Deloitte.

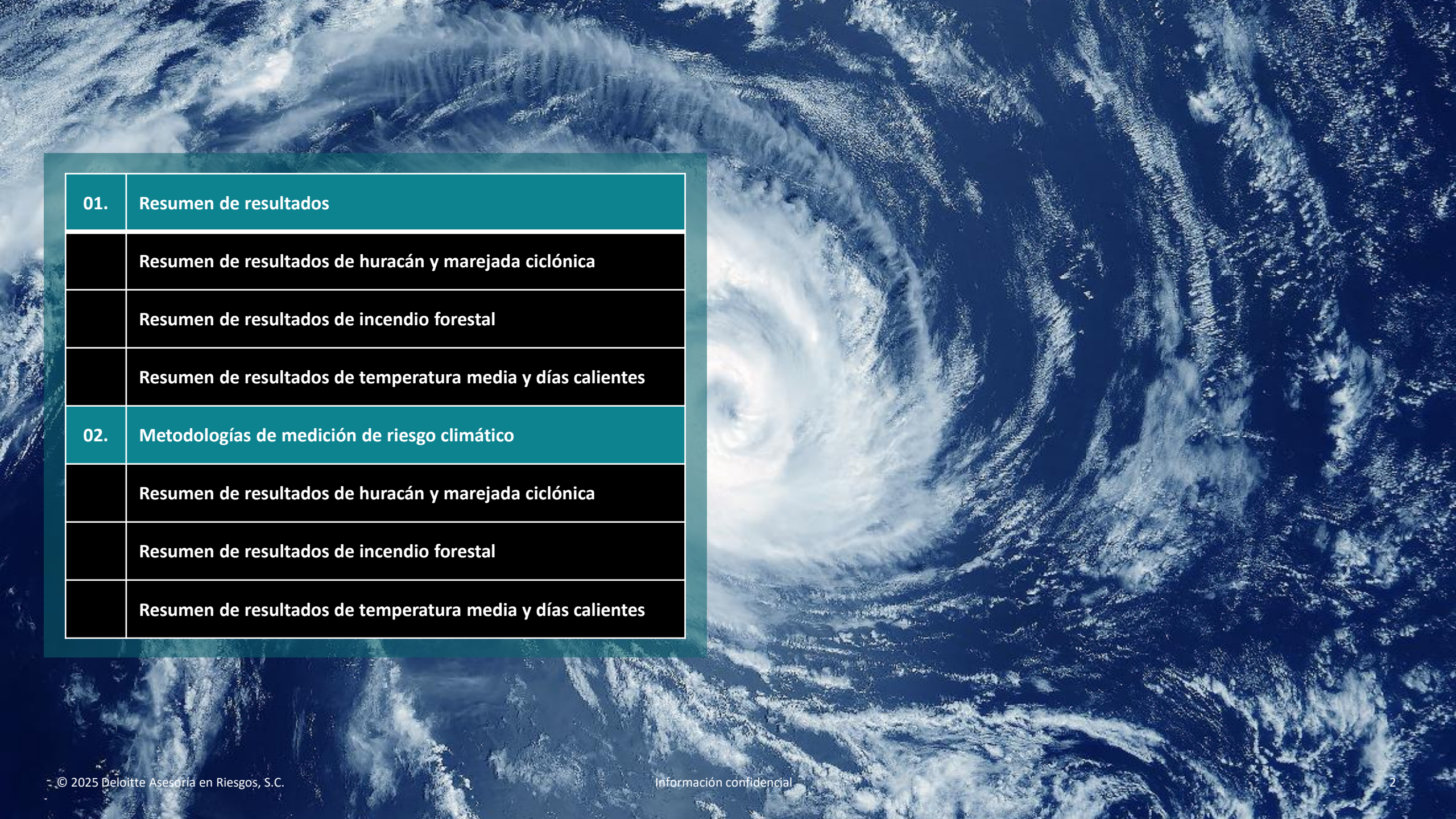
Presentación de resultados

# Impactos por riesgo climático

Fibra Shop | julio 2025

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.




| | |
|---|---|
| **01.** | **Resumen de resultados** |
| | **Resumen de resultados de huracán y marejada ciclónica** |
| | **Resumen de resultados de incendio forestal** |
| | **Resumen de resultados de temperatura media y días calientes** |
| **02.** | **Metodologías de medición de riesgo climático** |
| | **Resumen de resultados de huracán y marejada ciclónica** |
| | **Resumen de resultados de incendio forestal** |
| | **Resumen de resultados de temperatura media y días calientes** |


© 2025 Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Deloitte.

# Resumen de resultados | Pérdidas económicas derivadas del riesgo climático

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Definiciones generales

## Pérdidas Esperadas e Inesperadas

### Definiciones

Las **pérdidas esperadas** resultan una medida clave para la gestión de los riesgos financieros y no financieros, que estima el **monto promedio de pérdida** que una entidad puede anticipar en un horizonte temporal definido, en este caso debido a los impactos del cambio climático. Estos impactos pueden provenir de riesgos **físicos**, como desastres naturales, o de riesgos de **transición**, como cambios en el comportamiento del público interesado (ej. consumidores e inversores) o políticas regulatorias, que pueden afectar la operación de la entidad.

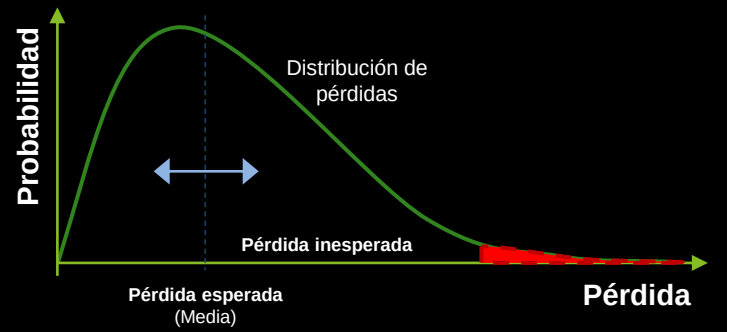
Por otro lado, las **pérdidas inesperadas** representan las desviaciones de las pérdidas reales respecto a las pérdidas esperadas. Estas pérdidas ocurren debido a eventos extremos o inusuales, que no se anticipan en los escenarios de pérdida esperada. En el contexto del riesgo climático, las pérdidas inesperadas pueden resultar de eventos climáticos severos (**de alto impacto**) aunque infrecuentes (**de baja probabilidad**), también asociados a un horizonte temporal definido.

En lo particular, en este documento se presentarán los resultados para los riesgos físicos de: **i) Huracanes y marejadas ciclónicas, ii) Incendios forestales y iii) Temperatura y días calientes**.

En estos análisis se consideran las **estrategias** para la mitigación de estos riesgos, como la diversificación geográfica y de portafolio, que tenga la Entidad para reducir el impacto de eventos climáticos extremos sobre una sola región o clase de activos. A los efectos del presente informe y de los análisis realizados, se consideraron como mitigantes las pólizas de seguro que permiten cubrir **daños** sobre los bienes materiales, así como **pérdidas consecuenciales** (ej. pérdida de ingresos).

### Enfoques del análisis

**1. Daño en activos materiales**




**2. Deterioro en el resultado neto por plaza**

**Reducción de la afluencia**

**Salida de inquilinos**

**3. Mitigantes del riesgo**

**Pólizas:**

***Cobertura para eventos naturales***

***Cobertura para pérdidas consecuenciales***

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Huracán y marejada ciclónica

## Pérdidas Esperadas

### Definición y resultados por Plaza

Los huracanes contribuyen hasta un 60% de las precipitaciones extremas a lo largo de las costas de México e impactan la infraestructura, el transporte y la logística, el desarrollo de propiedades y al personal, y pueden tener importantes consecuencias en las industrias del turismo y comercio minorista en México. Se proyecta que los huracanes CAT4/5 aumentarán en frecuencia e intensidad en el futuro, particularmente a lo largo de la costa del Pacífico.

A continuación, se presentan los impactos promedio por plaza a partir de la simulación de 1,092 años de información:

| Plaza | Eventos | Impacto promedio | Impacto respecto al valor del activo |
|---|---|---|---|
| Cibeles | 0 | - | 0.0% |
| Luciernaga | 2 | 196,653 | 0.0% |
| Puerto Paraíso | 296 | 50,662,864 | 1.9% |
| Jurica | 0 | - | 0.0% |
| Juriquilla | 0 | - | 0.0% |
| Texcoco | 1 | 2,077,336 | 0.1% |
| Nima | 111 | 7,332,097 | 3.0% |
| Atrios | 3 | 601,543 | 0.0% |
| Tapachula | 2 | 171,975 | 0.0% |
| Sonora | 1 | 488,452 | 0.0% |
| Misiones | 1 | 1,967,010 | 0.1% |
| City Center | 2 | 321,940 | 0.0% |
| Cedros | 4 | 569,870 | 0.2% |
| Cruz del Sur | 2 | 1,196,859 | 0.2% |
| Puerta La Victoria | 0 | - | 0.0% |
| Sentura Tlalnepantla | 2 | 536,239 | 0.0% |
| La Perla | 15 | 38,861,724 | 0.6% |
| Sentura Zamora | 7 | 403,775 | 0.1% |
| Galerias San Juan del Rio | 0 | - | 0.0% |

### Exposición al riesgo de Huracán y marejada ciclónica

**Puerto Paraíso**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ✕ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Puerto Paraíso** se encuentra en zona de riesgo y el impacto promedio es el más alto de las ubicaciones.

**Nima**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ✕ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Nima** se encuentra en zona de riesgo. Sin embargo, el valor del activo es bajo por lo que el impacto es reducido para Fibra Shop.

**La Perla**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ✕ | ▪ |

**La Perla** se encuentra en una ubicación de muy baja probabilidad. Sin embargo, el alto valor de la propiedad combinado con una probabilidad que no es 0, puede generar pérdidas que deben considerarse.

# Huracán y marejada ciclónica

## Supuestos

Con el propósito de proyectar cada una de las líneas del Estado de Resultados, para cada una de las plazas de Fibra Shop consideradas en el análisis, se contemplaron diferentes *drivers* de impacto de acuerdo con la naturaleza de cada línea de ingresos, egresos y gastos:

**Destrucción del activo por función de impacto**
La destrucción del activo se define con base en la afectación promedio de un activo dada la intensidad estimada en la ubicación.

**Salida directa de inquilinos por destrucción del activo**
La proporción destruida del activo se utiliza para afectar la salida de inquilinos y la afluencia de forma directa. No aplicaría la restricción de salida por contrato por la destrucción del activo.

**Cierre de plaza**
Si el activo se destruye en más del **70%**, se considera que la plaza deja de operar hasta recuperar este valor.

**Variables constantes**
Se proyecta el estado de resultados con base en la información de 2024 y se realiza el impacto únicamente a través de la salida de inquilinos, manteniendo las demás variables constantes (ej. crecimiento de negocio, desarrollo económico de la zona, etc.).

**Recuperación**
Se considera que la recuperación del activo destruido se llevara de forma generalizada en un periodo de **6 meses.**

| Línea | Tipo de Impacto |
|---|---|
| Renta Base | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta Variable | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta MKT | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Cuotas Mantenim y Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperacion servicios | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Otros ingresos de Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Bodega | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Intereses moratorios | Sin Impacto |
| Ingresos en línea recta | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperación de cartera | Sin Impacto |
| **Ingresos totales** | |
| Sueldos y Salarios | Sin Impacto |
| Operación y Mantenimiento | Sin Impacto |
| Vigilancia y Limpieza | Sin Impacto |
| Servicios Públicos | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Licencias y Permisos | Sin Impacto |
| Litigios | Sin Impacto |
| Gastos de Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Mercadotecnia y Publicidad | Sin Impacto |
| Sistemas e Infraestructura | Sin Impacto |
| Comisiones comercialización | Salida de inquilinos / Afluencia |
| **Gastos Mantenimiento** | |
| **Resultado operativo** | |
| Avaluos | Sin Impacto |
| Predial | Sin Impacto |
| Seguro | Sin Impacto |
| Pasivos Laborales (IAS 19) | Sin Impacto |
| Depreciación y amortización | Sin Impacto |
| **Gastos de Administración del Inmueble** | |
| **Resultado neto** | |

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

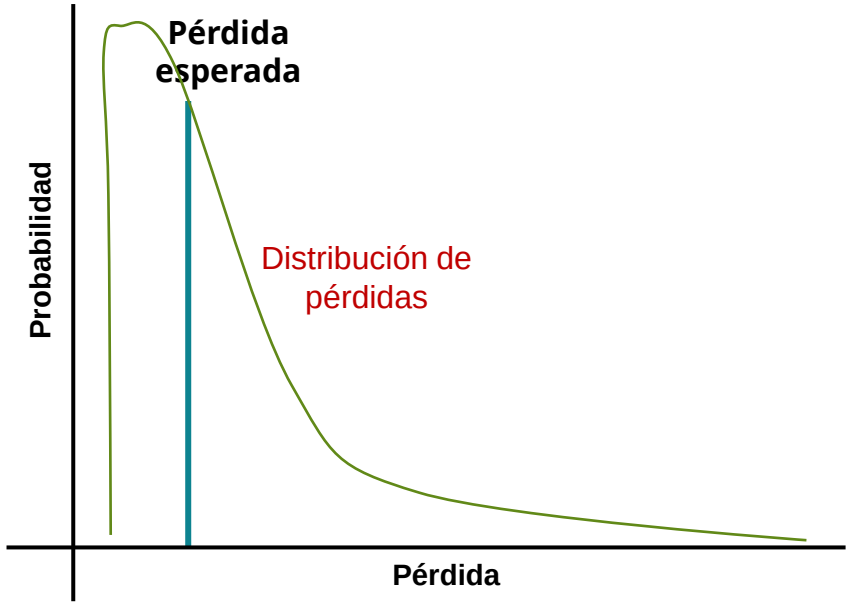
# Huracán y marejada ciclónica

## Pérdidas Esperadas

**Resultados para las plazas con mayor exposición al riesgo**

De los análisis realizados se obtuvo que las plazas con mayor exposición al riesgo de huracanes y marejadas ciclónicas son Puerto Paraíso, La Perla y Nima. La plaza **Puerto Paraíso** es la que presenta la mayor probabilidad de sufrir este tipo de evento, con un impacto moderado sobre el valor del activo. Sin embargo, considerando las coberturas con las que cuenta la Entidad para este riesgo, se determinó que el riesgo residual en todos los casos es bajo. En el caso de la plaza **La Perla**, se observó una probabilidad muy baja de enfrentar este tipo de fenómeno. No obstante, si llegara a ocurrir, podrían generar una pérdida material y consecuencial. Aun así, en términos de resultado neto, esta pérdida representaría solo un 1.9% de manera residual (luego de las recuperaciones provenientes del seguro).

En términos generales, se observa que la Entidad es resiliente en todas sus ubicaciones frente a este riesgo, debido a la baja exposición en la mayoría de las plazas y a los mitigantes existentes, para aquellas que podrían estar expuestas a huracanes y marejadas ciclónicas.




| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Puerto Paraíso** | 27.11% (1 vez en 3.69 años) | $50,662,864 | $4,323,109 | $54,985,973 | $705,000,000 | $96,624,788 | $40,316,286 | 2.0% |
| **Nima** | 10.16% (1 vez en 9.84 años) | $7,332,097 | $468,560 | $7,800,657 | $57,878,815 | $13,177,437 | $3,627,150 | 0.2% |
| **La Perla** | 1.37% (1 vez en 72.8 años) | $38,861,724 | $1,224,409 | $40,086,133 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $38,861,724 | 1.9% |

** Probabilidad estimada de exceder ese valor en esa plaza en un año.
*** Para huracán se consideró un deducible del 5% y coaseguro del 10%.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

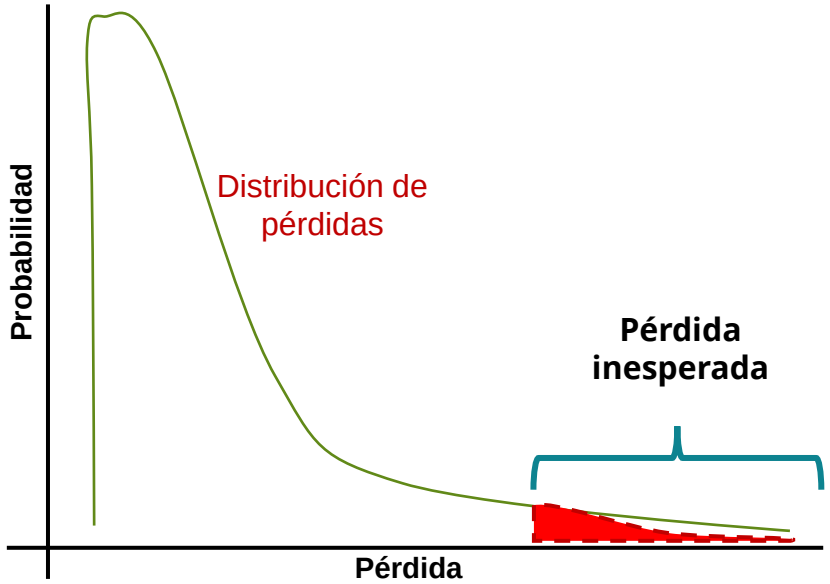
# Huracán y marejada ciclónica

## Pérdidas Inesperadas

### Análisis de resiliencia frente a escenarios inesperados

Este tipo de análisis se basa en la definición de escenarios poco probables, que podrían afectar el valor de los activos y el resultado neto proyectado por ubicación. Aunque son escenarios de baja probabilidad, resulta importante para la gestión de riesgos analizar el riesgo residual que la Entidad podría enfrentar si estos eventos se materializaran en algún momento.

De este análisis, se observó que para las mismas tres ubicaciones (Puerto Paraíso, La Perla y Nima), **el riesgo residual se mantiene entre bajo y moderado**. La plaza **La Perla** es la que podría tener una mayor afectación frente a eventos inesperados, debido a su alto valor del activo (el mayor valor del portafolio de la Entidad). Aunque la probabilidad de ocurrencia es baja (tanto por la ubicación de la plaza como por el grado del huracán en caso de pasar por la zona), las coberturas existentes actualmente cubrirían una parte de las pérdidas. No obstante, las pérdidas totales, netas de la recuperación derivada de la cobertura, seguirían siendo poco materiales en relación con el resultado neto anual de toda la Entidad.




| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Puerto Paraíso** | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $723,232,458 | $32,434,425 | $755,666,882 | $705,000,000 | $96,624,788 | $125,805,704 | 6.2% |
| **Nima** | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $77,094,579 | $468,560 | $77,563,140 | $57,878,815 | $13,177,437 | $29,819,163 | 1.5% |
| **La Perla** | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $172,713,351 | $1,224,409 | $173,937,759 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $117,271,335 | 5.7% |

** Probabilidad estimada de exceder ese valor en esa plaza en un año.
*** Para huracán se consideró un deducible del 5% y coaseguro del 10%.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

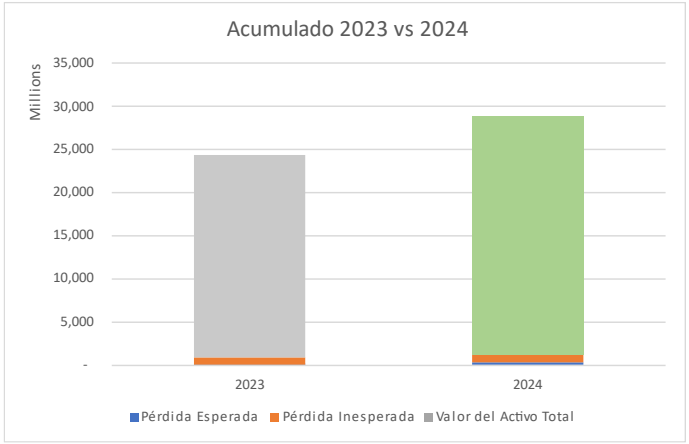
# Huracán| Metodología

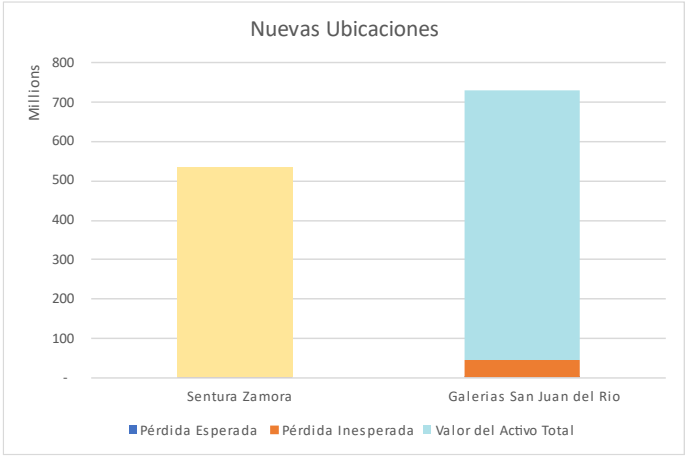
## Pérdidas 2023 vs 2024

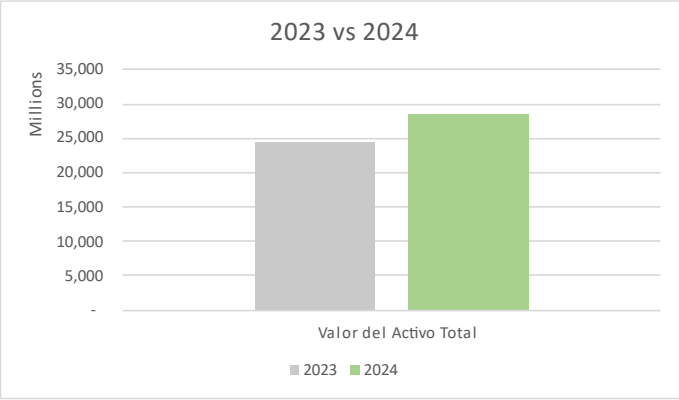
### Comparativo de resultados 2023 y 2024 (nuevas ubicaciones)

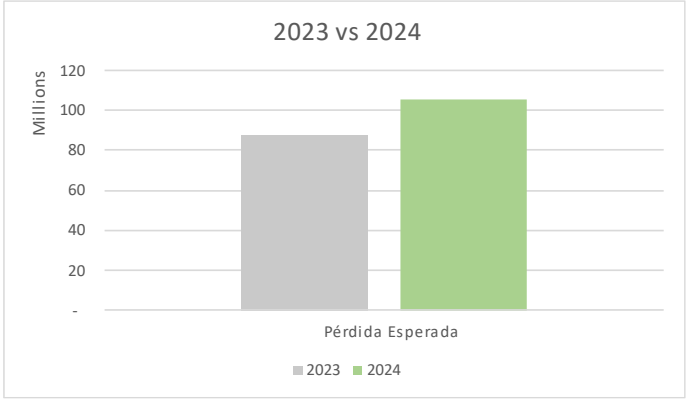
| | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| Valor del Activo Total | 24,482,110,000 | 28,648,000,000 |
| Pérdida Inesperada | 937,075,685 | 985,791,751 |
| Pérdida Esperada | 88,053,647 | 312,711,545 |

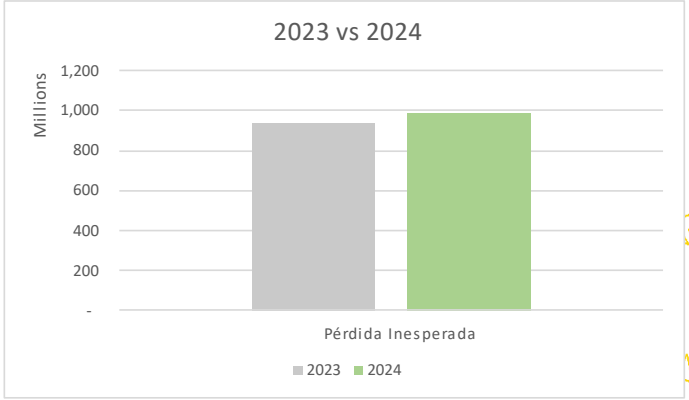
| | Sentura Zamora | Galerias San Juan del Rio |
|---|---|---|
| Valor del Activo Total | 535,000,000 | 730,400,000 |
| Pérdida Inesperada | 1,415,745 | - |
| Pérdida Esperada | 403,775 | - |




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Incendio forestal

## Supuestos

Con el propósito de proyectar cada una de las líneas del Estado de Resultados para cada una de las plazas de Fibra Shop consideradas en el análisis, se contemplaron diferentes *drivers* de impacto de acuerdo con la naturaleza de cada línea de ingresos, egresos y gastos:

**Destrucción del activo proporcional**
La destrucción del activo se define con base en la proporción de la zona afectada por el incendio.

**Salida directa de inquilinos por destrucción del activo**
La proporción destruida del activo se utiliza para afectar la salida de inquilinos y la afluencia de forma directa. No aplicaría la restricción de salida por contrato por la destrucción del activo.

**Cierre de plaza**
Si el activo se destruye en más del **70%**, se considera que la plaza deja de operar hasta recuperar este valor.

**Variables constantes**
Se proyecta el estado de resultados con base en la información de 2024 y se realiza el impacto únicamente a través de la salida de inquilinos, manteniendo las demás variables constantes (ej. crecimiento de negocio, desarrollo económico de la zona, etc.).

**Recuperación**
Se considera que la recuperación del activo destruido se llevara de forma generalizada en un periodo de **6 meses.**

| Línea | Tipo de Impacto |
|---|---|
| Renta Base | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta Variable | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta MKT | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Cuotas Mantenim y Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperacion servicios | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Otros ingresos de Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Bodega | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Intereses moratorios | Sin Impacto |
| Ingresos en línea recta | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperación de cartera | Sin Impacto |
| **Ingresos totales** | |
| Sueldos y Salarios | Sin Impacto |
| Operación y Mantenimiento | Sin Impacto |
| Vigilancia y Limpieza | Sin Impacto |
| Servicios Públicos | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Licencias y Permisos | Sin Impacto |
| Litigios | Sin Impacto |
| Gastos de Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Mercadotecnia y Publicidad | Sin Impacto |
| Sistemas e Infraestructura | Sin Impacto |
| Comisiones comercialización | Salida de inquilinos / Afluencia |
| **Gastos Mantenimiento** | |
| **Resultado operativo** | |
| Avaluos | Sin Impacto |
| Predial | Sin Impacto |
| Seguro | Sin Impacto |
| Pasivos Laborales (IAS 19) | Sin Impacto |
| Depreciación y amortización | Sin Impacto |
| **Gastos de Administración del Inmueble** | |
| **Resultado neto** | |

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio forestal

## Pérdidas Esperadas

### Definición y resultados por Plaza

El 25 de marzo de 2021, hubo 61 incendios activos en los 20 estados de México que quemaron aproximadamente 14,160 hectáreas de tierra. Se espera que los incendios forestales tengan un impacto socioeconómico creciente a través de desplazamientos de población y daños a la infraestructura (carreteras, tuberías, líneas de transmisión de electricidad, etc.). Este riesgo es particularmente alto en las plazas ubicadas al centro de México.

A continuación, se presentan los impactos promedio por plaza a partir de la simulación de 1,196 años de información:

| Plaza | Eventos | Impacto promedio | Impacto respecto al valor del activo |
|---|---|---|---|
| Cibeles | 1463 | 1,694,156 | 0.1% |
| Luciernaga | 856 | 886,148 | 0.2% |
| Puerto Paraíso | 336 | 1,668,296 | 0.1% |
| Jurica | 37 | 3,249,870 | 1.0% |
| Juriquilla | 37 | 3,774,043 | 1.0% |
| Texcoco | 1073 | 14,291,808 | 0.9% |
| Nima | 154 | 2,471,226 | 1.0% |
| Atrios | 13652 | 513,162 | 0.0% |
| Tapachula | 17932 | 1,623,642 | 0.2% |
| Sonora | 61 | 4,698,596 | 0.2% |
| Misiones | 30 | 1,551,134 | 0.1% |
| City Center | 20545 | 571,691 | 0.1% |
| Cedros | 6115 | 2,437,864 | 1.0% |
| Cruz del Sur | 20545 | 472,267 | 0.1% |
| Puerta La Victoria | 37 | 30,035,092 | 1.0% |
| Sentura Tlalnepantla | 5274 | 804,574 | 0.1% |
| La Perla | 4780 | 6,109,235 | 0.1% |
| Sentura Zamora | 1463 | 287,738 | 0.1% |
| Galerias San Juan del Rio | 856 | 1,269,102 | 0.2% |

### Exposición al riesgo de Incendio forestal

**Texcoco**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ✕ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Cruz del Sur**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Sentura Tlalnepantla** Nuevo

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Tapachula**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Puerta Victoria**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ✕ | ▪ |

**City Center**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**La Perla**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ✕ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

En el caso de Incendio, los eventos en general son muy recurrentes (de alta probabilidad) pero de bajo impacto. A diferencia de huracán, la información disponible no permite simular zonas exactas de impacto, por lo que una alta probabilidad de afectación en la zona no necesariamente refleja impacto en las plazas.

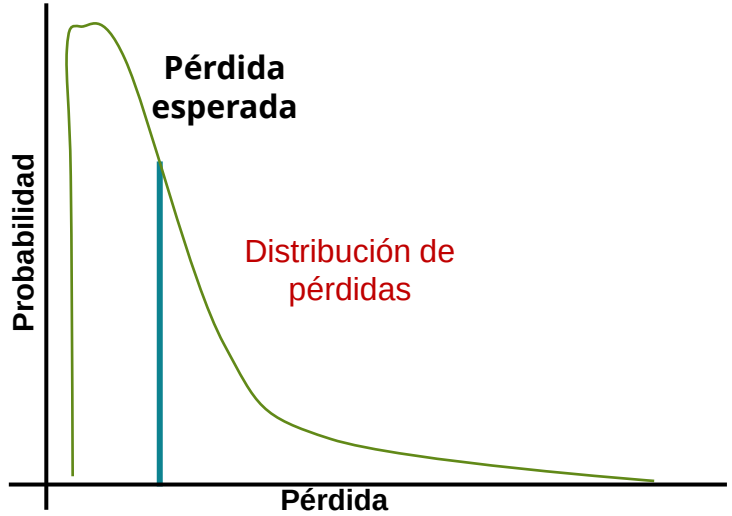
# Incendio forestal

## Pérdidas Esperadas

**Resultados para las plazas con mayor exposición al riesgo**

De los análisis realizados, se concluyó que la probabilidad de ocurrencia de eventos de incendio forestal, en regiones donde se encuentran ubicadas las plazas, es alta. Sin embargo, las pérdidas esperadas (por deterioro sobre el valor del activo más pérdidas consecuenciales) definidas por este tipo de eventos no llegan a superar el 0.1% del resultado neto anual de toda la Entidad.

En términos generales, se observa que la Entidad es resiliente en todas sus ubicaciones frente a este riesgo, debido al bajo impacto en la mayoría de las plazas y a los mitigantes existentes para aquellas que podrían estar expuestas a incendios.




| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Texcoco** | 89.72% (1 vez en 1.11 años) | $14,291,808 | $654,462 | $14,946,270 | $488,279,385 | $95,124,117 | $0 | 0.0% |
| **Tapachula** | 100% (1 vez en 0.07 años) | $1,623,642 | $83,912 | $1,707,554 | $266,253,549 | $56,519,832 | $0 | 0.0% |
| **City Center** | 100% (1 vez en 0.06 años) | $571,691 | $29,469 | $601,161 | $276,365,496 | $41,041,520 | $0 | 0.0% |
| **Cruz del Sur** | 100% (1 vez en 0.06 años) | $472,267 | $24,477 | $496,744 | $271,190,257 | $41,389,316 | $0 | 0.0% |
| **Puerta La Victoria** | 3.09% (1 vez en 32.32 años) | $30,035,092 | $1,472,387 | $31,507,479 | $850,000,000 | $143,604,000 | $0 | 0.0% |
| **Sentura Tlalnepantla** | 100% (1 vez en 0.23 años) | $804,574 | $292,288 | $1,096,861 | $700,000,000 | $60,000,000 | $0 | 0.0% |
| **La Perla** | 100% (1 vez en 0.25 años) | $6,109,235 | $238,791 | $6,348,026 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $0 | 0.0% |

Nuevo

** Probabilidad estimada de exceder ese valor en esa zona en un año.
*** Para incendio no aplica deducible ni coaseguro.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

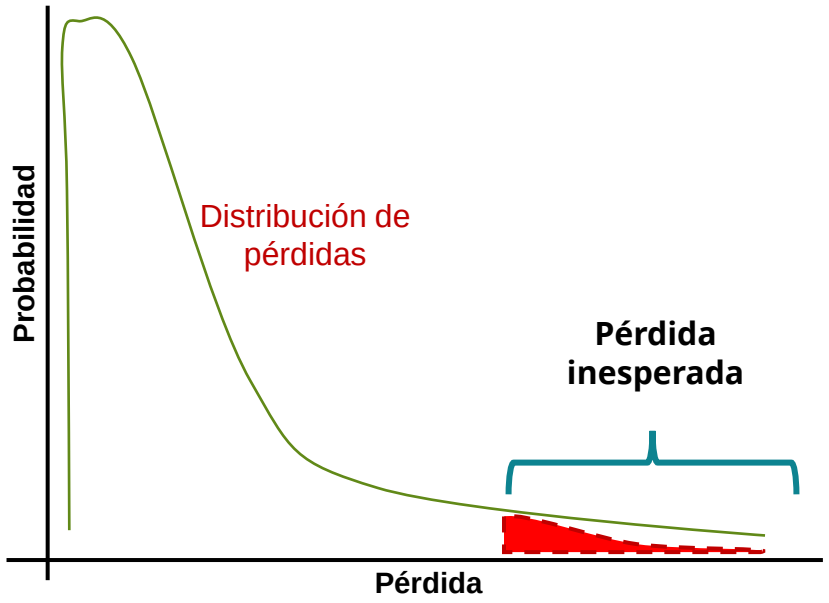
# Incendio forestal

## Pérdidas Inesperadas

### Análisis de resiliencia frente a escenarios inesperados

Este tipo de análisis se basa en la definición de escenarios poco probables, que podrían afectar el valor de los activos y el resultado neto proyectado por ubicación. Aunque son escenarios de baja probabilidad, resulta importante para la gestión de riesgos analizar el riesgo residual que la Entidad podría enfrentar si estos eventos se materializaran en algún momento.

De este análisis, se constató que la plaza de **Texcoco** podría tener el mayor impacto ante pérdidas inesperadas, al superar el valor cubierto por el seguro por un monto de 480 millones de pesos. Si bien la probabilidad de ocurrencia es muy baja, la pérdida residual representa un 28.6% del resultado neto de toda la entidad en 2024.




| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Texcoco** | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $968,908,588 | $44,369,052 | $1,013,277,640 | $488,279,385 | $95,124,117 | $480,629,203 | 28.6% |
| **Tapachula** | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $303,248,192 | $15,672,289 | $318,920,482 | $266,253,549 | $56,519,832 | $36,994,643 | 2.2% |
| **Cedros** | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $246,700,000 | $9,822,722 | $256,522,722 | $193,657,257 | $26,458,439 | $53,042,743 | 3.2% |

** Probabilidad estimada de exceder ese valor en esa zona en un año.
*** Para incendio no aplica deducible ni coaseguro.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

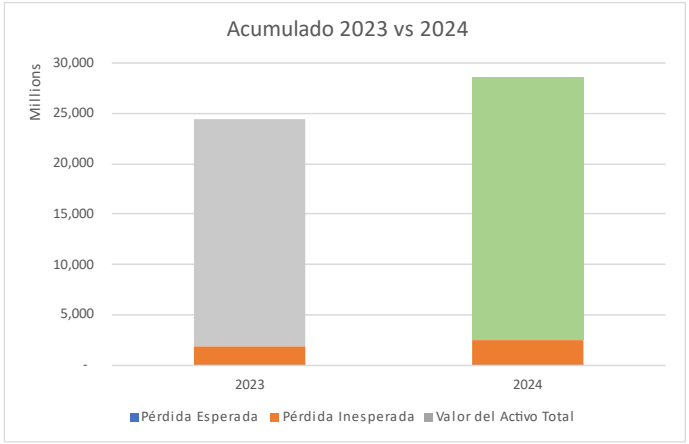
# Incendio Forestal | Metodología

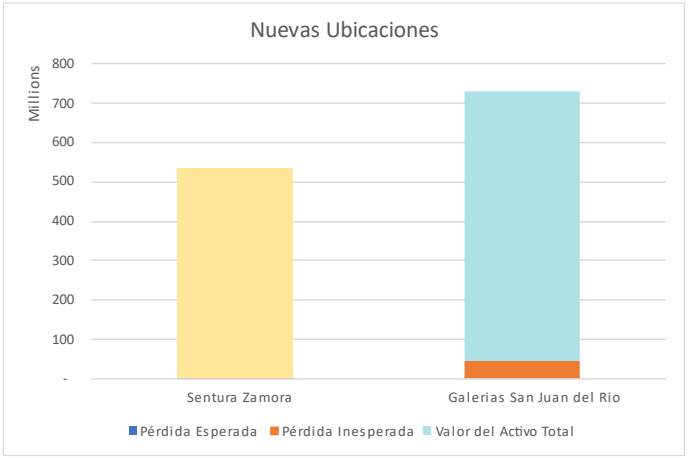
## Pérdidas 2023 vs 2024

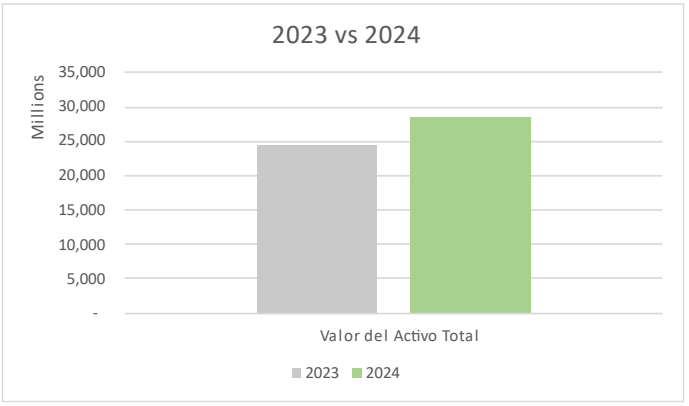
### Comparativo de resultados 2023 y 2024 (nuevas ubicaciones)

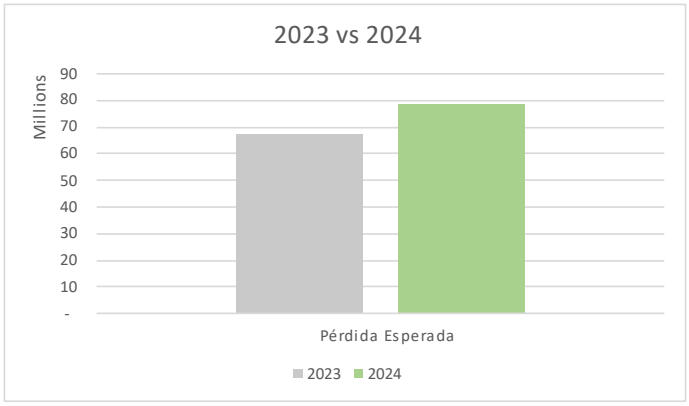
| | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| Valor del Activo Total | 24,482,110,000 | 28,648,000,000 |
| Pérdida Inesperada | 1,913,973,524 | 2,432,099,879 |
| Pérdida Esperada | 67,687,190 | 78,409,643 |

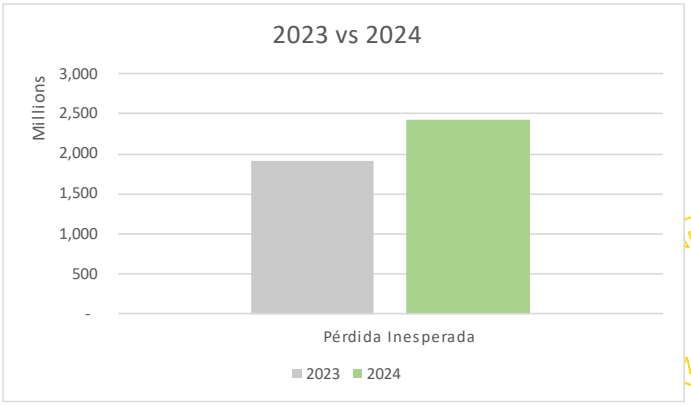
| | Sentura Zamora | Galerias San Juan del Rio |
|---|---|---|
| Valor del Activo Total | 535,000,000 | 730,400,000 |
| Pérdida Inesperada | 5,671,628 | 44,659,419 |
| Pérdida Esperada | 287,738 | 1,269,102 |




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Temperatura media y días calientes

## Supuestos

Con el propósito de proyectar cada una de las líneas del Estado de Resultados para cada una de las plazas de Fibra Shop consideradas en el análisis, se contemplaron diferentes *drivers* de impacto de acuerdo con la naturaleza de cada línea de ingresos, egresos y gastos:

**Reducción de afluencia por altas temperaturas**
El modelo relaciona la temperatura con la afluencia a través de un coeficiente estimado utilizando información histórica.

**Umbral de altas temperaturas**
El modelo requiere una definición de un umbral de temperatura media sobre el cual la temperatura promedio mensual se empieza a considerar alta. En este caso, se definió en **28 °C**.

**Salida directa de inquilinos por reducción de afluencia**
Al ser un impacto crónico de largo plazo, se considera que la baja en afluencia sucede gradualmente y la reducción en inquilinos lo hace de forma directa, sin verse limitada por el vencimiento de contratos.

**Sin coberturas**
Al no ser un impacto directo sobre activo, sino un impacto gradual sobre la afluencia, no se considera una cobertura mediante la póliza de seguros.

**Variables constantes**
Se proyecta el estado de resultados con base en la información de 2024 y se realiza el impacto únicamente a través del movimiento en la temperatura media, manteniendo las demás variables constantes (ej. crecimiento de negocio, desarrollo económico de la zona, seguridad de la zona, etc.).

| Línea | Tipo de Impacto |
|---|---|
| Renta Base | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta Variable | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta MKT | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Cuotas Mantenim y Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperacion servicios | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Otros ingresos de Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Bodega | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Intereses moratorios | Sin Impacto |
| Ingresos en línea recta | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperación de cartera | Sin Impacto |
| **Ingresos totales** | |
| Sueldos y Salarios | Sin Impacto |
| Operación y Mantenimiento | Sin Impacto |
| Vigilancia y Limpieza | Sin Impacto |
| Servicios Públicos | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Licencias y Permisos | Sin Impacto |
| Litigios | Sin Impacto |
| Gastos de Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Mercadotecnia y Publicidad | Sin Impacto |
| Sistemas e Infraestructura | Sin Impacto |
| Comisiones comercialización | Salida de inquilinos / Afluencia |
| **Gastos Mantenimiento** | |
| **Resultado operativo** | |
| Avaluos | Sin Impacto |
| Predial | Sin Impacto |
| Seguro | Sin Impacto |
| Pasivos Laborales (IAS 19) | Sin Impacto |
| Depreciación y amortización | Sin Impacto |
| **Gastos de Administración del Inmueble** | |
| **Resultado neto** | |

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Temperatura media y días calientes

## Pérdidas Esperadas

En el caso de riesgo por temperatura media y días calientes, la pérdida esperada se estimó empleado el escenario climático **NGFS Current Policies**.

### Escenario considerado

**NGFS Current Policies**
Desarrollado por *Network for Greening the Financial System* (NGFS), este escenario supone que sólo se mantienen las políticas climáticas actualmente implementadas, sin mayor fortalecimiento.

Las emisiones mundiales de gases de efecto invernadero crecerán hasta 2080, lo que provocará un calentamiento de aproximadamente 3 °C y cambios irreversibles.

### Pérdida en afluencia por cambio en temperatura media

| NGFS Current P. | | 2050 | 2075 | 2100 |
|---|---|---|---|---|
| Cambio °C | Temp. Promedio | +0.6 | +1.23 | +1.68 |
| Cibeles | 20.19 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Luciernaga | 19.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerto Paraíso y Vía Paraíso | 25.88 | -1.6% | -2.2% | -2.7% |
| Jurica | 20.78 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Juriquilla | 20.08 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Texcoco | 16.86 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Atrios | 22.99 | -0.1% | -0.2% | -0.3% |
| Tapachula | 29.75 | -6.8% | -8.4% | -9.6% |
| Sonora | 26.05 | -4.3% | -4.9% | -5.4% |
| Misiones | 20.61 | -1.2% | -1.5% | -1.7% |
| City Center | 16.90 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cedros | 21.13 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cruz del Sur | 16.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerta La Victoria | 20.43 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| La Perla | 20.79 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

* Nima, Sentura Tlalneplantla, Sentura Zamora y Galerias SJDR quedaron fuera del análisis porque no se cuenta con información de afluencia histórica.

| | 2050 | | 2075 | | 2100 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ubicación | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
| Puerto y Vía Paraíso | -$ 1,829,048 | -0.1% | -$ 2,552,484 | -0.1% | -$ 3,127,592 | -0.2% |
| Tapachula | -$ 4,316,268 | -0.2% | -$ 5,349,006 | -0.3% | -$ 6,109,518 | -0.3% |
| Sonora | -$ 3,631,907 | -0.2% | -$ 4,169,900 | -0.2% | -$ 4,574,301 | -0.2% |
| Misiones | -$ 1,213,155 | -0.1% | -$ 1,470,717 | -0.1% | -$ 1,668,291 | -0.1% |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Temperatura media y días calientes

## Pérdidas Inesperadas

En el caso de riesgo por temperatura media y días calientes, la pérdida inesperada se estimó empleando el escenario climático **RCP 8.5**.

**Escenario considerado**

**RCP 8.5**
Este escenario es una de las cuatro rutas principales de concentración de gases de efecto invernadero evaluadas por *Intergovernmental Panel on Climate Changeel* (IPCC) en su quinto informe de evaluación (AR5). Supone que las emisiones globales seguirán aumentando a lo largo del siglo XXI, lo que conducirá a un aumento de la temperatura media global cercano a 4°C en 2100.

**Pérdida en afluencia por cambio en temperatura media**

| RCP 8.5 | | 2050 | 2075 | 2100 |
|---|---|---|---|---|
| Cambio °C | Temp. Promedio | 1.23 | +2.68 | +4.24 |
| Cibeles | 20.19 | 0.0% | 0.0% | -0.1% |
| Luciernaga | 19.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerto Paraíso y Vía Paraíso | 25.88 | -2.2% | -3.9% | -6.2% |
| Jurica | 20.78 | 0.0% | 0.0% | -0.4% |
| Juriquilla | 20.08 | 0.0% | 0.0% | -0.2% |
| Texcoco | 16.86 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Atrios | 22.99 | -0.2% | -0.5% | -1.4% |
| Tapachula | 29.75 | -8.4% | -12.3% | -16.6% |
| Sonora | 26.05 | -4.9% | -6.6% | -8.6% |
| Misiones | 20.61 | -1.5% | -2.2% | -3.0% |
| City Center | 16.90 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cedros | 21.13 | 0.0% | 0.0% | -0.4% |
| Cruz del Sur | 16.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerta La Victoria | 20.43 | 0.0% | 0.0% | -0.1% |
| La Perla | 20.79 | 0.0% | -0.1% | -0.2% |

* Nima, Sentura Tlalneplantla, Sentura Zamora y Galerias SJDR quedaron fuera del análisis porque no se cuenta con información de afluencia histórica.

| | 2050 | | 2075 | | 2100 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ubicación | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 | Pérdida anual | Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
| Puerto Paraíso | -$ 4,941,105 | -0.3% | -$ 8,755,690 | -0.5% | -$ 13,955,507 | -0.8% |
| Tapachula | -$ 10,533,040 | -0.6% | -$ 15,290,491 | -0.9% | -$ 20,472,577 | -1.2% |
| Sonora | -$ 12,366,268 | -0.7% | -$ 16,603,372 | -1.0% | -$ 22,002,858 | -1.3% |
| Misiones | -$ 2,936,402 | -0.2% | -$ 4,277,737 | -0.3% | -$ 5,919,790 | -0.4% |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Deloitte.

# Anexo | Metodologías de riesgo climático

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Introducción

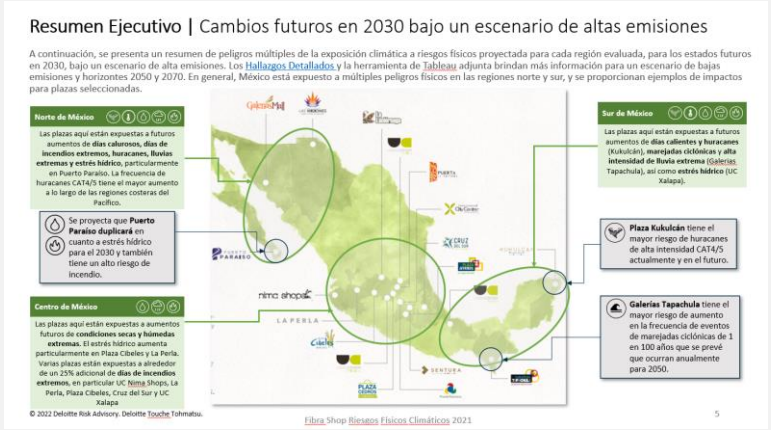
## Riesgos Físicos

**A partir del informe emitido por Deloitte en marzo 2022 “Análisis de Riesgos Físicos del Cambio Climático” se identificaron los riesgos físicos con posible afectación en activos e ingresos de Fibra Shop. A continuación, se presentan los riesgos y una breve descripción de los drivers de impacto:**

| Riesgo | Cobertura* | Driver de impacto | Pérdida económica | Mitigante |
|---|---|---|---|---|
| Huracanes y marejada ciclónica | Todas las Plazas | Afectación de activos de Fibra Shop mediante eventos históricos. | Afectación en activos y salida de inquilinos con posible afectación de ingresos. | Pólizas con cobertura para eventos climáticos y pérdidas consecuenciales. |
| Incendios forestales | | | | |
| Temperatura media y días calientes. | | Cambios en el comportamiento de los consumidores que pudieran afectar los ingresos de la Fibra. | | No aplica. |

*(*) Vigentes a la fecha de emisión de este informe.*

**Análisis de Riesgos Físicos del Cambio Climático, 2022**




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán

CONFIDENCIAL

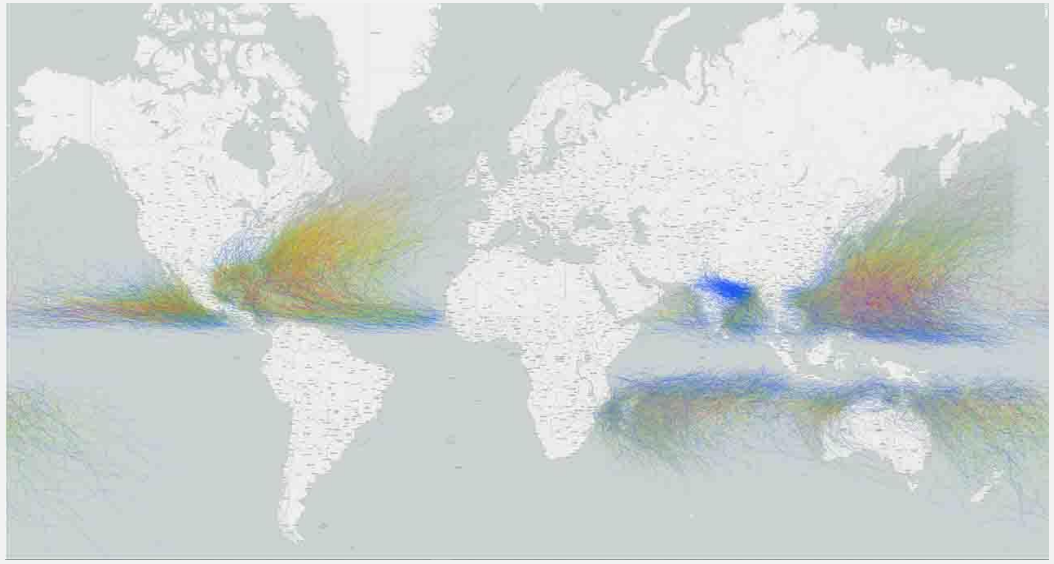
© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán|Metodología

## Fuente de información

Se obtiene una base de datos que contiene el registro de los huracanes ocurridos en el norte del Atlántico y el este del Pacífico desde 1983 hasta 2024 de la *National Oceanic and Atmospheric Administration* (Fuente - NOAA).

Esta base de datos contiene información sobre huracanes registrados durante aproximadamente 40 años de historia en México con **mediciones de ubicación e intensidad para diferentes momentos** de la vida del huracán. Con esta información se realiza un mapeo geográfico dentro de **Python** para tener una visualización más ilustrativa de dichos eventos.



© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán | Metodología

## Simulación de huracanes

### Simulación de huracanes

Para cada huracán en la base de datos histórica se estiman trayectorias sintéticas utilizando la metodología de **caminata aleatoria dirigida** que se resume en lo siguiente:

**1. Generación de Perturbaciones**:

1. Para cada punto en la trayectoria, se generan perturbaciones aleatorias tanto en la velocidad como en la dirección.
2. Estas perturbaciones pueden estar correlacionadas temporalmente, lo que significa que la perturbación en un paso puede influir en la perturbación en el siguiente paso.

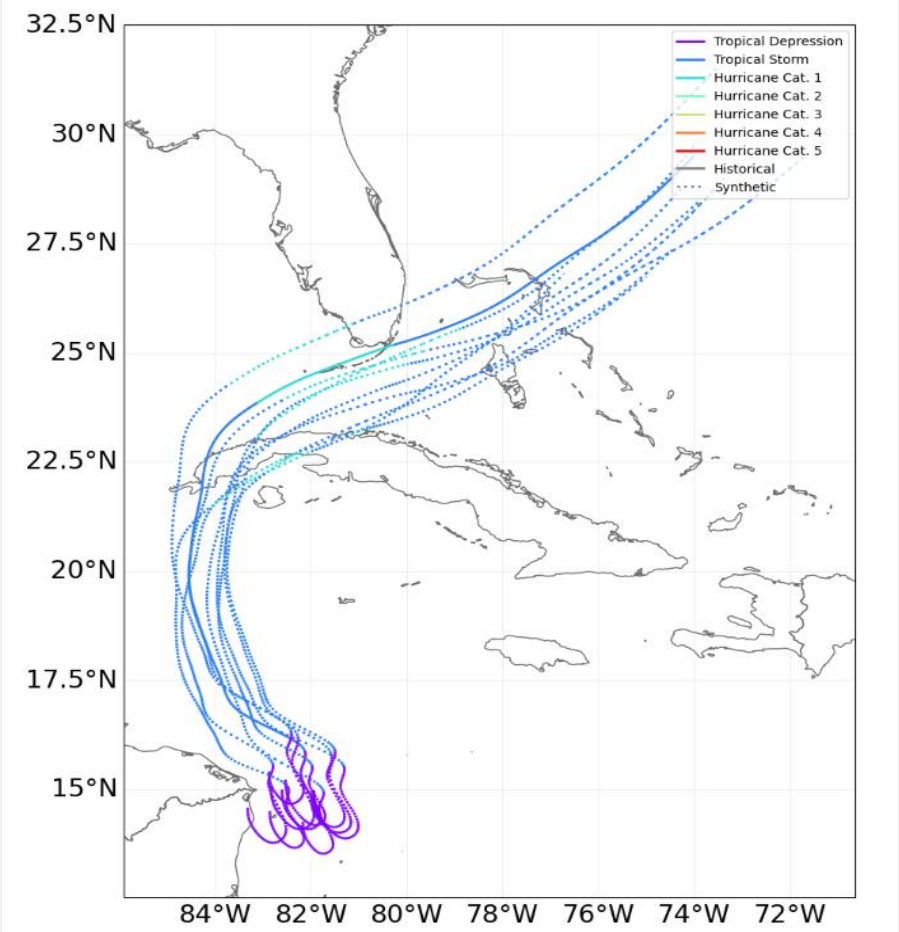
**2. Aplicación de Perturbaciones**:

1. La trayectoria original se modifica aplicando las perturbaciones generadas. Esto incluye ajustar la posición inicial de la trayectoria y luego modificar cada segmento subsiguiente según las perturbaciones de velocidad y dirección.
2. Las perturbaciones en la dirección y la velocidad pueden compensarse entre sí a lo largo del tiempo, lo que puede hacer que la trayectoria modificada converja hacia una posición similar a la original al final del periodo simulado.

**3.Decaimiento Post-Tierra**:

1. Si el huracán toca tierra, se aplican ajustes adicionales para modelar la pérdida de intensidad del viento y los cambios en la presión central.

### Ejemplo de simulación de trayectorias




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán | Metodología

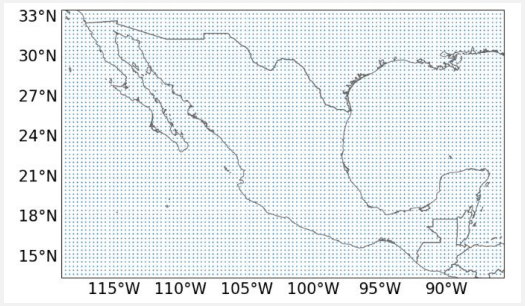
## Estimación de intensidad de huracanes

### Intensidad

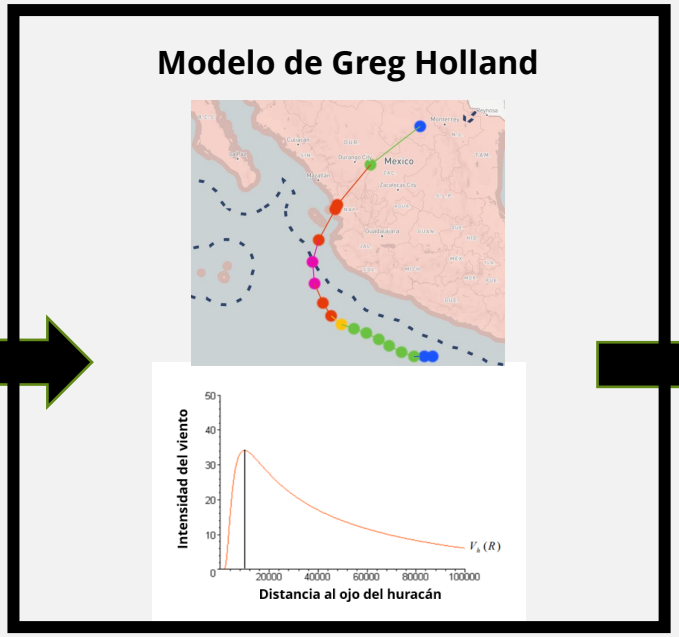
Con la base de datos de huracanes históricos y simulados se estima un mapa de intensidad máxima. Dado que la información sobre el huracán se representa como una trayectoria lineal, es necesario estimar la intensidad del huracán para el área circundante con la siguiente metodología:

1. Se definen **puntos de medición** a lo largo del mapa de México**.**
2. Se **estima la intensidad máxima de los huracanes en cada punto** utilizando el modelo de Greg Holland, ampliamente utilizado para estimar la intensidad del viento en un huracán en función de la distancia desde el centro, o "ojo", del huracán.
3. Se elabora un **mapa de intensidad** interpolando los valores estimados en los puntos de medición.

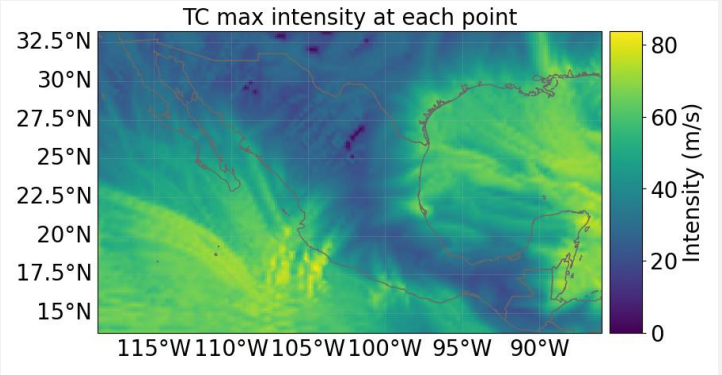
**Puntos de medición**




**Modelo de Greg Holland**




**Mapa de intensidad**



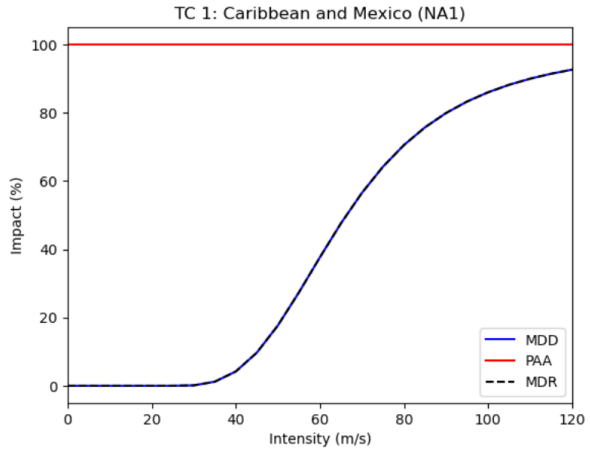

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

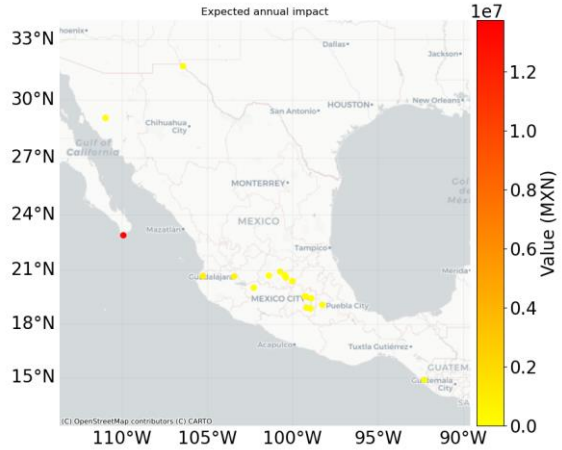
# Huracán | Metodología

## Estimación de impacto

### Función de Impacto

Finalmente, la intensidad estimada del huracán se traduce en un impacto porcentual a través de **la función de impacto F(x)** para cada una de las ubicaciones**.** La función de impacto TC 1 para el Caribe y México (NA1) se basa en datos históricos de daños causados por ciclones tropicales en esta región. Está diseñada para modelar la relación entre la intensidad del ciclón, medida en velocidad del viento, y los daños económicos resultantes.



## Pérdida Esperada

Tras estimar el impacto de los huracanes en la base de datos (conformada por huracanes reales y simulados), se obtiene una tabla de resumen, donde se cuenta el número de eventos ocurridos y el impacto promedio de esos eventos en cada plaza.

De las ubicaciones, se eligen aquellas que representan mayor riesgo para elaborar un análisis más detallado.

**Puerto Paraíso**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ■ | ✕ | ■ |
| Media | ■ | ■ | ■ |
| Baja | ■ | ■ | ■ |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán | Metodología

## Pérdidas esperadas

### Estimación de pérdidas

Para realizar el análisis más detallado, se toma el valor de impacto promedio de las plazas con mayor riesgo y se hace el ejercicio de considerar un evento de esta magnitud para calcular los efectos que tendría en la Institución al tomar en cuenta las **pérdidas consecuenciales** y las **coberturas del seguro**.

La **probabilidad** del evento se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Probabilidad anual} = Min\left(\frac{\text{Número de eventos en la ubicación}}{\text{Años de información}}, 1\right)$$

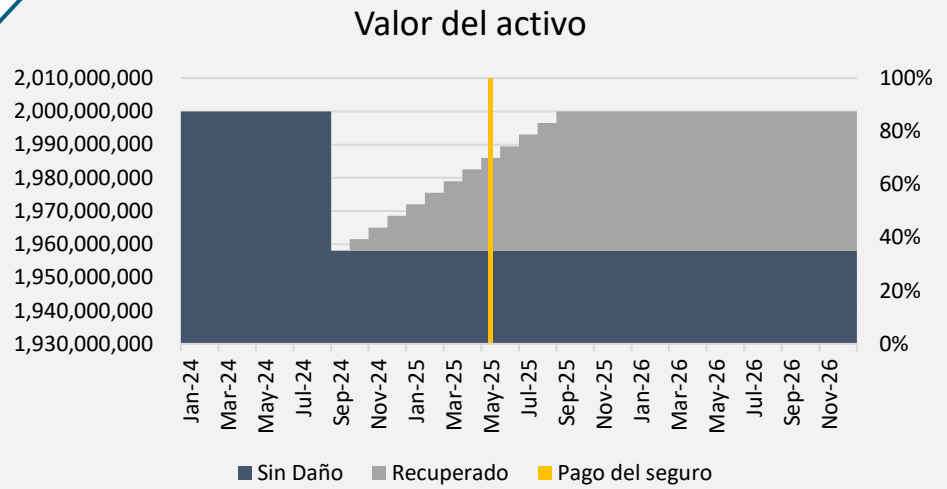
Para las **pérdidas consecuenciales**, primero se proyecta un impacto y recuperación del activo en un horizonte de tiempo definido.

Luego, el % de afluencia se afecta en la misma proporción en la que se reduce / recupera el valor del activo en cada mes.

De la misma manera, dado que el activo destruido no puede rentarse, la proporción de afectación se traduce de forma directa en un impacto en el total de inquilinos mes a mes.

**Así, se obtiene una proyección de porcentaje de afluencia y de porcentaje de inquilinos que, dados los supuestos de la metodología, son equivalentes a la proporción del activo sin reparar**.

Ejemplo




Finalmente, tendremos una proyección del estado de resultados sin afectación (donde cada mes se proyecta utilizando el valor promedio del último año), y una proyección con una afectación definida por la salida de inquilinos y la pérdida de afluencia.

Por ejemplo:

$$\text{Renta Base}_t = \text{Renta Base}_0 * \%\ \text{Inquilinos}_t$$

Donde $\text{Renta Base}_0$ es el promedio de la renta base en el último año.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán | Metodología

## Pérdidas esperadas

**Análisis particular por afectación**

Así finalmente podemos incluir la cobertura de los seguros para calcular la afectación que impactaría a la Institución:

Ejemplo

| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Puerto Paraíso** | 27.11% (1 vez en 3.69 años) | $50,662,864 | $4,323,109 | $54,985,973 | $705,000,000 | $96,624,788 | $40,316,286 | 2.0% |
| **Nima** | 10.16% (1 vez en 9.84 años) | $7,332,097 | $468,560 | $7,800,657 | $57,878,815 | $13,177,437 | $3,627,150 | 0.2% |
| **La Perla** | 1.37% (1 vez en 72.8 años) | $38,861,724 | $1,224,409 | $40,086,133 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $38,861,724 | 1.9% |

$$Pérdida\ total\ con\ cobertura =$$
$$Max(Impacto - Cobertura\ edificio, 0) +$$ Monto que no cubre el seguro sobre el impacto
$$Max(Pérdidas\ consecuenciales - Coberturas\ consecuenciales, 0) +$$ Monto que no cubre el seguro sobre pérdidas consecuenciales
$$Deducible(\%) \times Cobertura\ edificio +$$ Monto de deducible
$$Coaseguro(\%) \times Impacto$$ Monto de coaseguro

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Huracán | Metodología

## Pérdidas inesperadas

### Análisis particular por afectación

De la misma manera que para pérdidas esperadas, se obtienen los eventos de mayor impacto dentro de la base de datos y se realiza el mismo análisis.

Ejemplo

| Plaza | Valor | Impacto | Impacto respecto al valor del activo |
|---|---|---|---|
| Abeles | 3,150,000,000 | - | 0.0% |
| Luciernaga | 510,000,000 | 305,713 | 0.1% |
| Puerto Paraíso | 2,714,500,000 | 723,232,458 | 26.6% |
| Jurica | 310,000,000 | - | 0.0% |
| Juriquilla | 360,000,000 | - | 0.0% |
| Texcoco | 1,670,000,000 | 2,077,336 | 0.1% |
| Nima | 245,000,000 | 77,094,579 | 31.5% |
| Atrios | 1,350,000,000 | 910,885 | 0.1% |
| Tapachula | 1,002,100,000 | 278,761 | 0.0% |
| Sonora | 2,350,000,000 | 488,452 | 0.0% |
| Misiones | 1,900,000,000 | 1,967,010 | 0.1% |
| City Center | 690,000,000 | 536,142 | 0.1% |
| Cedros | 246,700,000 | 1,687,644 | 0.7% |
| Cruz del Sur | 570,000,000 | 2,190,649 | 0.4% |
| Puerta La Victoria | 2,865,000,000 | - | 0.0% |
| Sentura Tlalnepantla | 1,149,300,000 | 893,027 | 0.1% |
| La Perla | 6,300,000,000 | 172,713,351 | 2.7% |
| Sentura Zamora | 535,000,000 | 1,415,745 | 0.3% |
| Galerias San Juan del Rio | 730,400,000 | - | 0.0% |

$$\text{Probabilidad anual} = \frac{1}{\text{Años de información (reales + simulados)}}$$

Ejemplo

| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Puerto Paraíso | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $723,232,458 | $32,434,425 | $755,666,882 | $705,000,000 | $96,624,788 | $125,805,704 | 6.2% |
| Nima | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $77,094,579 | $468,560 | $77,563,140 | $57,878,815 | $13,177,437 | $29,819,163 | 1.5% |
| La Perla | 0.09% (1 vez en 1092 años) | $172,713,351 | $1,224,409 | $173,937,759 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $117,271,335 | 5.7% |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio forestal

CONFIDENCIAL
CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

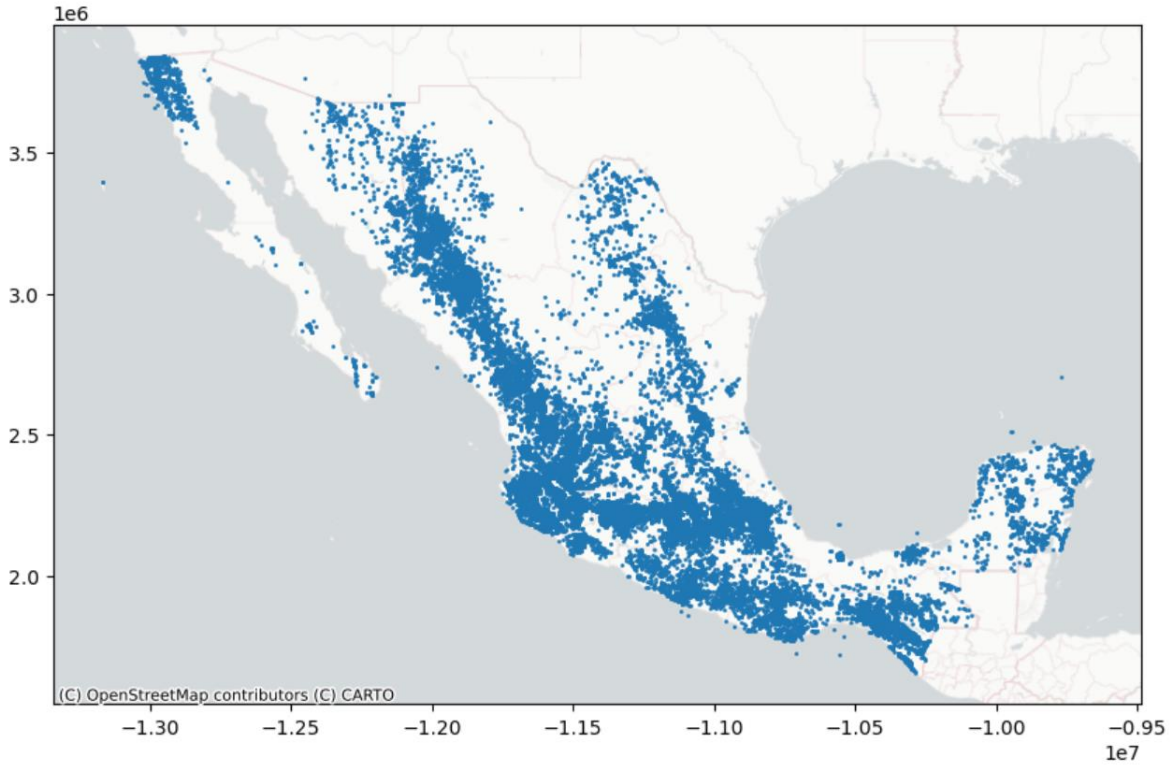
# Incendio Forestal | Metodología

## Datos de incendios

**CONAFOR**

Se obtiene una base de datos que contiene el registro de los incendios en México desde 2015 hasta 2024 de los Datos Abiertos de la Comisión Nacional Forestal CONAFOR (Fuente - CONAFOR).

Esta base de datos contiene información sobre 62’441 incendios registrados durante 10 años de historia en México con diferentes variables de interés, entre ellas: ubicación, causa, fecha, extensión. Con esta información se realiza un mapeo geográfico dentro de Python para tener una visualización más ilustrativa de dichos eventos.




CONFIDENCIAL
CONFIDENCIAL

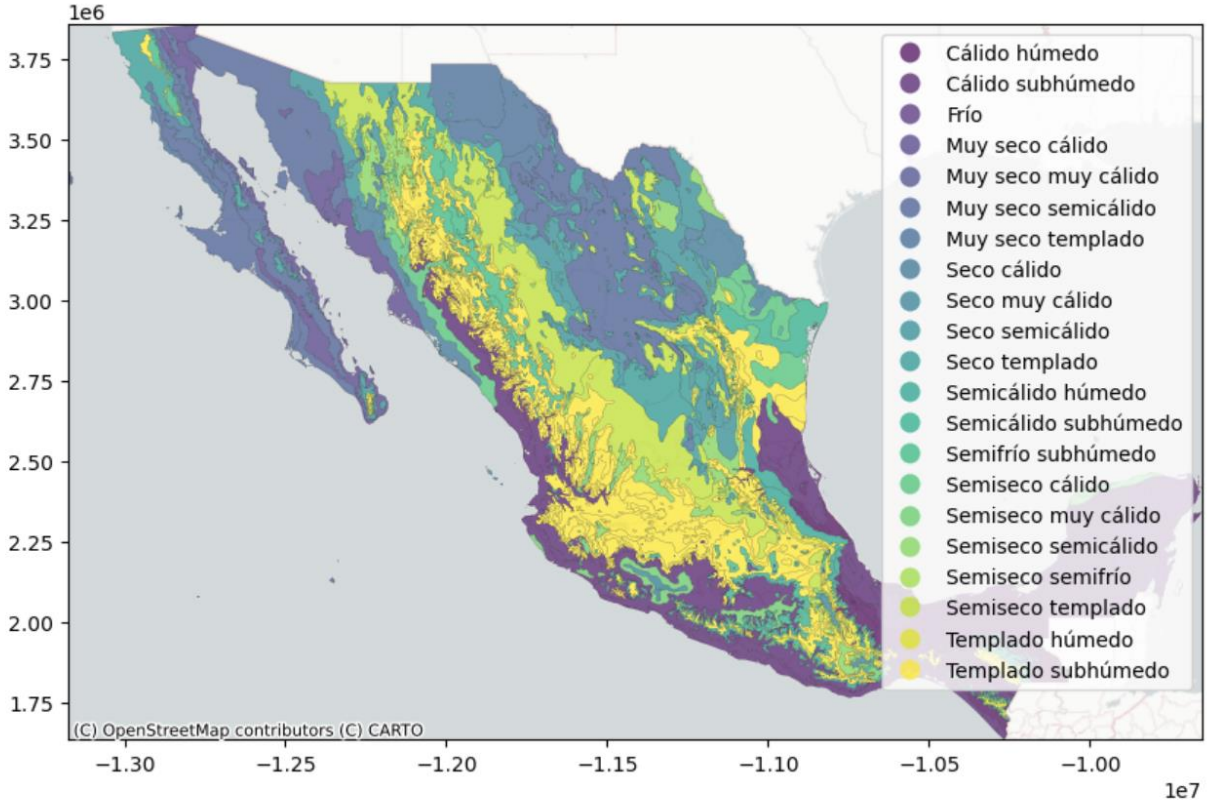
© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio Forestal | Metodología

## Zonas de riesgo

### Regiones Climáticas

Se segmenta el territorio mexicano de acuerdo con las diferentes **regiones climáticas** que componen al país, con la intención de agrupar **zonas territoriales con propensiones similares a afectaciones por incendio**. Esto, en conjunto con la base de datos de incendios, permite realizar un mapa de riesgo de incendio específico para regiones en México.




CONFIDENCIAL
CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

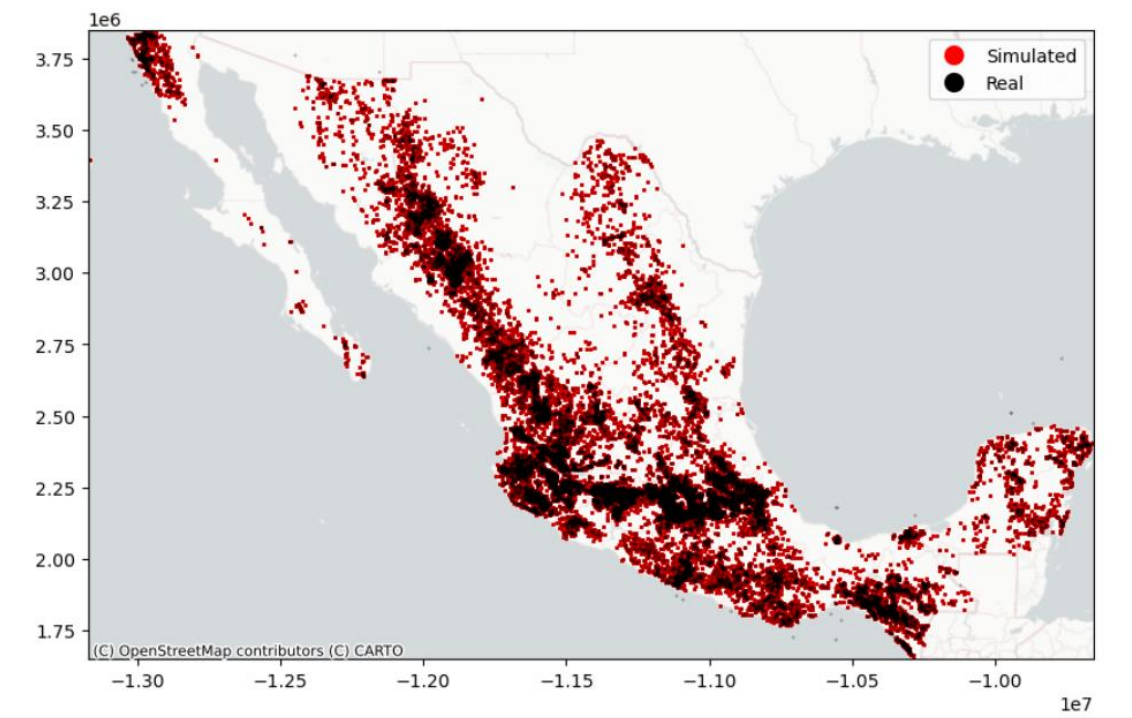
# Incendio Forestal | Metodología

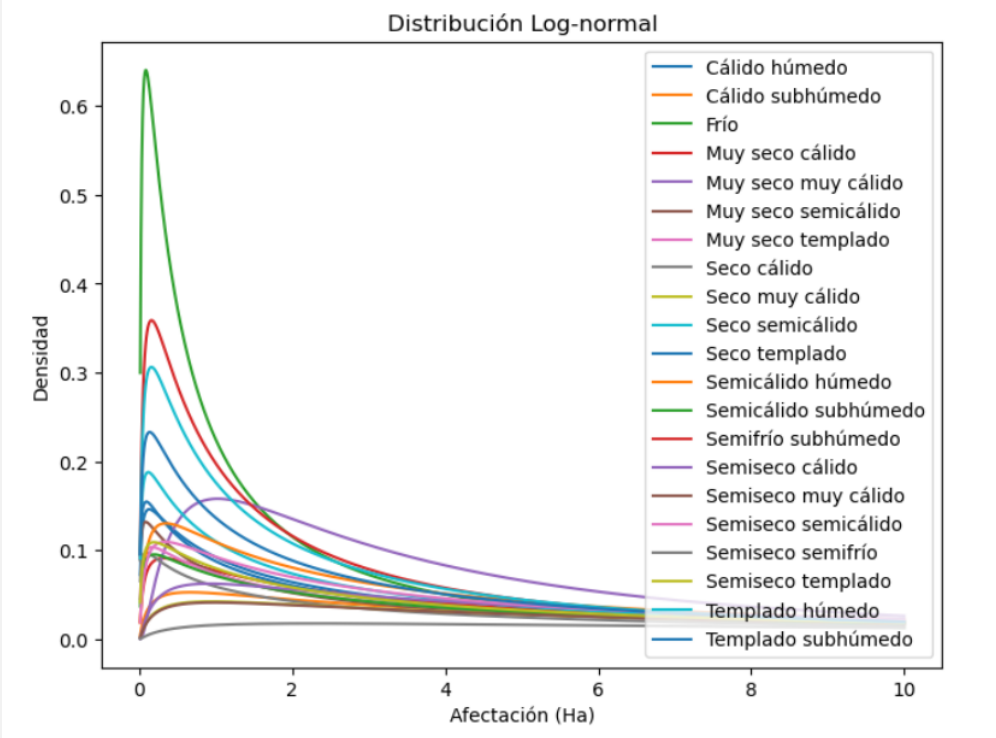
## Simulación de incendios

### Simulación de ubicación y extensión

Utilizando la información histórica de elaboran incendios simulados de la siguiente manera:

1. **Se simulan ubicaciones** aleatorias, tomando una muestra con reemplazo de las ubicaciones históricas.
2. **Se simula la extensión** de cada uno de los incendios, con base en una distribución estimada para cada región climática, utilizando una distribución Log-normal.




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

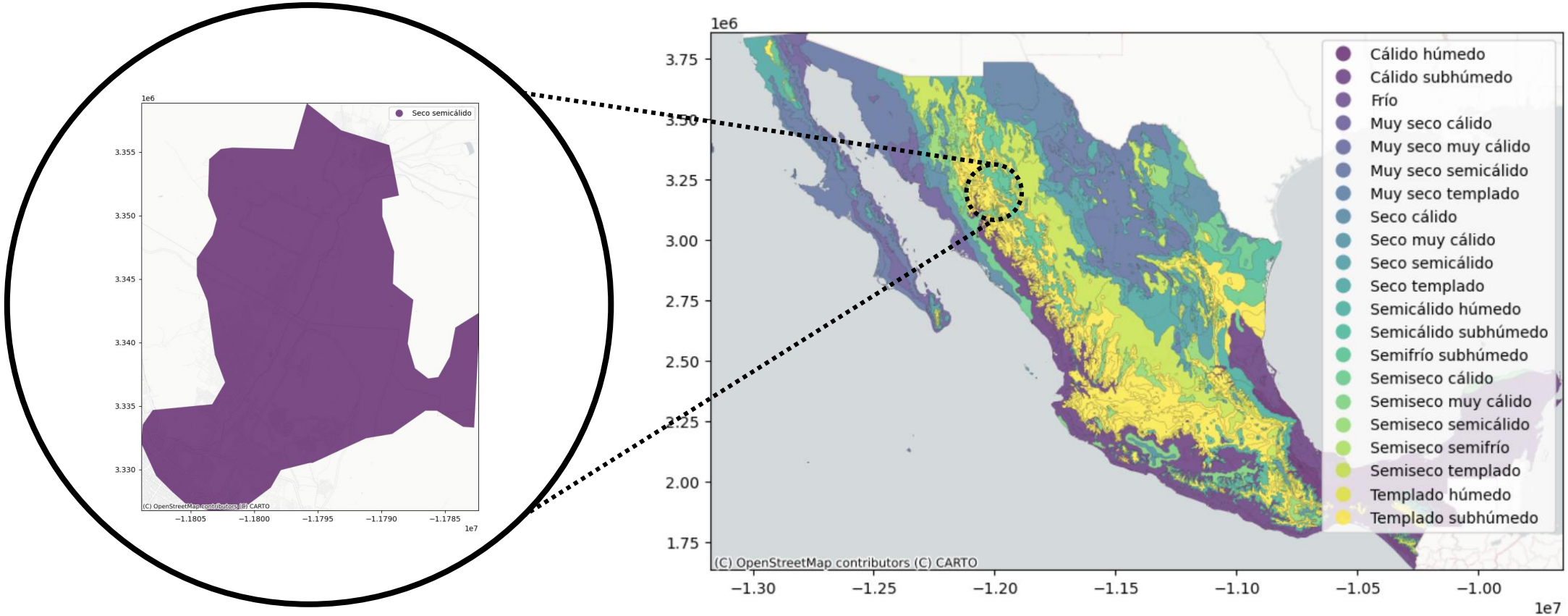
# Incendio Forestal | Metodología

## Simulación de incendios: intensidad

### Intensidad / Proporción de afectación

Para cada uno de los incendios, se estiman la proporción de área afectada en la región de impacto de la siguiente manera:

1. **Se estima el área total de cada región** a través de una proyección cartográfica (*Cylindrical equal-area projection*).
2. **Se calcula la proporción de área afectada (intensidad)** dividiendo el área afectada entre el área total.




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio Forestal | Metodología

## Pérdidas esperadas 2024

### Función de Impacto

| Plaza | Eventos | Impacto promedio | Impacto respecto al valor del activo |
|---|---|---|---|
| Cibeles | 1463 | 1,694,156 | 0.1% |
| Luciernaga | 856 | 886,148 | 0.2% |
| Puerto Paraíso | 336 | 1,668,296 | 0.1% |
| Jurica | 37 | 3,249,870 | 1.0% |
| Juriquilla | 37 | 3,774,043 | 1.0% |
| Texcoco | 1073 | 14,291,808 | 0.9% |
| Nima | 154 | 2,471,226 | 1.0% |
| Atrios | 13652 | 513,162 | 0.0% |
| Tapachula | 17932 | 1,623,642 | 0.2% |
| Sonora | 61 | 4,698,596 | 0.2% |
| Misiones | 30 | 1,551,134 | 0.1% |
| City Center | 20545 | 571,691 | 0.1% |
| Cedros | 6115 | 2,437,864 | 1.0% |
| Cruz del Sur | 20545 | 472,267 | 0.1% |
| Puerta La Victoria | 37 | 30,035,092 | 1.0% |
| Sentura Tlalnepantla | 5274 | 804,574 | 0.1% |
| La Perla | 4780 | 6,109,235 | 0.1% |
| Sentura Zamora | 1463 | 287,738 | 0.1% |
| Galerias San Juan del Rio | 856 | 1,269,102 | 0.2% |

* En el caso de incendio, los incendios con extensión menor a 481 hectáreas fueron descartados al considerarse de bajo impacto de acuerdo con un árbol de clasificación estimado con la base de datos.

## Pérdida Esperada

De la misma manera que en huracán, tras estimar el impacto de los incendios en la base de datos (conformada por incendios reales y simulados), se obtiene una tabla de resumen, donde se cuenta el número de eventos ocurridos y el impacto promedio de esos eventos en la región de cada plaza.

De las ubicaciones, se eligen aquellas que representan mayor riesgo para elaborar un análisis más detallado.

**Texcoco**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ✕ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Cruz del Sur**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Sentura Tlalnepantla** Nuevo

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Tapachula**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**Puerta Victoria**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ✕ | ▪ |

**City Center**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ✕ | ▪ | ▪ |
| Media | ▪ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

**La Perla**

| Prob\Imp | Bajo | Medio | Alto |
|---|---|---|---|
| Alta | ▪ | ▪ | ▪ |
| Media | ✕ | ▪ | ▪ |
| Baja | ▪ | ▪ | ▪ |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio Forestal | Metodología

## Pérdidas esperadas

### Estimación de pérdidas

Para realizar el análisis más detallado, se toma el valor de impacto promedio de las plazas con mayor riesgo y se hace el ejercicio de considerar un evento de esta magnitud para calcular los efectos que tendría en la Institución al tomar en cuenta las **pérdidas consecuenciales** y las **coberturas del seguro**.

La **probabilidad** del evento se calcula de la siguiente manera:

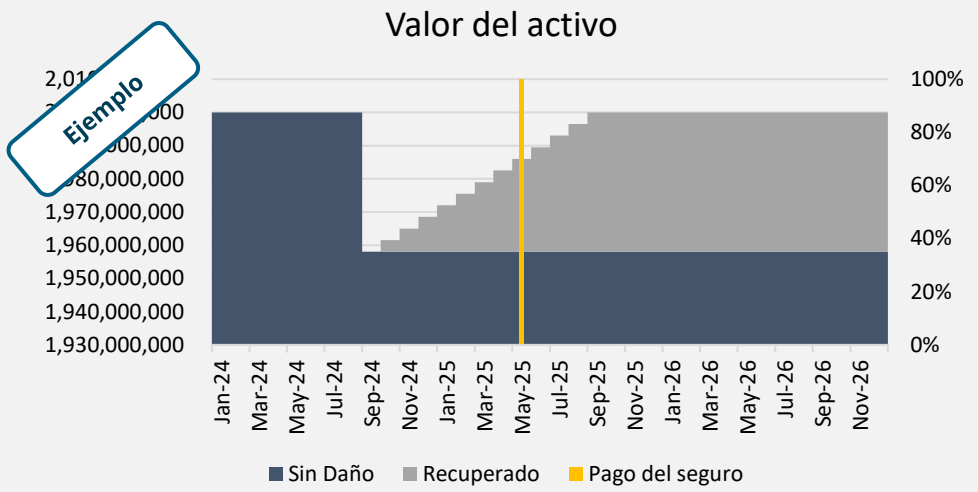
$$\text{Probabilidad anual} = Min\left(\frac{\text{Número de eventos en la ubicación}}{\text{Años de información}}, 1\right)$$

Para las **pérdidas consecuenciales**, primero se proyecta un impacto y recuperación del activo en un horizonte de tiempo definido.

Luego, el % de afluencia se afecta en la misma proporción en la que se reduce / recupera el valor del activo en cada mes.

De la misma manera, dado que el activo destruido no puede rentarse, la proporción de afectación se traduce de forma directa en un impacto en el total de inquilinos mes a mes.

**Así, se obtiene una proyección de porcentaje de afluencia y de porcentaje de inquilinos que, dados los supuestos de la metodología, son equivalentes a la proporción del activo sin reparar**.




Finalmente, tendremos una proyección del estado de resultados sin afectación (donde cada mes se proyecta utilizando el valor promedio del último año), y una proyección con una afectación definida por la salida de inquilinos y la pérdida de afluencia.

Por ejemplo:

$$\text{Renta Base}_t = \text{Renta Base}_0 * \%\ \text{Inquilinos}_t$$

Donde $\text{Renta Base}_0$ es el promedio de la renta base en el último año.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio Forestal | Metodología

## Pérdidas esperadas 2024

### Análisis particular por afectación

Así finalmente podemos incluir la cobertura de los seguros para calcular la afectación que impactaría a la Institución:

| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Texcoco** | 89.72% (1 vez en 1.11 años) | $14,291,808 | $654,462 | $14,946,270 | $488,279,385 | $95,124,117 | $0 | 0.0% |
| **Tapachula** | 100% (1 vez en 0.07 años) | $1,623,642 | $83,912 | $1,707,554 | $266,253,549 | $56,519,832 | $0 | 0.0% |
| **City Center** | 100% (1 vez en 0.06 años) | $571,691 | $29,469 | $601,161 | $276,365,496 | $41,041,520 | $0 | 0.0% |
| **Cruz del Sur** | 100% (1 vez en 0.06 años) | $472,267 | $24,477 | $496,744 | $271,190,257 | $41,389,316 | $0 | 0.0% |
| **Puerta La Victoria** | 3.09% (1 vez en 32.32 años) | $30,035,092 | $1,472,387 | $31,507,479 | $850,000,000 | $143,604,000 | $0 | 0.0% |
| Nuevo **Sentura Tlalnepantla** | 100% (1 vez en 0.23 años) | $804,574 | $292,288 | $1,096,861 | $700,000,000 | $60,000,000 | $0 | 0.0% |
| **La Perla** | 100% (1 vez en 0.25 años) | $6,109,235 | $238,791 | $6,348,026 | $2,000,000,000 | $10,000,000 | $0 | 0.0% |

$$Pérdida\ total\ con\ cobertura =$$
$$Max(Impacto - Cobertura\ edificio, 0) +$$ Monto que no cubre el seguro sobre el impacto
$$Max(Pérdidas\ consecuenciales - Coberturas\ consecuenciales, 0) +$$ Monto que no cubre el seguro sobre pérdidas consecuenciales
$$Deducible(\%) \times Cobertura\ edificio +$$ Monto de deducible
$$Coaseguro(\%) \times Impacto$$ Monto de coaseguro

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Incendio Forestal | Metodología

## Pérdidas inesperadas 2024

### Análisis particular por afectación

De la misma manera que para pérdidas esperadas, se obtienen los eventos de mayor impacto dentro de la base de datos y se realiza el mismo análisis.

| Plaza | Valor | Impacto | Impacto respecto al valor del activo |
|---|---|---|---|
| Cibeles | 3,150,000,000 | 33,393,699 | 1.1% |
| Luciernaga | 510,000,000 | 31,183,329 | 6.1% |
| Puerto Paraíso | 2,714,500,000 | 27,393,527 | 1.0% |
| Jurica | 310,000,000 | 17,852,480 | 5.8% |
| Juriquilla | 360,000,000 | 20,731,912 | 5.8% |
| Texcoco | 1,670,000,000 | 968,908,588 | 58.0% |
| Nima | 245,000,000 | 25,409,284 | 10.4% |
| Atrios | 1,350,000,000 | 120,389,687 | 8.9% |
| Tapachula | 1,002,100,000 | 303,248,192 | 30.3% |
| Sonora | 2,350,000,000 | 31,058,807 | 1.3% |
| Misiones | 1,900,000,000 | 5,220,922 | 0.3% |
| City Center | 690,000,000 | 30,302,283 | 4.4% |
| Cedros | 246,700,000 | 246,700,000 | 100.0% |
| Cruz del Sur | 570,000,000 | 25,032,321 | 4.4% |
| Puerta La Victoria | 2,865,000,000 | 164,991,466 | 5.8% |
| Sentura Tlalnepantla | 1,149,300,000 | 24,045,030 | 2.1% |
| La Perla | 6,300,000,000 | 305,907,305 | 4.9% |
| Sentura Zamora | 535,000,000 | 5,671,628 | 1.1% |
| Galerias San Juan del Rio | 730,400,000 | 44,659,419 | 6.1% |

$$\text{Probabilidad anual} = \frac{1}{\text{Años de información (reales + simulados)}}$$

| Plaza | Probabilidad** | Impacto | Pérdidas consecuenciales | Pérdida total | Cobertura edificio | Coberturas consecuenciales | Pérdida total con cobertura | Pérdida respecto a resultado neto Fibra Shop 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Texcoco | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $968,908,588 | $44,369,052 | $1,013,277,640 | $488,279,385 | $95,124,117 | $480,629,203 | 28.6% |
| Tapachula | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $303,248,192 | $15,672,289 | $318,920,482 | $266,253,549 | $56,519,832 | $36,994,643 | 2.2% |
| Cedros | 0.08% (1 vez en 1196 años) | $246,700,000 | $9,822,722 | $256,522,722 | $193,657,257 | $26,458,439 | $53,042,743 | 3.2% |

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Días Calientes

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Días Calientes | Metodología

## Factores de riesgo

### Intensidad

A diferencia de huracán e incendio, que son impactos de riesgo físico agudo, la temperatura y días calientes no tiene un impacto directo en la infraestructura de los activos de la Institución, sino que afectarán a través de la afluencia de los centros comerciales. Por esta razón, es indispensable identificar la relación entre la temperatura y esta afluencia.

Para identificar el efecto aislado que tiene la temperatura en la ocupación, es necesario identificar los factores principales involucrados en esta dinámica:

**Factor estacional / conductual**

La afluencia en los centros comerciales a menudo fluctúa según la temporada. Durante periodos festivos o vacacionales, como Navidad o verano, la afluencia puede incrementarse.

**Covid 19**

La pandemia tuvo un impacto profundo en los patrones de visita a los centros comerciales.

**Situación económica**

La situación económica general puede influir en el poder adquisitivo de los consumidores y, por ende, en su capacidad y disposición para gastar en centros comerciales.

**Seguridad**

La percepción de seguridad en el área donde se ubica el centro comercial es crucial. Los consumidores tienden a evitar áreas que consideran inseguras.

**Clima**

Además de la temperatura, otras condiciones climáticas pueden tener un impacto directo en la decisión de visitar un centro comercial.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Días Calientes | Metodología

## Excedente en °C

### Cuantificación de factores de riesgo

Se obtienen variables que cuantifiquen los fenómenos presentados en la diapositiva anterior:

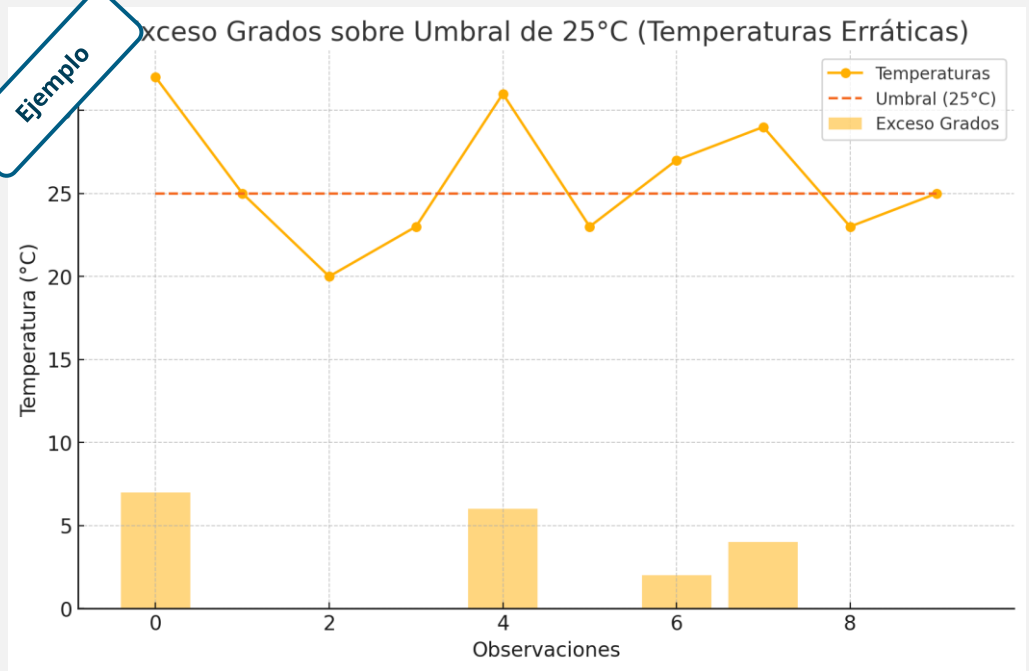
| Factor estacional / conductual | Covid 19 | Situación económica | Seguridad | Clima |
|---|---|---|---|---|
| Factor estacional / conductual | Muertes mensuales por Covid por estado | Indicador trimestral de actividad económica estatal (ITAEE) | Homicidios mensuales por estado | Temperatura máxima, temperatura promedio y precipitación acumulada mensual. |

### Transformación de variables

**Clima**

En el caso particular de la variable de temperatura media (variable de mayor interés), se realiza una transformación en la que se toma el excedente en °C sobre un umbral definido.

Ejemplo




© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Información confidencial

# Días Calientes | Metodología

## Modelo de regresión lineal y medición de impactos

### Relación entre afluencia y temperatura

Considerando estas variables y afluencia de los centros comerciales como variable objetivo, se ajusta un **modelo de regresión lineal** por medio del cual se obtiene un coeficiente que relaciona el exceso en temperatura con la afluencia.

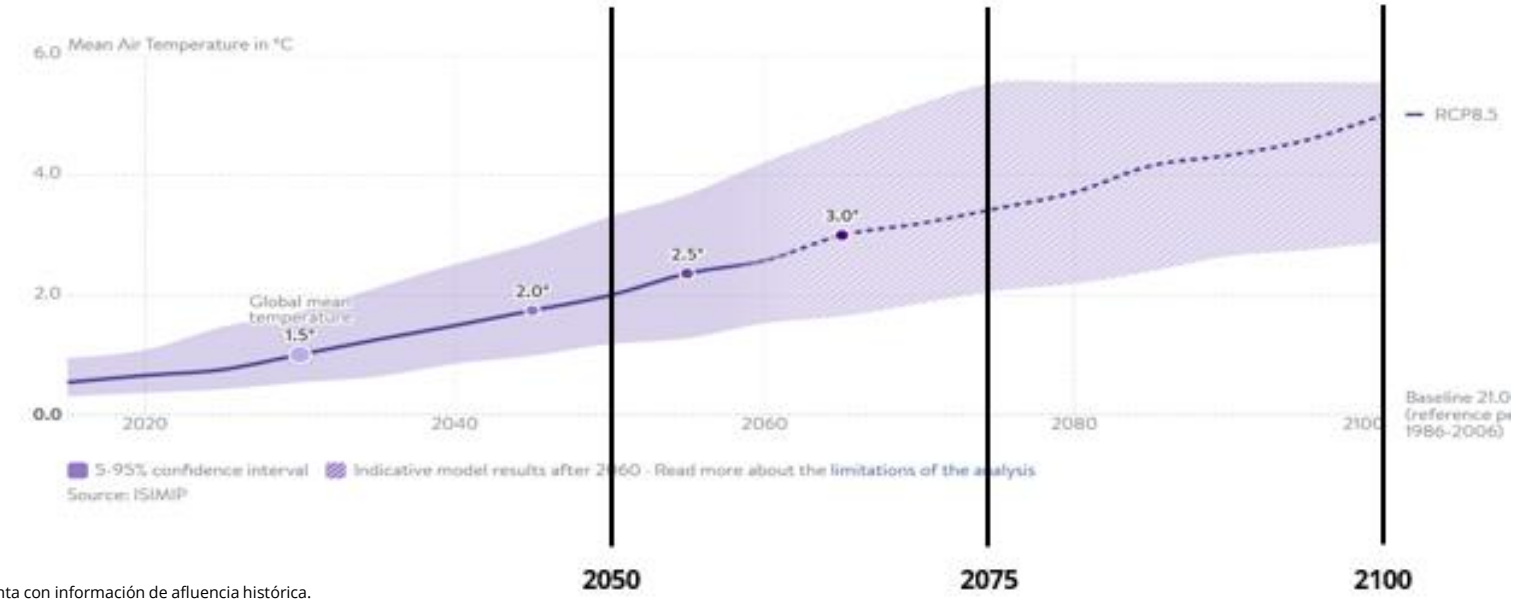
Así, utilizando la información histórica se puede definir cuánto se ha perdido en afluencia por temperaturas altas en los últimos años.

Finalmente, entendiendo la relación entre la temperatura y la afluencia en los centros comerciales, utilizando escenarios climáticos como **NGFS Current Policies** para un escenario esperado y el **RCP 8.5** para un escenario inesperado, se pueden definir aumentos generalizados en la temperatura e identificar impactos estresados sobre la afluencia.

**Afectación en la afluencia bajo RCP 8.5**

| NGFS Current P. | | 2050 | 2075 | 2100 |
|---|---|---|---|---|
| Cambio °C | Temp. Promedio | +0.6 | +1.23 | +1.68 |
| Cibeles | 20.19 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Luciernaga | 19.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerto Paraíso y Vía Paraíso | 25.88 | -1.6% | -2.2% | -2.7% |
| Jurica | 20.78 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Juriquilla | 20.08 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Texcoco | 16.86 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Atrios | 22.99 | -0.1% | -0.2% | -0.3% |
| Tapachula | 29.75 | -6.8% | -8.4% | -9.6% |
| Sonora | 26.05 | -4.3% | -4.9% | -5.4% |
| Misiones | 20.61 | -1.2% | -1.5% | -1.7% |
| City Center | 16.90 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cedros | 21.13 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Cruz del Sur | 16.37 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Puerta La Victoria | 20.43 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| La Perla | 20.79 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

Para cada plaza: $\Delta\, Afluencia = Coef_{Exceso\ grados} * Exceso\ Grados$




* Nima, Sentura Tlalneplantla, Sentura Zamora y Galerias SJDR quedaron fuera del análisis porque no se cuenta con información de afluencia histórica.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Días Calientes | Metodología

## Modelo de regresión lineal y medición de impactos

### Estimación de pérdidas

| Línea | Tipo de Impacto |
|---|---|
| Renta Base | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta Variable | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Renta MKT | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Cuotas Mantenim y Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperacion servicios | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Otros ingresos de Operación | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Bodega | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Intereses moratorios | Sin Impacto |
| Ingresos en línea recta | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Recuperación de cartera | Sin Impacto |
| **Ingresos totales** | |
| Sueldos y Salarios | Sin Impacto |
| Operación y Mantenimiento | Sin Impacto |
| Vigilancia y Limpieza | Sin Impacto |
| Servicios Públicos | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Licencias y Permisos | Sin Impacto |
| Litigios | Sin Impacto |
| Gastos de Estacionamiento | Salida de inquilinos / Afluencia |
| Mercadotecnia y Publicidad | Sin Impacto |
| Sistemas e Infraestructura | Sin Impacto |
| Comisiones comercialización | Salida de inquilinos / Afluencia |
| **Gastos Mantenimiento** | |
| **Resultado operativo** | |
| Avaluos | Sin Impacto |
| Predial | Sin Impacto |
| Seguro | Sin Impacto |
| Pasivos Laborales (IAS 19) | Sin Impacto |
| Depreciación y amortización | Sin Impacto |
| **Gastos de Administración del Inmueble** | |
| **Resultado neto** | |

Similar a la metodología de pérdidas consecuenciales de huracán e incendio, la pérdida en afluencia se traduce directamente a las líneas del estado de resultados y se calculan las pérdidas:

Por ejemplo:

$$\text{Renta Base}_t = \text{Renta Base}_0 * \%\ \text{Inquilinos}_t$$

Donde $\text{Renta Base}_0$ es el promedio de la renta base en el último año.

$$\text{Pérdidas consecuenciales} = \text{Resultado neto}_{\text{con afectación}} - \text{Resultado neto}_{\text{sin afectación}}$$

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

# Días Calientes | Metodología

## Modelo de regresión lineal y medición de impactos

**Análisis particular por afectación**

A diferencia de los riesgos de huracán e incendio, los días calientes representan un riesgo crónico. Por esta razón, en lugar de estimar un impacto por evento, se realiza una estimación anual dadas las condiciones de temperatura de cada periodo (determinadas por los escenarios climáticos). En este caso, las pérdidas no están cubiertas por el seguro por lo que son absorbidas directamente por la entidad.

| | 2050 | | 2075 | | 2100 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ubicación** | **Pérdida anual** | **Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024** | **Pérdida anual** | **Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024** | **Pérdida anual** | **Respecto a resultado neto Fibra Shop 2024** |
| Puerto y Vía Paraíso | -$ 1,829,048 | -0.1% | -$ 2,552,484 | -0.1% | -$ 3,127,592 | -0.2% |
| Tapachula | -$ 4,316,268 | -0.2% | -$ 5,349,006 | -0.3% | -$ 6,109,518 | -0.3% |
| Sonora | -$ 3,631,907 | -0.2% | -$ 4,169,900 | -0.2% | -$ 4,574,301 | -0.2% |
| Misiones | -$ 1,213,155 | -0.1% | -$ 1,470,717 | -0.1% | -$ 1,668,291 | -0.1% |

CONFIDENCIAL

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.

Deloitte.

Para obtener más información sobre nuestros servicios y conocer cómo podemos ayudarle, por favor visite www.deloitte.com/mx

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente.

Conozca en www deloitte com/mx/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias.

Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios.

Los más de 264 000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos.

Tal y como se usa en este documento, “Deloitte” significa Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S C Deloitte Auditoría, S C Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S C Deloitte Asesoría en Riesgos S C Deloitte Asesoría Financiera, S C las cuales tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales en México, bajo el nombre de “Deloitte”.

Esta comunicación contiene información general solamente, y ninguno de Deloitte Touche Tohmatsu Limited sus firmas miembro, o sus entidades relacionadas (la "red Deloitte") está, mediante esta comunicación, prestando asesoramiento o servicios profesionales Antes de tomar una decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar sus finanzas o su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado Ninguna entidad en la red de Deloitte será responsable de ninguna pérdida sufrida por persona alguna que confíe en esta comunicación.

© 2025. Deloitte Asesoría en Riesgos, S.C.