuaremos avanzando esta estrategia.

4. AVANCE EN LA GUÍA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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.

	Min*	Max*
2023	0.3	0.5
2024	0.5	0.8
2025	0.8	1.1

*pesos por CBF

En la siguiente tabla se muestra cómo vamos acorde a nuestra guía de distribución en cuanto a este año fiscal.

¿CÓMO VAMOS?

	1Q 2023	2Q 2023	3Q 2023	4Q 2023	Total
2023	0	0.067	0.1143	Por definir	0.1813

*Pesos por CBF



5. 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 costos financiero se consolidan para efectos contables; es decir, se sumaron a los del resto del portafolio.

	3T 2023	2T 2023	1T 2023	Acumulado 2022	4T 2022	3T 2022
Ingresos por rentas	66,798	67,742	64,958	147,413	64,601	43,333
Mantenimiento	13,759	12,776	13,294	29,716	12,983	9,125
Estacionamiento	16,939	13,026	11,010	24,685	10,046	8,151
Otros ingresos operativos	1,017	809	997	15,405	3,182	10,210
Ingresos totales	98,513	94,353	90,259	217,219	90,812	70,819
Gastos Operativos	20,878	18,988	17,369	48,151	16,517	15,919
Utilidad de operación	77,635	75,365	72,890	169,068	74,295	54,900
Costo financiero - neto	(62,884)	(62,388)	(63,124)	(164,110)	(61,211)	(53,141)
Resultado del periodo	14,751	12,977	9,766	4,958	13,084	1,759
Participación de FibraShop (93%)	13,718	12,069	9,082	4,611	12,168	1,636

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del 88.49%, a la fecha del total de área bruta rentable se encuentra abierta y pagando renta el 70% y se espera que al finalizar el primer trimestre del próximo año el total de los locales pendientes de abrir lo hagan y comiencen a pagar renta. Estimamos que para finales del 2024 la ocupación alcance un nivel cercano al 95%. Por lo cual, esperamos que continúen incrementando de manera acelerada los recursos resultados.



6. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS

	3T 2023	2T2023	1T2023	4T2022	3T2022	%Δ 3T2023 vs 2T2023	%Δ 3T2023 vs 3T2022
Ingresos totales (incluyendo La Perla)	620.63	544.33	523.32	512.78	417.16	14.02%	48.78%
Ingresos del portafolio estabilizado	522.12	449.98	433.58	421.97	415.52	16.03%	25.65%
Gastos totales	137.32	140.05	130.28	130.54	107.68	-1.95%	27.53%
Depreciación y amortización	4.57	4.22	3.63	4.10	3.01	8.30%	52.18%
Utilidad de Operación*	483.32	404.28	393.04	382.24	307.84	19.55%	57.00%
NOI*	504.26	424.54	412.71	398.12	322.69	18.78%	56.27%
EBITDA	487.89	408.50	396.67	386.34	310.85	19.43%	56.95%
Margen de operación	77.87%	74.27%	75.10%	74.54%	74.09%	4.85%	5.11%
Margen NOI	81.25%	77.99%	78.86%	77.64%	77.66%	4.17%	4.62%
Margen EBITDA	78.61%	75.05%	75.80%	75.34%	74.81%	4.75%	5.08%
Utilidad neta ajustada	167.50	104.06	85.33	105.6	105.44	60.96%	58.86%
Utilidad del periodo por CBFi	0.3829	0.2312	0.1893	0.2341	0.2338	65.59%	63.79%
CBFi con derechos económicos	437.51	450.30	450.82	451.07	451.07	-2.80%	-3.01%
Activos totales	26,729	26,468	26,566	27,133	22,210	0.98%	20.35%
Pasivos con costo	11,995	11,886	12,047	12,011	9,755	0.92%	22.97%
Capital	13,941	13,921	13,795	14,386	11,930	0.14%	16.85%
LTV	44.88%	44.91%	45.35%	44.27%	43.92%	-0.06%	2.18%
P/U ratio**	6.49	7.58	7.40	7.39	6.94	0.00%	-6.56%
EV/EBITDA***	8.20	9.19	10.50	10.87	10.95	-10.78%	-25.06%
CAP Rate Implícito****	13.78%	11.65%	11.38%	10.89%	10.21%	18.24%	34.96%
AMEFIBRA FFO	172.36	109.36	90.12	107.34	109.26	57.60%	57.75%

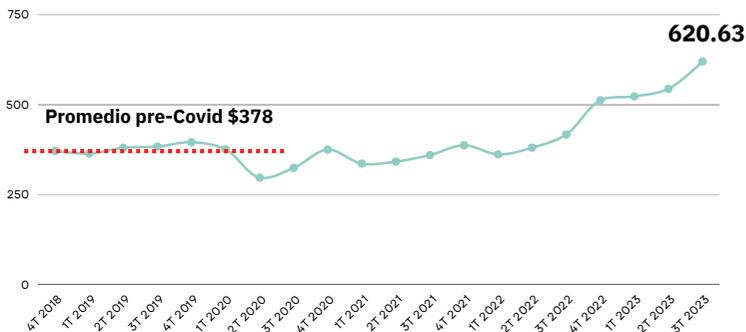
*Estos indicadores incluyen las cifras de La Perla

**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.

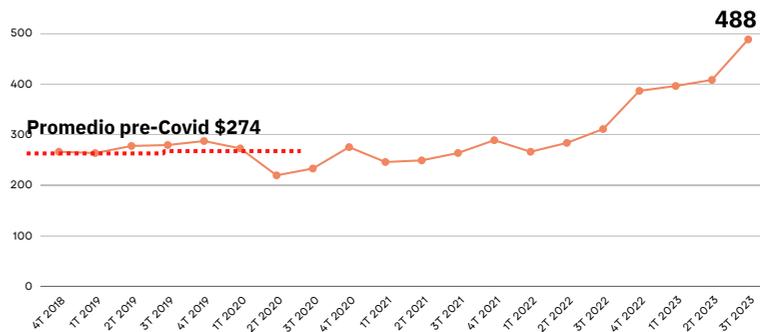
***EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

****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.

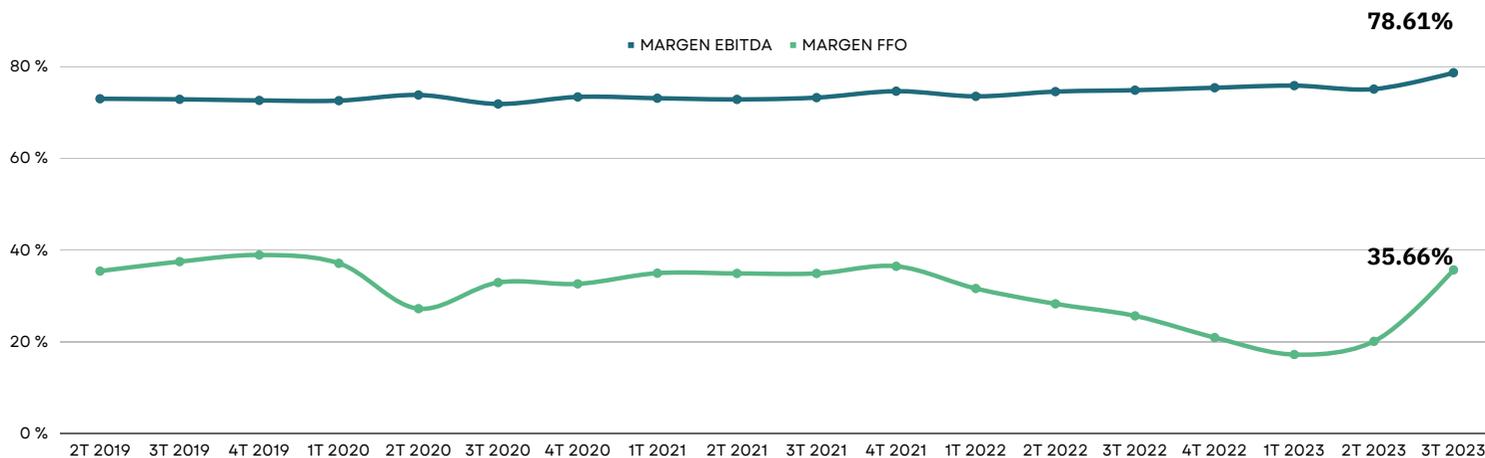
INGRESOS



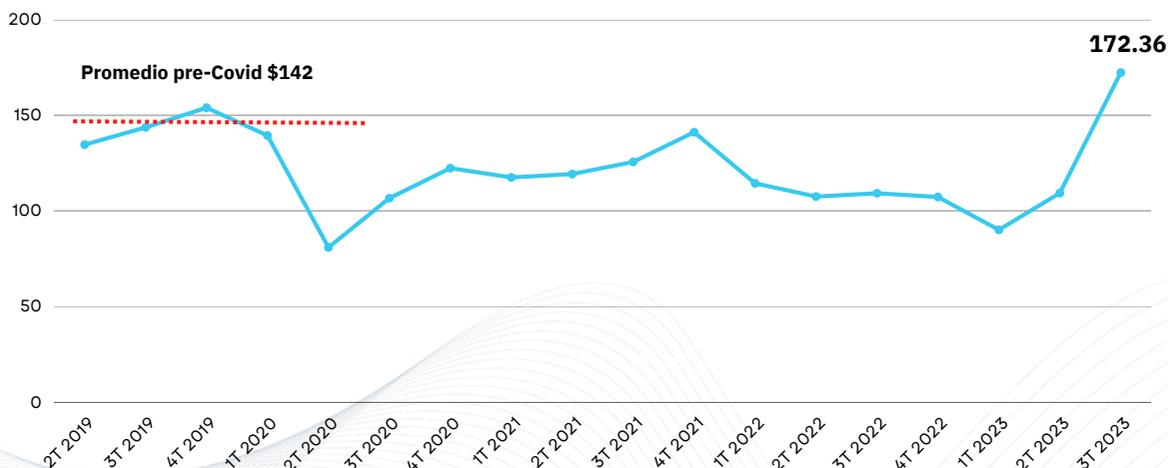
EBITDA



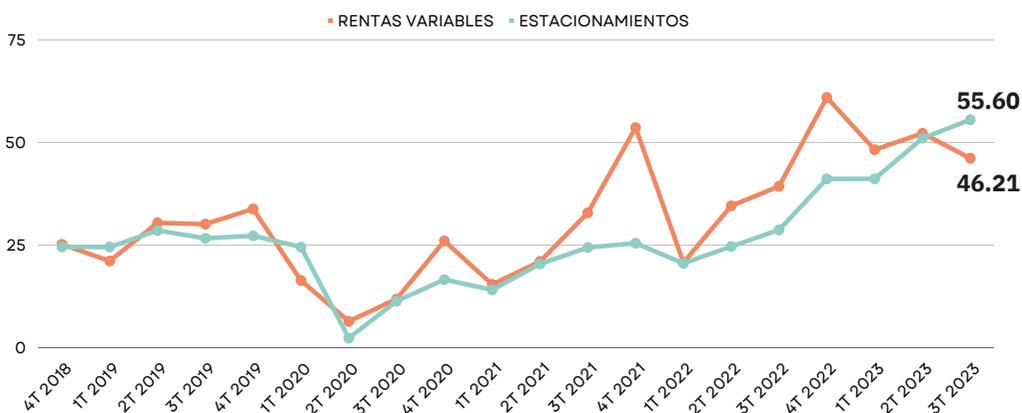
MARGEN EBITDA Y FFO



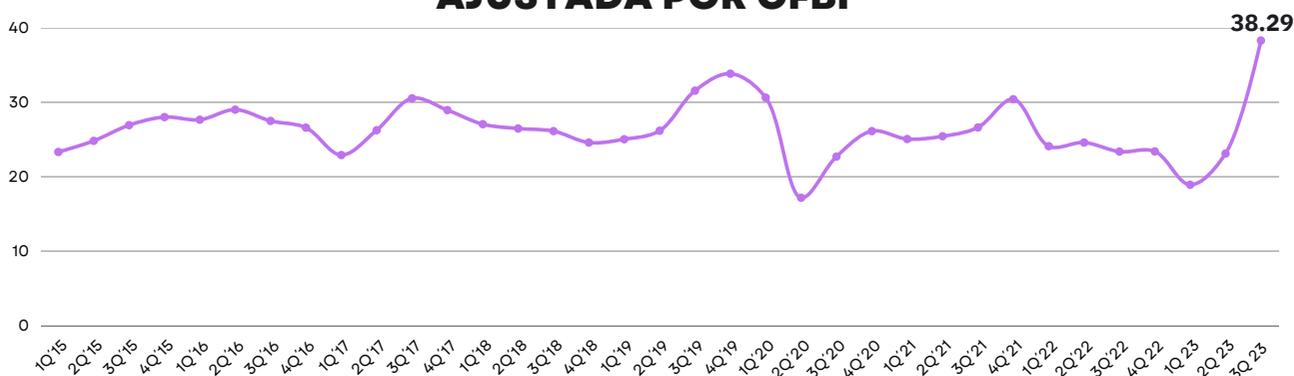
FFO AMEFIBRA



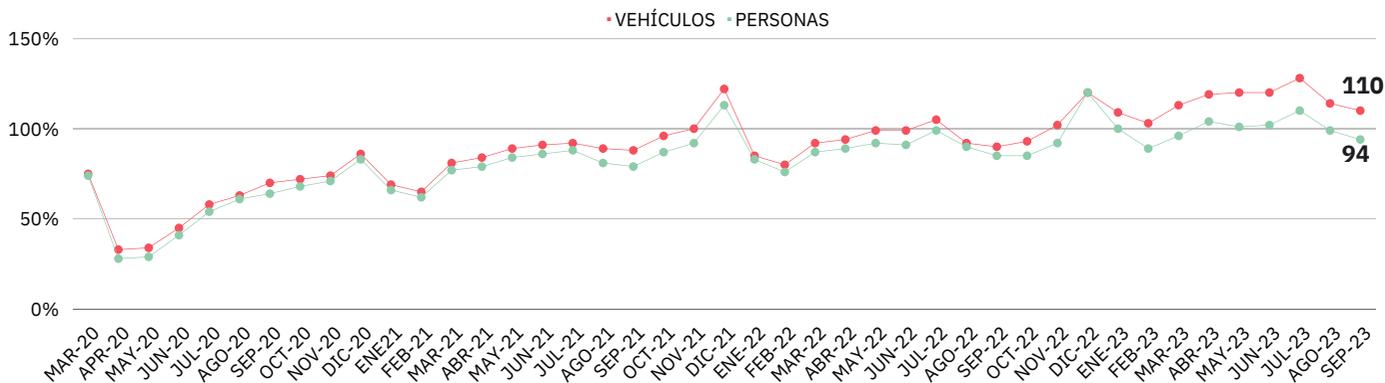
RENTAS VARIABLES Y ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CFBI



COMPORTAMIENTO DEL VOLUMEN DE VISITANTES A LOS CENTROS COMERCIALES



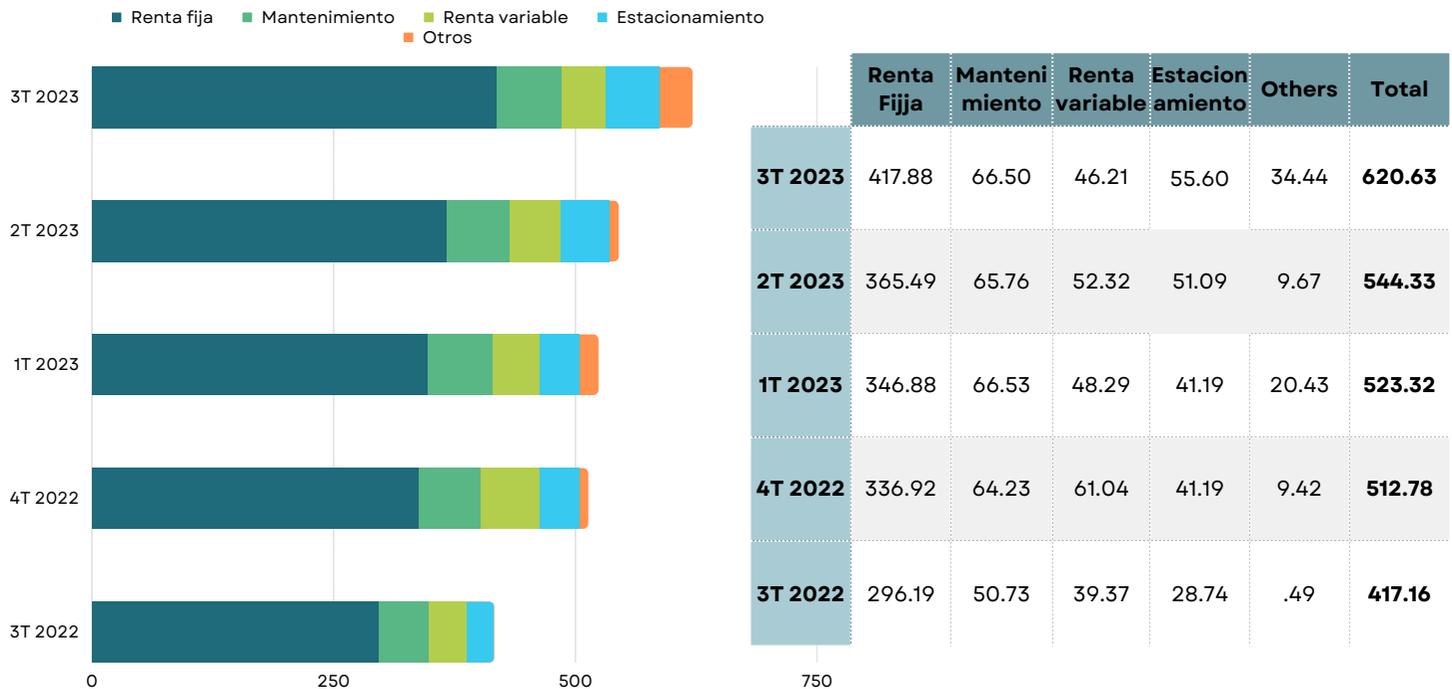
CONCILIACIÓN FFO*

	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022 (a)
Total de ingresos	620.63	544.33	523.32	512.78
Total gastos	137.32	140.05	130.28	130.54
Utilidad de operación	483.32	404.28	393.04	382.24
Resultado integral de financiamiento	(304.86)	(294.07)	(290.74)	(268.90)
Participación en asociadas				4.21
Valuación de deuda en UDIs	(37.68)	2.92	(46.01)	(42.25)
Revaluación de las propiedades de inversión	467.35			1,086.66
Valor razonable de instrumentos financieros				(136.8)
Provisión de impuestos				(7.62)
UTILIDAD DEL PERÍODO	608.13	113.13	56.29	1,017.54
(-) Participación no controlada	28.03	(6.14)	(16.97)	(11.90)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	580.10	106.98	39.32	1,029.45
1. (Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(451.10)			(1,106.32)
Depreciación de equipos	4.57	4.22	3.63	4.10
Comisiones de "brokerage"	0.50	0.48	0.56	0.46
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	37.68	(2.92)	46.01	42.25
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de CAPITAL)				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	172.36	109.37	90.12	107.34

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

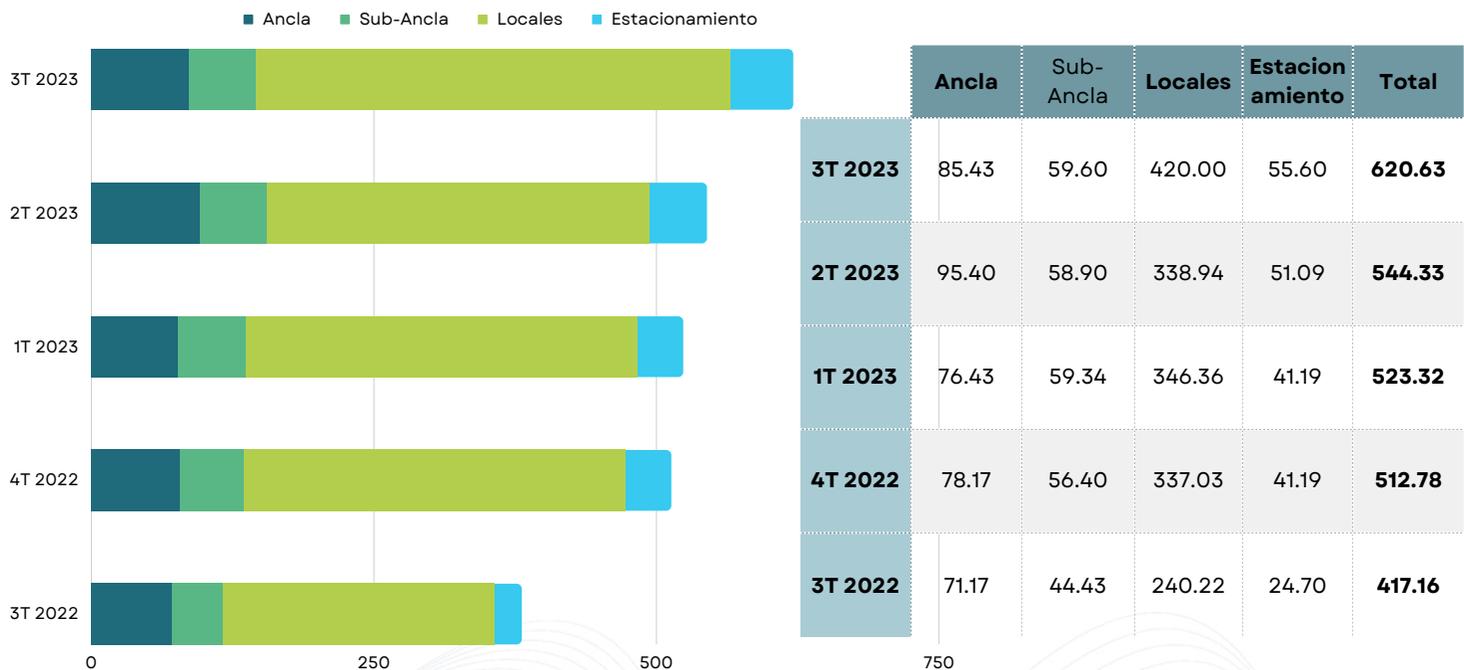
*De conformidad con lo establecido con la Amefibra

7. COMPOSICIÓN DE INGRESOS



- Del total de los contratos los que cobran una renta fija mensual representan el 70.07% 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 29.93%.

Medido como porcentaje de los ingresos, los contratos con renta fija representan el 74.92% y los que incluyen renta variable el 25.08%.



8. CÁLCULO DEL MARGEN OPERATIVO DE LAS PLAZAS

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

	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022 (a)	3T 2022
Total de ingresos	620.63	544.33	523.32	512.78	415.52
Gastos de operación de las plazas	91.67	83.27	76.49	70.41	60.67
Utilidad Operativa de las plazas	528.97	461.06	446.83	442.37	354.85
Margen operativo de las plazas	85.23%	84.70%	85.38%	86.27%	85.40%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	17.90	21.68	17.43	15.05	15.33
Utilidad operativa neta de las plazas	511.06	439.38	429.40	427.32	339.52
Margen operativo de las plazas	82.34%	80.72%	82.05%	83.33%	81.71%

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

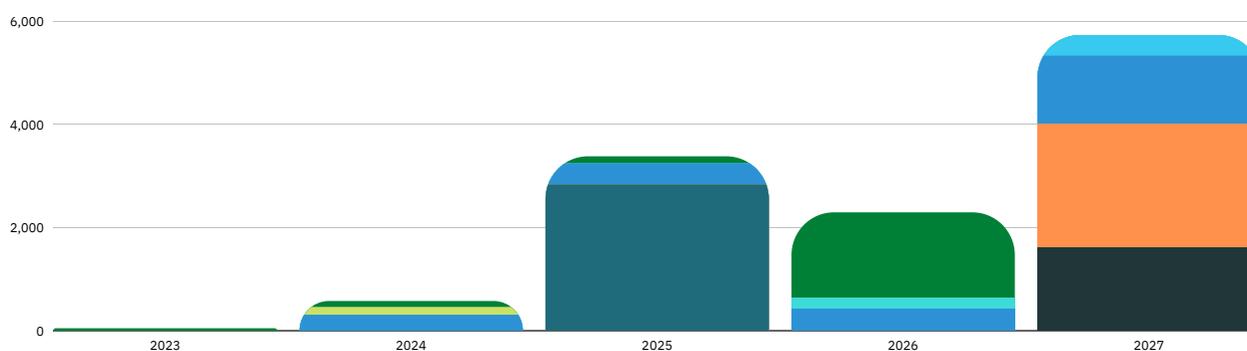
9. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U**	2,828	UDIS	5.80%**	
Deuda bursátil	4,428	37%		
Sindicado Revolvente 2023	2,400	pesos	TIIE + 2.45%	Cibeles Los Atrios
Sindicado 2022	2,450	pesos	TIIE + 2.45%	Tapachula, Misiones Texcoco y Cedros
NAFIN	400	pesos	TIIE + 2.35%	City Center
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.50%	La Luciérnaga
SABADELL	150	pesos	TIIE + 3.00%	Cruz del Sur
SINDICADO (La Perla)*	1,948	pesos	TIIE + 2.70%	La Perla
Deuda bancaria	7,568	63%		
Total deuda	11,995	100%		

*Contamos con un Swap de tasa de interés en este crédito, cuenta con los mismos términos críticos.

	Sindicado Revolvente 2023 (2,400 mdp)	Sindicado 2022 (2,450 mdp)	Sindicado La Perla
BANCOS PARTICIPANTES	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Intercam • Sabadell • Ve por Mas • NAFIN • Bancoppel 	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Bancomext • Bancoppel • Monex 	<ul style="list-style-type: none"> • SABADELL (Lider) • Santander • Scotiabank • BBVA

	 Sindicado	 NAFIN	 SCOTIABANK	 SABADELL	 FSHOP 19U	 Sindicado (La Perla)	 FSHOP 17-2	 Sindicado
MXN	2,400 Mn	400 Mn	220 Mn	150 Mn	2,828 Mnx	1,948 Mn	1,600 Mn	2,450 Mn
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bond	Línea de crédito
Periodo	4 años	4 años	3 años	2 años	6 años	7 años	10 years	5 años
Fecha de vencimiento	Junio 2027	Julio 2027	Nov 2026	Junio 2024	Julio 2025	Agosto 2026	Julio 2027	Mayo 2027
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografaria	Hipotecaria	Quirografaria	Hipotecario



En los próximos días se estará firmando un nuevo financiamiento con Banco del Bajío hasta por 806 mdp a un plazo de 8 años; el destino de los recursos será prepagar una parte de la línea sindicada revolving, con la finalidad de contar con líneas de crédito no dispuestas para cubrir futuros vencimientos de deuda.

10. 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%	44.88%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	28.31%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.50	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	44.88%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	218.48%	✓

- El cálculo del covenant del servicio de la deuda, se determina con los intereses efectivamente pagados, sin tomar las comisiones de los financiamientos que ya fueron pagados de manera anticipada.
- El cálculo del covenant activos no gravados a deuda no garantizada toma en cuenta el total de activos que se encuentran dados en garantía que amparan la totalidad de la líneas de crédito.

11. 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)[1], FibraShop debe informar al mercado de su Nivel de Endeudamiento y el valor del Índice de Servicio de su Deuda.

Al cierre del tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 44.88%. El límite es de 50%.

IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

$$ICD_t = \frac{AL_0 + \sum_{t=1}^4 IVA_t + \sum_{t=1}^4 UO_t + LR_0}{\sum_{t=1}^4 I_t + \sum_{t=1}^4 P_t + \sum_{t=1}^4 K_t + \sum_{t=1}^4 D_t}$$

ALO	Activos Líquidos	394.17
IVAt	IVA por recuperar	223.54
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,639.56
LRO	Lineas de Crédito no Dispuesta	
It	Amortización Estimadas Intereses	1,333.38
Pt	Amortización Programadas Capital*	119.92
Kt	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
Dt	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.55

12. COMPORTAMIENTO DE LOS CFBIs EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO

Derivado del comportamiento de los CFBIs 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 DEL MERCADO	3T2023	2T2023	1T2023	4T2022	3T2022
Precio de cierre final del periodo	6.21	6.18	6.10	6.23	6.30
Precio promedio del trimestre	6.14	6.18	6.02	6.31	6.39
Número de certificados promedio	488,901,208	491,194,826	491,457,713	491,464,496	497,638,019
Market Cap. Promedio (MDP)	3,000	3,034	2,957	3,101	3,180
Volumen promedio diario	207,962	156,952	110,292	44,350	102,754
Monto operado promedio diario (MDP)	1.28	0.97	0.66	0.28	0.66
NOI (MDP)	504.26	424.54	412.71	398.12	322.69
NOI por certificado	1.03	0.86	0.84	0.80	0.65
Utilidad por certificado	0.3829	0.2312	0.1893	0.2341	0.2338
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	24.96%	14.97%	12.59%	14.84%	14.63%
Dividend Yield a precio de IPO	8.75%	5.28%	4.33%	5.35%	5.34%
Propiedades de Inversión (MDP)	24,533	24,038	24,038	24,038	17,471
Número de plazas	18	18	18	18	18

CÁLCULO DEL CAP IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	3T2023	3T2022
Precio promedio del periodo	6.21	6.39
CBI's promedio del periodo	488,901,208	497,638,019
Miles de pesos		
Capitalización del mercado	3,036,077	3,180,423
Deuda con costo	11,995,389	9,754,838
Efecto y equivalentes	394,169	293,627
Valor de la empresa	14,637,297	12,641,654
NOI del Trimestre Anualizado	2,017,043	1,290,753
CAP Rate Implícito	13.78%	10.21%
Δ% 3T 2023 VS 3T 2022	3.57%	

13. CBFIs con derechos económicos

Para este trimestre los certificados con derechos económicos son 437,509,821:

	CBFI's
Macrotítulo 31 de diciembre 2022	712,118,812
(-) Certificados en tesorería	214,317,331
(=) Certificados en circulación	497,801,481
(-) CBFIs recomprados cancelados	6,602,504
(-) CBFIs recomprados en proceso de cancelación	13,305,791
(=) Certificados en circulación BMV	477,893,186
(-) CBFIs sin derechos económicos	40,383,365
(=) CBFIs con derechos económicos	437,509,821

14. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	50,000,000	09nov23	50,000,000	437,509,821	0.114283
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	50,000,000	09nov23	50,000,000	437,509,821	0.114283

2. Resultado Fiscal NO distribuido de ejercicios anteriores

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por el Resultado Fiscal mayor al monto distribuido*	N/A	N/A	N/A	N/A
Resultado Fiscal No Distribuido de ejercicios anteriores, que se distribuye en este**	N/A	N/A	N/A	N/A

*El ISR que corresponde al Resultado Fiscal mayor al importe distribuido hasta el 15 de marzo del ejercicio siguiente (resultado fiscal no distribuido), deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a esa fecha. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicho resultado fiscal, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicho resultado fiscal.

**No existe obligación de distribuir el importe del Resultado Fiscal no distribuido.

3. Enajenación de inmuebles antes de haber transcurrido el plazo de 4 años

Concepto	Monto total	Monto por CBFI
ISR pagado por la FIBRA por la ganancia en enajenación de inmuebles*	N/A	N/A
Ganancia en enajenación de inmuebles antes de 4 años**	N/A	N/A

*El ISR por la ganancia en la venta del (los) inmuebles, deberá pagarse dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la enajenación. El impuesto pagado, será acreditable para los tenedores de CBFI's cuando se distribuya dicha ganancia, siempre que sea acumulable para ellos y ya no habrá retención si se les distribuye dicha ganancia.

**No existe obligación de distribuir la ganancia.

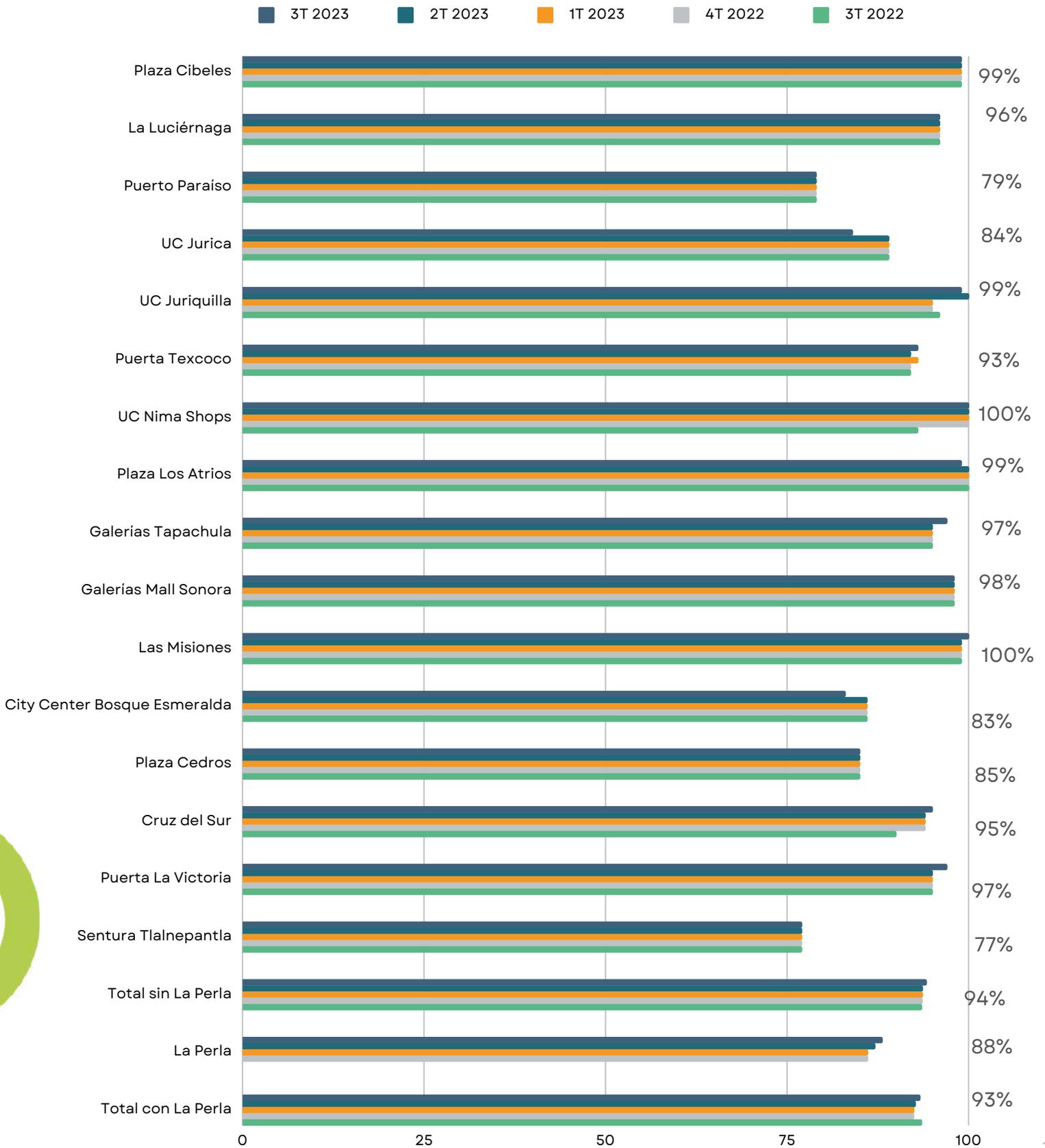


15. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN

PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (m2)	ABR Coinversión (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble	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	1,880	Los Cabos, BCS
4.Kukulcán Plaza	jul-13	28,434		8,623	37,057	495	850	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	1,530	Texcoco, Edo Mex.
8.UC Nima Shops	jul-14	3,865			3,865	116	228	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	60,429			60,429	649	1,900	Hermosillo, Son.
12.Las Misiones	oct-14	37,811		18,607	56,418	843	1,600	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	500	Cuautlancingo, Pue.
16.Puerta La Victoria	oct-17	59,699			59,699	2,857	2,420	Santiago de Querétaro, Qro.
Total Portafolio		552,502		76,264	628,766	11,219	17,352	
Coinversiones Consolidadas en el Balance								
17.Sentura Tlalnepantla	sep-17		33,060		33,060	1,032	745	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		552,502	120,811	103,238	776,551	17,494	24,533	

16. OCUPACIÓN DE PLAZAS

Durante este trimestre, el promedio de ocupación de las plazas fue de 93.29%.



17. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS

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.

Los principales ingresos por giro de negocio son:

- Moda y calzado
- Alimentos
- Entretenimiento

Representando un 53.4%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 22% como proporción de los ingresos. Lo anterior, se traduce en que existe una buena diversificación de ingresos por actividad económica y un balance adecuado en el portafolio por tipo de giro.

Área Rentable por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	17.2%
Tienda Departamental	16.1%
Entretenimiento	15.3%
Supermercado	14.6%
Alimentos	10.7%
Hogar y Decoración	8.0%
Deportes	5.5%
Servicios	2.6%
Autos y Motocicletas	2.3%
Servicios Financieros	2.6%
Otros	1.4%
Salud y Belleza	2.8%
Papelería	1.0%
Total	100%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	21.6%
Alimentos	17.8%
Entretenimiento	14.0%
Tienda Departamental	6.6%
Hogar y Decoración	9.9%
Deportes	6.1%
Servicios	4.2%
Supermercado	5.1%
Servicios Financieros	4.6%
Salud y Belleza	4.8%
Otros	2.9%
Autos y Motocicletas	1.6%
Papelería	0.7%
Total	100.0%

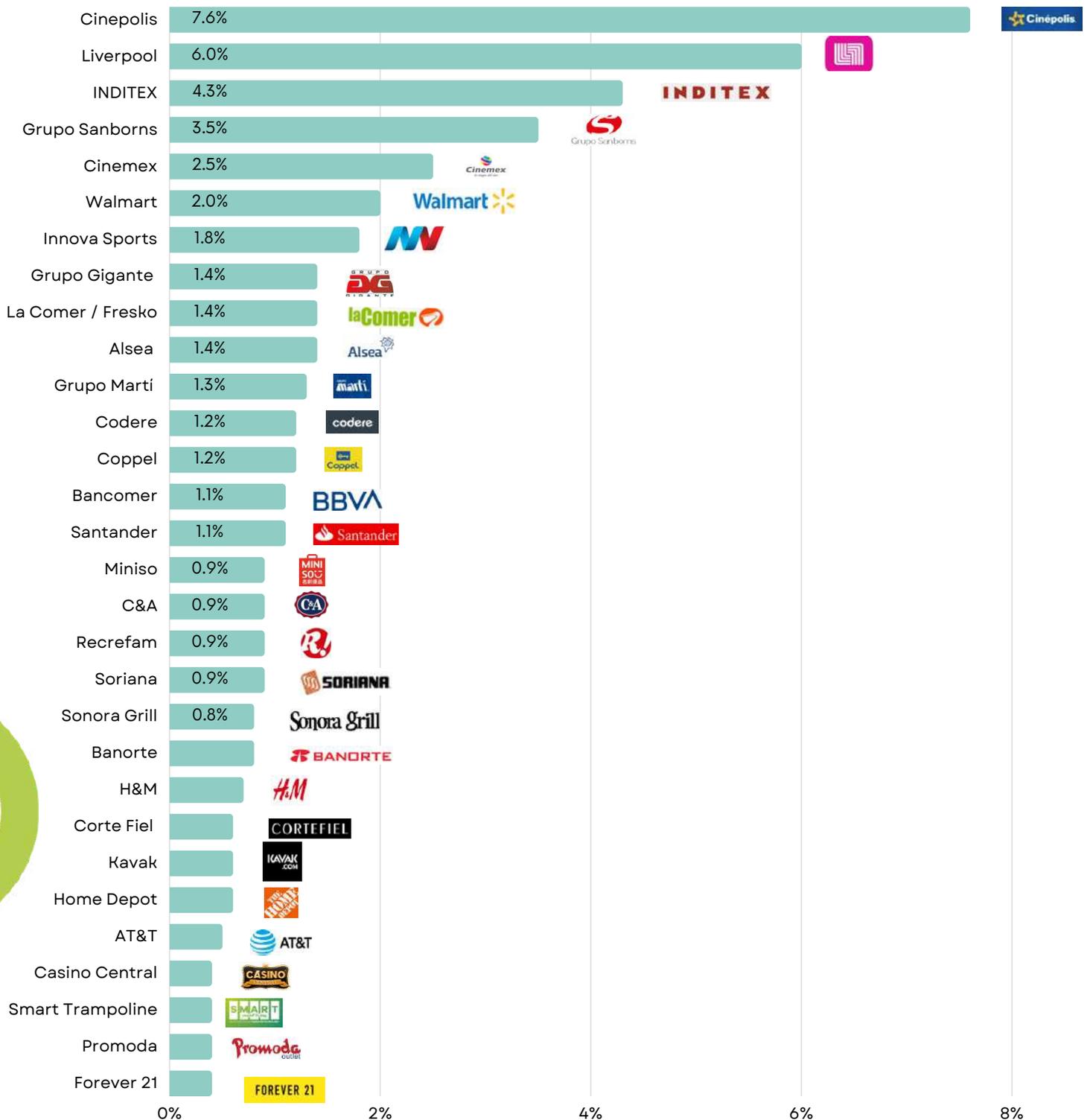
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 61.74% del área bruta rentable y 43.85% de los ingresos totales al 30 de septiembre de 2023, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

TOP 30 POR ÁREA RENTABLE



Es importante señalar que dentro de los primeros 30 arrendatarios, todos son corporativos reconocidos tanto nacionales o internacionales. Destaca que ningún arrendatario representa más del 7.14% de los ingresos operativos (excluyendo estacionamientos).

TOP 30 POR INGRESOS TOTALES



VENCIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

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.

Al cierre del trimestre, FibraShop cuenta con un total de 1,883 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029+	Total de contratos por plaza
Plaza Cibeles	11%	15%	8%	6%	0%	60%	227
La Luciérnaga	8%	7%	33%	10%	5%	37%	88
Puerto Paraíso	40%	18%	31%	6%	4%	2%	148
Kukulcán Plaza	8%	16%	10%	0%	12%	54%	40
UC Jurica	18%	33%	28%	11%	10%	0%	33
UC Juriquilla	7%	4%	22%	47%	12%	7%	36
Puerta Texcoco	10%	8%	4%	37%	39%	3%	113
Nima Shops	70%	27%	0%	0%	3%	0%	25
Los Atrios	9%	33%	2%	49%	0%	8%	111
Galerías Mall Sonora	11%	45%	31%	5%	4%	4%	174
Galerías Tapachula	35%	12%	4%	0%	45%	4%	109
Las Misiones	28%	35%	21%	4%	2%	9%	161
City Center Bosque Esmeralda	8%	60%	3%	0%	8%	21%	61
Plaza Cedros	16%	0%	1%	75%	0%	8%	23
Cruz del Sur	83%	7%	2%	1%	0%	6%	117
Puerta La Victoria	12%	7%	7%	46%	8%	20%	122
Sentura Tlalnepantla	17%	4%	1%	26%	33%	19%	32
La Perla	8%	14%	38%	16%	1%	24%	178
Total General	18%	20%	15%	19%	10%	19%	1,883

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.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861
UBS	Mariana Taddeo	mariana.taddeo@ubs.com	+551135136512
ISS-EVA	Anthony Campagna	anthony.campagna@issgovernance.com	+1-2122012337
Bank of America / Merrill Lynch	Alan Macías	alan.macias@baml.com	52(55)52013433



CONTACTO RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

+52 (55) 5292 1160

Salvador Cayón Ceballos
CEO

Gabriel Ramírez Fernández
CFO

Irvin García Millán
Controller & IRO

Mary Carmen Hernández
ESG & Investor Relations



CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

gramirez@fibrashop.mx
igarcia@fibrashop.mx
mhernandez@fibrashop.mx

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

Fecha: martes, 24 de octubre de 2023.

Hora: 10:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

Salvador Cayón Ceballos

Gabriel Ramírez Fernández

Irvin García Millán,

Mary Carmen Hernández Gómez

Número (EE.UU): +1-888-506-0062

Número (México): +1-973-528-0011

Código de Acceso: 247781

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EE.UU): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Código de Acceso: 49290

Fecha de expiración de la grabación: martes 07 de noviembre 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. FibraShop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por FibraShop 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.



INFORMACIÓN FINANCIERA

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADOS
Por los periodos comprendidos del 1ro de enero al 30 Septiembre 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	3T 2023 Jul-Sep	3T 2022 Jul-Sep	2023 Septiembre	2022 Septiembre
Ingresos por rentas	521,805	365,450	1,429,430	1,009,610
Otros ingresos operativos	99,030	50,072	252,590	148,487
Total de ingresos	620,835	415,522	1,682,020	1,158,097
Gastos operativos	112,746	89,402	329,752	254,716
Seguros	3,628	3,432	10,753	9,637
Honorarios del asesor	19,319	13,289	55,717	38,491
Honorarios profesionales	1,624	1,554	5,166	4,610
Total de gastos de operación	137,317	107,677	401,388	307,454
UTILIDAD DE OPERACIÓN	483,318	307,845	1,280,632	850,643
Intereses ganados	7,177	9,451	31,851	13,839
Intereses pagados	312,034	207,659	921,515	521,035
Resultado integral de financiamiento	(304,857)	(108,208)	(889,664)	(507,190)
Valuación de la deuda a Unidades de Inversión (UDIs)	(37,683)	(60,232)	(80,779)	(151,222)
Participación en asociadas		1,636	-	(7,557)
Valuación de las Propiedades de Inversión	467,354	(2,692)	467,354	(2,692)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	608,132	48,340	777,543	181,070
Provisiones de impuestos		-		-
UTILIDAD DEL PERÍODO	608,132	48,340	777,543	181,070
Utilidad integral consolidada del período/ año atribuible a:				
Participación controladora	580,102	42,517	726,405	165,164
Participación no controlada	28,030	5,832	51,138	16,812
UTILIDAD NETA DEL PERÍODO	608,132	48,340	777,543	181,070

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	No Auditado Septiembre, 2023	Auditado Diciembre, 2022
ACTIVOS		
<i>Activos circulantes</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	394,169	527,872
Cuentas por cobrar	361,405	370,229
Impuestos por recuperar	234,286	249,180
Pagos anticipados	45,487	28,432
Otras cuentas por cobrar	592,460	460,836
Total de activos circulantes	1,627,807	1,636,549
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	24,672,252	24,236,270
Inversiones en proceso y proyectos	379,820	131,073
Activos intangibles y otros activos de largo plazo	13,876	11,722
Inversión en asociadas	7,598	7,598
Instrumentos financieros derivados de cobertura	27,488	1,472
TOTAL DE ACTIVOS	26,728,841	26,024,684
PASIVOS		
<i>Pasivos circulantes</i>		
Proveedores	78,205	52,044
Partes relacionadas	19,859	16,648
Pasivos acumulados	504,946	417,424
Anticipos de clientes	13,862	16,955
Deuda Bursátil	-	129,807
Créditos bancarios	472,695	3,007,361
Total de pasivos circulantes	1,089,567	3,640,239
Depósitos de arrendatarios	202,181	199,348
Pasivos laborales	14,655	12,516
Impuesto sobre la renta diferido	39,996	39,995
Créditos Bancarios	7,027,971	4,475,606
Deuda bursátil de largo plazo	4,413,765	4,328,124
TOTAL DE PASIVOS	12,788,135	12,695,828
CAPITAL CONTABLE		
Contribuciones netas	4,939,321	5,048,391
Resultados acumulados	7,389,099	5,801,795
Utilidad (Pérdida) neta del período	726,405	1,563,109
Capital Contable correspondiente a la Controladora	13,054,825	12,413,295
Participación no controlada	885,881	915,561
TOTAL CAPITAL CONTABLE	13,940,706	13,328,856
TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL CONTABLE	26,728,841	26,024,684

INFORMACIÓN FINANCIERA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los períodos comprendidos al 30 de septiembre 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
Distribuciones a tenedores	(50,000)			(50,000)
Fondo de recompra	(40,449)			(40,449)
Utilidad 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
Capital Contable 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
Distribuciones a tenedores	(30,000)			(30,000)
Utilidad del ejercicio		726,405	51,138	777,543
Fondo de recompra	(79,070)			(79,070)
Otras partidas integrales		24,195	1,821	26,016
Capital Contable Controladora	4,939,321	8,115,504	968,520	14,023,345
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(82,639)	(82,639)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	4,939,321	8,115,504	885,881	13,940,706

INFORMACIÓN FINANCIERA

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 de septiembre de 2023 y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	2023 Septiembre	2022 Septiembre
Utilidad (pérdida) neta del período	777,543	181,976
Ajustes:		
Intereses a favor	(30,471)	(13,839)
Beneficios a los empleados	2,139	2,525
Depreciación y amortización	13,890	10,284
Amortización de costo financiero	21,444	17,343
Valor razonable de las propiedades de inversión	(467,354)	2,692
Reconocimiento de ingresos en línea recta	3,619	3,052
Valuación deuda en UDIS	80,779	151,223
Intereses a cargo	889,087	501,922
	1,290,676	857,178
Actividades de operación:		
Cuentas por cobrar	8,824	37,016
Partes relacionadas	3,211	686
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(120,349)	(6,545)
Pagos anticipados	(18,520)	(13,972)
Proveedores	26,161	17,383
Pasivos acumulados	59,884	(32,718)
Anticipos de clientes	(3,093)	3,027
Depósitos en garantía de arrendatarios	2,833	11,171
Flujos de efectivo netos generados en actividades de operación	1,249,627	873,226
Actividades de inversión:		
Intereses recibidos	30,471	13,839
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(286,954)	(431,312)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión:	(256,483)	(417,473)
Actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(889,087)	(501,922)
Fonde de recompra	(79,070)	(19,050)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,720,000	2,070,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(2,686,234)	(420,000)
Amortización Bono FSHOP 19	(130,051)	(1,400,000)
Comisión por estructura crédito	(32,405)	(35,196)
Distribución a tenedores	(30,000)	(50,000)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	(1,126,847)	(356,168)
(Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(133,703)	99,585
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	527,872	194,042
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	394,169	293,627

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
Por el período comprendido del 1 de enero al 30 de septiembre de 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 FibraShop 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.

Flujos de efectivo

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 19 de octubre de 2023, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer 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 septiembre de 2023.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al 30 de septiembre de 2023 y sus resultados para el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre 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

	2023	2022
Caja y Bancos	134,627	274,713
Inversiones en Valores	259,542	253,159
Total de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	394,169	527,872

2. CUENTAS POR COBRAR

	2023	2022
Clientes	395,921	411,706
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(34,517)	(41,476)
Total de Cuentas por cobrar	361,405	370,229

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	2023	2022
IVA por recuperar	223,535	243,689
Otros Impuestos por recuperar	5,458	5,491
Total de Impuestos a favor	228,993	249,180
Otras cuentas por cobrar*	592,460	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 FibraShop por parte del vendedor del centro comercial "Puerta La Victoria". En dicha demanda manifiestan principalmente su desacuerdo respecto del ajuste al precio que se debió realizar al cierre del 2020. La controversia con el vendedor continúa desarrollándose, en cuando exista información relevante el respecto, será revelada.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre 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	24,532,662	24,037,662
Mobiliario y equipo netos	139,590	198,608
Total	24,672,252	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 1,947,549 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 septiembre 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 Septiembre 2023	Valor razonable Diciembre 2022
BBVA	11/11/2024	8,522	512.78
Banco Sabadell	11/11/2024	10,808	70.41
Santander	08/11/2024	5,420	442.37
Scotiabank	17/11/2024	2,738	15,405
		27,488	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 julio al 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	3T 2023	3T 2022
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	19,319	13,289

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

	2023	2022
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	19,859	22,162

7. PASIVOS ACUMULADOS

	2023	2022
Intereses devengados pendientes de pago	75,176	71,880
Otros pasivos acumulados	255,040	170,814
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
Tota pasivos acumulados	504,946	417,424

8. CAPITAL CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 30 de septiembre de 2023, el capital se integra por 477,893,186 CBFIs en circulación.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m ²
Fashion Mall	442,368	83,325	18,180,352	446,098	330.55
Power Center	157,528	23,594	5,572,110	250,546	209.58
Community Center	20,739	2,654	780,200	25,641	269.61
Totales	620,635	109,574	24,532,662	722,284	809.74

10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

CONCEPTO	DISTRIBUCIÓN				
	3T 2023	2T 2023	1T 2023	4T 2022	3T 2022
CBFIs con derechos económicos	437,509,821	450,111,116	450,435,452	451,074,348	451,074,348
Utilidad integral del periodo (miles)	167.50	104.07	104.06	105.60	105.44
Utilidad por CBFÍ (pesos)	0.3829	0.2312	0.2310	0.2341	0.2338

11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFÍ's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 30,000 miles de pesos (0.0667 por CBFÍ), correspondiente a la utilidad integral no auditada del segundo trimestre de 2023.

15. ADMINISTRACIÓN DE 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.

16. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

17. 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.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

No hay eventos subsecuentes que revelar a la fecha del reporte.