



RREPORTE DE  
RESULTADOS  
**1T2024**





## RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL PRIMER TRIMESTRE DEL 2024

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 559.47 millones de pesos, teniendo un incremento de 6.91% anual comparado contra el mismo trimestre del año anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 430.41 millones de pesos con un margen a NOI de 76.93%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.28%. El NOI consolidado incrementó 4.29% con respecto al mismo periodo reportado de 2023.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 414.25 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 74.0%.
- La utilidad consolidada de operación ascendió a 409.66 millones de pesos, teniendo un incremento de 4.23% anual.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 110.85 millones de pesos, esta representa 0.2534 centavos por CBFI, e implica una rentabilidad anual del 16.35%.
- EL FFO del trimestre fue de 116.52 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2663 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 17.06%.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 94.23%, incluyendo el Centro de Vida la Perla fue del 93.30%.
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1371 pesos por CBFI pagadero a más tardar el 8 de mayo de 2024.
- Los avalúos anuales realizados por terceros independientes determinaron un incremento en el valor de las propiedades de 8.4%; es decir 1,924.5 millones de pesos.
- El proceso de adquisición de tres propiedades y la fusión de dos centros comerciales continúa avanzando.



## Estimados Inversionistas

En resumen, el primer trimestre del año 2024 ha sido positivo para FibraShop, marcando hitos significativos en nuestra estrategia de crecimiento y fortalecimiento del balance. En el informe trimestral previo anunciamos la adquisición de tres propiedades y la asociación de dos centros comerciales, situación que conlleva a un crecimiento significativo y que mejorará los indicadores financieros de la Compañía.

Nuestro crecimiento ha sido planificado meticulosamente, reconociendo los esfuerzos adicionales que implica la operación de estas nuevas propiedades, así como trazar y poner en marcha su conversión a Centros de Vida. El compromiso de los colaboradores de FibraShop y la dedicación a ofrecer retornos más atractivos a nuestros inversionistas han sido parte fundamental para que el proyecto de expansión camine hasta su consolidación.

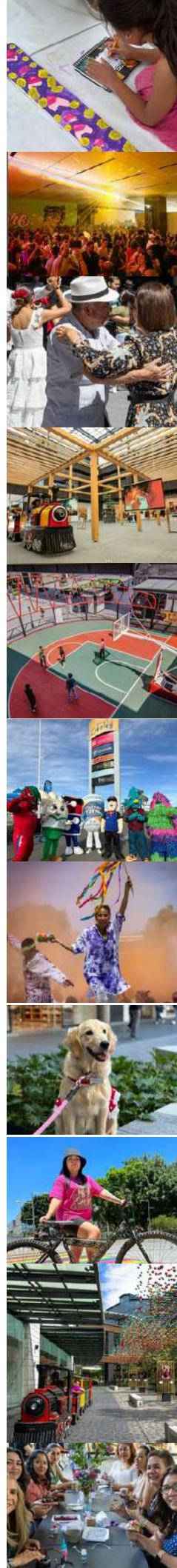
Por otro lado, nuestros indicadores financieros son una muestra de crecimiento continuo y solidez. Este trimestre los ingresos consolidados fueron de 559 millones de pesos, incrementando en un 6.91% con respecto al mismo periodo del año anterior. Asimismo, el NOI consolidado del trimestre fue de 430.41 millones de pesos.

En línea con el compromiso hacia nuestros inversionistas, este cierre de trimestre además de los sólidos resultados financieros, nos complace anunciar el decreto de un dividendo de 0.1371 pesos por certificado.

Mirando hacia el futuro, estamos emocionados por el potencial de nuestros proyectos en materia de ASG y el continuo fortalecimiento de nuestras propiedades. Seguiremos trabajando con diligencia para alcanzar nuestros objetivos y mantener constancia en nuestros resultados.

Agradecemos a todos nuestros stakeholders por su apoyo constante y confianza en FibraShop. Esperamos con entusiasmo compartir más noticias positivas en los próximos informes trimestrales mientras continuamos avanzando hacia el cumplimiento de nuestras metas para este año.

**Salvador Cayón Ceballos**  
**Director General**



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

## AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES

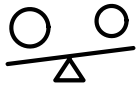
En diciembre de 2023, a través de terceros independientes, se realizó la valuación de las propiedades de FibraShop, obteniendo como resultado el incremento del 8.4% con respecto al año anterior.

Plaza	Valor Avalúo 2023	Valor Avalúo 2022	2023 vs 2022 %	Variación en monto
Plaza Cibeles	2,840	2,660	6.8%	180
La Luciérnaga	470	435	8.0%	35
Puerto Paraiso	2,000	1,780	12.4%	220
UC Jurica	264	268	-1.5%	-4
UC Juriquilla	350	284	23.2%	66
Puerta Texcoco	1,540	1,410	9.2%	130
UC Nima Shops	230	205	12.2%	25
Los Atrios	1,160	1,080	7.4%	80
Galerías Tapachula	902	832	8.4%	70
Galerías Mall Sonora	2,170	1,900	14.2%	270
Las Misiones	1,700	1,500	13.3%	200
City Center Bosque E	655	640	2.3%	15
Plaza Cedros	246	245	0.6%	1
Cruz del Sur	535	493	8.5%	42
Puerta La Victoria	2,480	2,250	10.2%	230
Sentura Tlalnepantla	1,134	720	57.5%	414
Portafolio estabilizado FSHOP	<b>18,676</b>	<b>16,702</b>	<b>11.8%</b>	<b>1,974</b>
La Perla	6,200	6,250	-0.80%	-50
<b>Total portafolio FSHOP</b> Valor razonable de las propiedades	<b>24,876</b>	<b>22,952</b>	<b>8.4%</b>	<b>1,924</b>

# AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES



Plaza	Valor contable 2023	Obra CAPEX	Valor contable actualizado	Valor del avalúo 2023	Plus o minusvalía	%
Plaza Cibeles	2,660	33	2,693	2,840	147	5.5%
La Luciérnaga	435	3	438	470	32	7.3%
Puerto Paraíso	1,780	159	1,939	2,000	61	3.1%
UC Jurica	268	1	269	264	- 5	-1.9%
UC Juriquilla	284	2	286	350	64	22.5%
Puerta Texcoco	1,410	3	1,413	1,540	127	9.0%
UC Nima Shops	205	0	205	230	25	12.0%
Los Atrios	1,080	1	1,081	1,160	79	7.3%
Galerías Tapachula	832	7	840	902	63	7.4%
Galerías Mall Sonora	1,900	17	1,917	2,170	253	13.2%
Las Misiones	1,500	10	1,510	1,700	190	12.6%
City Center Bosque E	640	3	643	655	12	1.9%
Plaza Cedros	245	13	258	246	- 11	-4.4%
Cruz del Sur	493	2	495	535	40	8.1%
Puerta La Victoria	2,250	13	2,263	2,480	217	9.6%
Sentura Tlalnepantla	720	-	720	1,134	414	57.5%
Portafolio estabilizado FSHOP	<b>16,702</b>	<b>266</b>	<b>16,969</b>	<b>18,677</b>	<b>1,708</b>	<b>10.1%</b>
La Perla	6,250	0	6,250	6,200	- 50	-0.8%
<b>Total portafolio FSHOP</b>	<b>22,952</b>	<b>266</b>	<b>23,219</b>	<b>24,877</b>	<b>1,658</b>	<b>7.1%</b>



## AVANCE EN EL FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

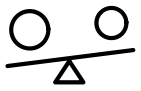


### (A) RECICLAJE DE ACTIVOS

Como parte de la estrategia de fortalecimiento de la estructura del balance, en 2023 se dio a conocer la venta de activos no estratégicos que sumaban un total de \$1,000 mdp. El pasado 31 de marzo de 2023, FibraShop anunció la venta de Kukulcán Plaza, en donde se acordó que la venta se realizaría en dos pagos, uno a finales del 2023 y el otro durante el primer semestre de este año.

De los recursos obtenidos por el primer pago, \$310 mdp se destinaron al pago de la línea de crédito sindicada de \$2,450 mdp. El avance en nuestro plan de fortalecimiento de balance que se ha dado a conocer en los pasados Informes Trimestrales, es el siguiente:

Venta de Activos por 1,000 mdp	Destino de los recursos	Progreso	% de avance
<b>Xalapa 150 mdp</b> <b>Kukulcán 850 mdp</b>	75% pago de deuda.	412 mdp	<b>54.9%</b>
	10% Recompra CBFÍ's	120 mdp	<b>120%</b>
	15% Inversión Centros de Vida	178 mdp	<b>118%</b>



# AVANCE EN EL FORTALECIMIENTO DEL BALANCE



## (B) CRECIMIENTO

Con la finalidad de mejorar los indicadores financieros de FibraShop e incrementar el retorno de inversión para los tenedores, el 29 de enero de 2024, FibraShop anunció una serie de operaciones para su fortalecimiento del balance.

- 1.- Operaciones encaminadas al crecimiento.
2. Suscripción de Certificados Fiduciarios Inmobiliarios.

### 1. OPERACIONES ENCAMINADAS AL CRECIMIENTO

La primera, consistía en la aportación de 3 propiedades con un valor originalmente aproximado de 1,800 millones de pesos pertenecientes a partes relacionadas –Sentura Tlalnepantla, Galerías San Juan del Río y Sentura Zamora- y la asociación de 2 inmuebles –Vía Paraíso y Puerto Paraíso-. Tanto la aportación como la fusión fueron aprobadas por los órganos de gobierno de la compañía. El pago por la adquisición de los 3 Centros Comerciales se realizaría de la siguiente manera:

- 1,400 mdp serían pagados con CBFIs a un valor de 6.50 pesos.
- Los 400 mdp restantes se liquidarían en **hasta un periodo de 24 meses** con el flujo operativo de la Fibra.

Actualmente **dicha adquisición se encuentra en proceso de autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica (COFECE)**. Se espera obtener el fallo a durante el segundo trimestre de este año.

Es importante señalar que, durante el cierre de las negociaciones **se obtuvo una mejora en la adquisición de Sentura Tlalnepantla**, en la cual actualmente FibraShop es propietaria del 35% de la propiedad ya operada y consolidada en su balance.

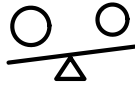
La siguiente tabla muestra el cambio en el precio por el 65% de la propiedad:

65%	Monto Anterior	Monto Actual	Variación
Sentura Tlalnepantla	812 mdp	747 mdp	-8%

Por lo que el pago de la transacción por las 3 propiedades quedaría como sigue:

	Monto pactado	NOI adquirido	CAP Rate
Sentura Tlalnepantla (65%)	747	78	10.44%
Sentura Zamora	500	45	9%
Galerías San Juan del Río	520	55	10.57%
<b>TOTAL</b>	<b>1,767</b>	<b>178</b>	<b>10.07%</b>

**Se otorgarán 199,615,366 CBFIs a un precio de 6.50 pesos por título (1,297 mdp) y el restante (470mdp) se pagará en efectivo en hasta un periodo de 24 meses.**



## AVANCE EN EL FORTALECIMIENTO DEL BALANCE



En cuanto a la asociación de Vía Paraíso y Puerto Paraíso, éstas actualmente están siendo operadas en conjunto por FibraShop. Actualmente se encuentra en proceso el vehículo de asociación para su consolidación en el balance.

### **2. SUSCRIPCIÓN DE CERTIFICADOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS**

La segunda, fue convocar a una Asamblea de Tenedores para darles la opción de suscribir hasta por el porcentaje de su participación a los inversionistas actuales. Considerándose un derecho para que su participación no tuviere alguna modificación.

La Asamblea de Tenedores para la aprobación de la suscripción se llevó a cabo con un quórum de 87.83%, en donde esta, por una diferencia mínima de votos, no fue aprobada. Tomando en consideración la estrategia de crecimiento y en búsqueda de una mejora en los indicadores financieros y un mejor retorno para los inversionistas, se tomó la decisión de continuar con las adquisiciones.



## GUÍA DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 18 de abril de este año, acordó evaluar y replantear la Guía de Distribución de Dividendos con base en las adquisiciones que impactarán en el número de certificados en circulación, así como la disminución en las tasas de interés.

Para este trimestre se decretó un dividendo de 60 millones de pesos con un valor de 0.1371 pesos por CBFi, que anualizado de forma simple equivale a .5484 pesos por CBFi. Lo anterior, implica que estaríamos alrededor del 70% del rendimiento pagado pre-pandemia.





## AVANCES EN EL PROYECTO ASG



El Comité ASG y Comité Técnico, en sus sesiones del 16 y 18 de abril de 2024, aprobaron los avances en la estrategia ASG durante 2023 y el Plan de Trabajo 2024.

El Plan de trabajo 2024 consiste principalmente en lo siguiente:



### **ESTIMACIÓN DEL IMPACTO FINANCIERO POR RIESGOS CLIMÁTICOS.**

Identificaremos los riesgos físicos y riesgos de transición para conocer la depreciación de los activos según las zonas de ubicación, así como el impacto financiero por riesgos climáticos en nuestras propiedades.



### **DETERMINACIÓN DE ALCANCE 3.**

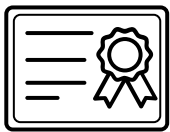
El alcance 3 son emisiones indirectas a través de la cadena de valor, provenientes tanto de nuestros proveedores como locatarios y que no son consideradas en el Alcance 1 y 2.

Este año nuestros esfuerzos están encaminados para determinar las emisiones de alcance 3 que genera nuestra cadena de valor, considerando las categorías aplicables a las Fibras.



### **ESTRATEGIA PROVEEDORES Y LOCATARIOS**

Es importante conocer las estrategias ASG que tanto nuestros proveedores como locatarios implementan, por lo que esta estrategia tendrá el objetivo de compartir e implementar mejores prácticas en la materia .



### **CERTIFICACIÓN DE INMUEBLES**

En 2024 nuestra meta fue obtener la certificación EDGE de Puerta la Victoria, la cual se encuentra en proceso de auditoría. De ser certificada alcanzaremos el 35% del total de m2 de construcción de nuestro portafolio certificado.

En 2025 agregamos a la meta un inmueble más. El proceso se encuentra en fase de selección.



### **CAPACITACIÓN**

En el programa de capacitación 2024, se han incluido, entre otras, capacitaciones en seguridad de la información; talleres de suministro responsable, en línea con la estrategia de proveedores y locatarios; capacitación de emisiones y derechos humanos.



### **PARTICIPACIÓN EN DIVERSOS CUESTIONARIOS Y CSA**

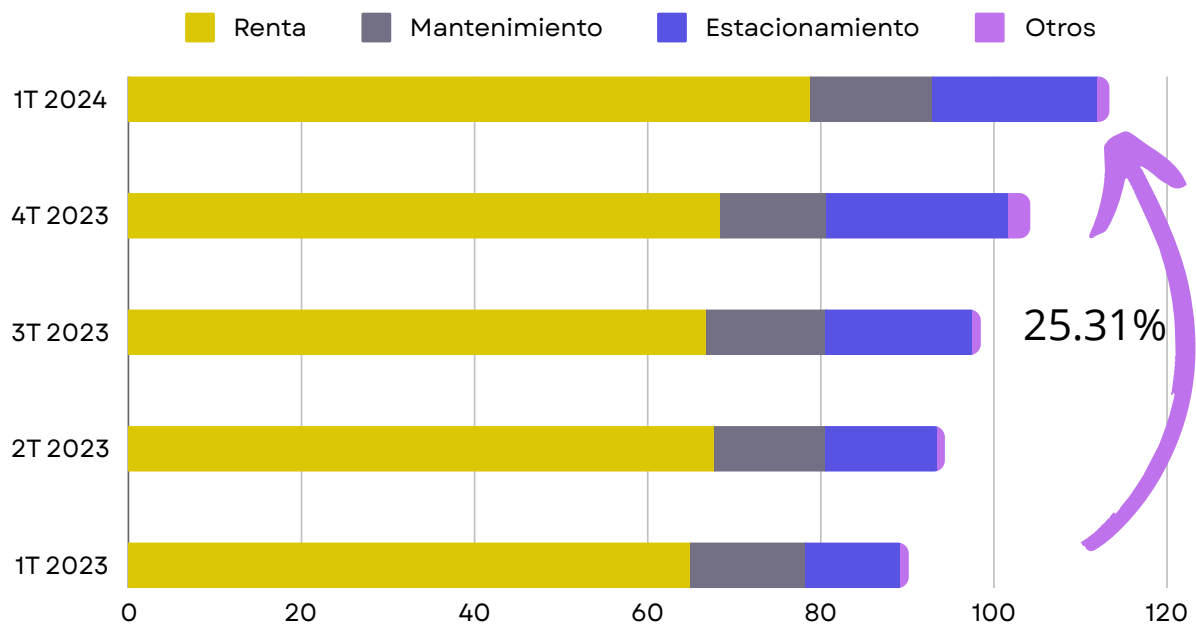
La participación en diversos cuestionarios ASG se ha convertido en un factor relevante para la toma de decisiones de FibraShop, ya que los resultados nos ayudan a conocer cuál es nuestra posición con respecto a nuestros pares y la adopción de mejores prácticas en la materia.

## 2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	1T 2024	Acumulado 2023	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
<b>Ingresos por rentas</b>	78,851	267,987	68,489	66,798	67,742	64,958
<b>Mantenimiento</b>	13,753	52,209	12,380	13,759	12,776	13,294
<b>Estacionamiento</b>	19,096	62,047	21,072	16,939	13,026	11,010
<b>Otros ingresos operativos</b>	1,403	5,361	2,538	1,017	809	997
<b>Ingresos totales</b>	<b>113,103</b>	<b>387,603</b>	<b>104,478</b>	<b>98,513</b>	<b>94,353</b>	<b>90,259</b>
<b>Gastos Operativos</b>	24,659	77,850	20,615	20,878	18,988	17,369
<b>Utilidad de operación</b>	<b>88,444</b>	<b>309,753</b>	<b>83,863</b>	<b>77,635</b>	<b>75,365</b>	<b>72,890</b>
<b>Costo financiero - neto</b>	(59,544)	(249,154)	(60,758)	(62,884)	(62,388)	(63,124)
<b>Resultado del periodo</b>	28,900	60,599	23,105	14,751	12,977	9,766

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del 88.24%.



# 3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS



	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023	%Δ 1T2024 vs 4T2023	%Δ 1T2024 vs 1T2023
<b>Ingresos totales (incluyendo La Perla)*</b>	559.47	571.55	620.63	544.33	523.32	-2.11%	6.91%
<b>Ingresos del portafolio estabilizado**</b>	441.08	460.00	509.33	433.24	420.93	-4.11%	4.79%
<b>Gastos totales</b>	149.81	150.51	137.32	140.05	130.28	-0.46%	14.99%
<b>Depreciación y amortización</b>	4.59	4.41	4.57	4.22	3.63	4.24%	26.50%
<b>Utilidad de Operación*</b>	409.66	421.04	483.32	404.28	393.04	-2.70%	4.23%
<b>NOI*</b>	430.41	441.83	504.26	424.54	412.71	-2.58%	4.29%
<b>EBITDA</b>	414.25	425.45	487.89	408.50	396.67	-2.63%	4.43%
<b>Margen de operación</b>	73.22%	73.67%	77.87%	74.27%	75.10%	-0.60%	-2.51%
<b>Margen NOI</b>	76.93%	77.30%	81.25%	77.99%	78.86%	-0.48%	-2.45%
<b>Margen EBITDA</b>	74.04%	74.44%	78.61%	75.05%	75.80%	-0.53%	-2.31%
<b>Utilidad neta ajustada</b>	110.85	115.11	167.50	104.06	85.33	-3.70%	29.90%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312	0.1893	-3.70%	33.85%
<b>CBFi con derechos económicos</b>	437.50	437.50	437.51	450.30	450.82	0.00%	-2.95%
<b>Activos totales</b>	27,441	26,292	26,729	26,468	26,566	4.37%	3.29%
<b>Pasivos con costo</b>	11,863	11,773	11,995	11,886	12,047	0.77%	-1.52%
<b>Capital</b>	14,818	13,901	13,941	13,921	13,795	6.60%	7.42%
<b>LTV</b>	43.23%	44.78%	44.88%	44.91%	45.35%	-3.45%	-4.66%
<b>P/U ratio***</b>	6.00	6.33	6.49	7.58	7.40	-5.24%	-18.92%
<b>EV/EBITDA****</b>	8.25	8.10	8.20	9.19	10.50	1.82%	-21.44%
<b>CAP Rate Implícito*****</b>	12.05%	12.39%	13.78%	11.65%	11.38%	-2.73%	5.82%
<b>AMEFIBRA FFO</b>	116.52	120.62	172.36	109.36	90.12	-3.40%	29.29%

\*Estos indicadores incluyen las cifras de La Perla.

\*\*Ingresos sin la Perla y sin Kukulcán.

\*\*\*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.

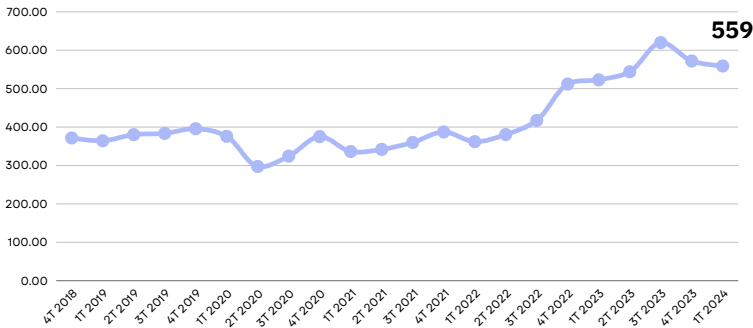
\*\*\*\*\*CAP Rate Implícito-calculado como el NOI del periodo anualizado (es decir multiplicado por cuatro) entre el resultado de valor de capitalización (calculado como el promedio ponderado de CBFIs en circulación del trimestre por el precio promedio del trimestre) más la deuda neta al cierre del trimestre.

**Los ingresos del portafolio estabilizado son sin considerar La Perla y Plaza Kukulcán.**

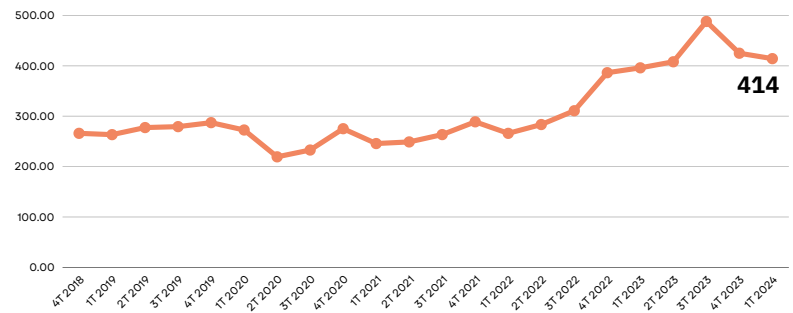
# PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



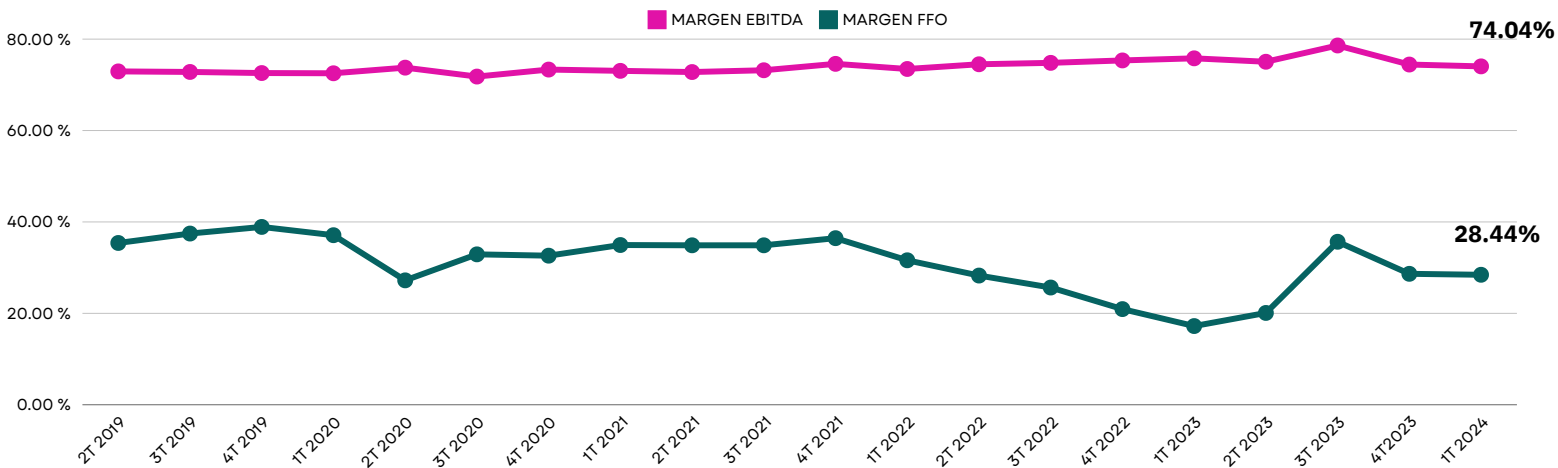
## INGRESOS



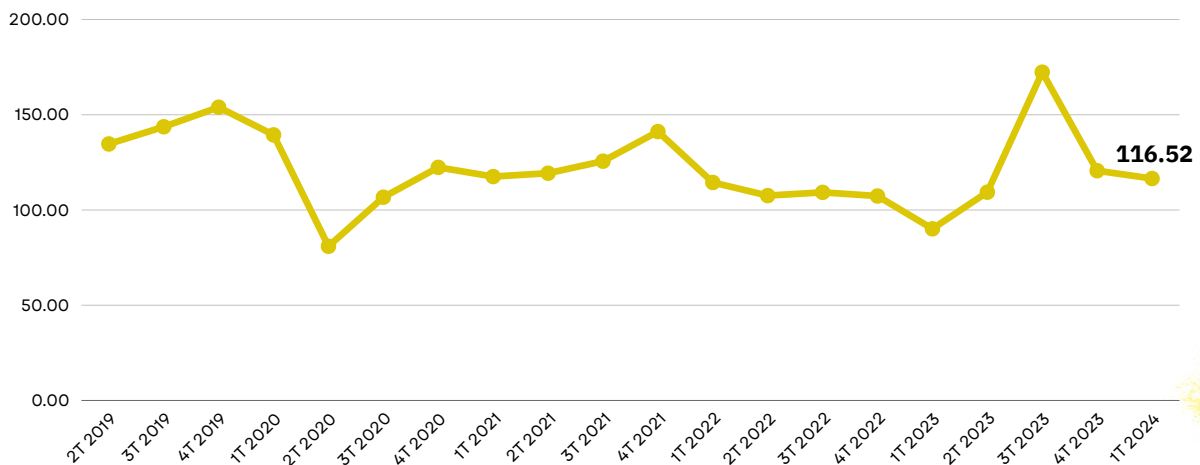
## EBITDA



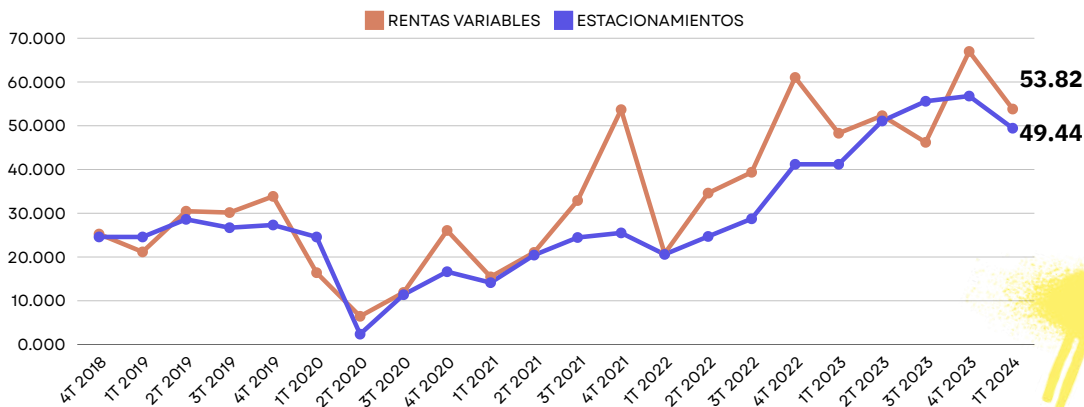
## MARGEN EBITDA Y FFO



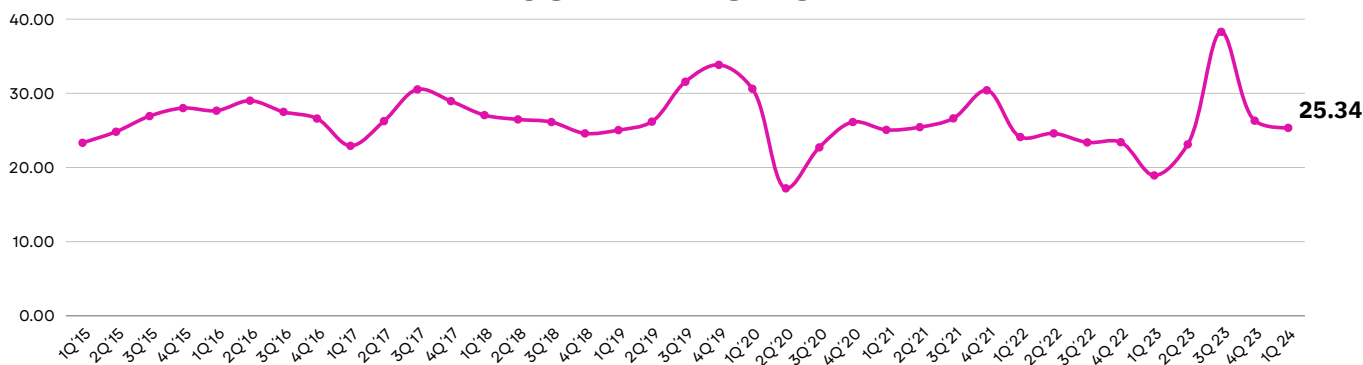
## FFO AMEFIBRA



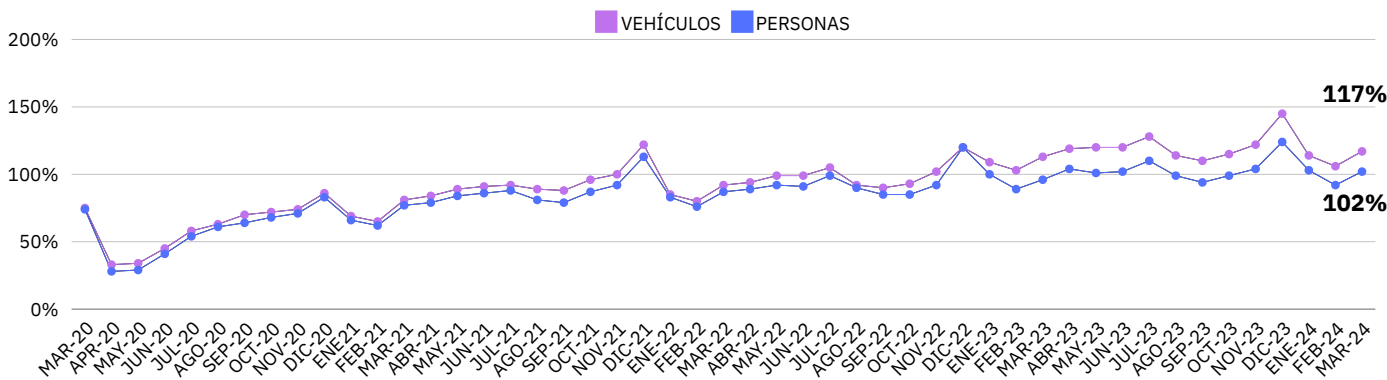
## RENTAS VARIABLES Y ESTACIONAMIENTOS



## UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CFBI



## COMPORTAMIENTO DEL VOLUMEN DE VISITANTES A LOS CENTROS COMERCIALES



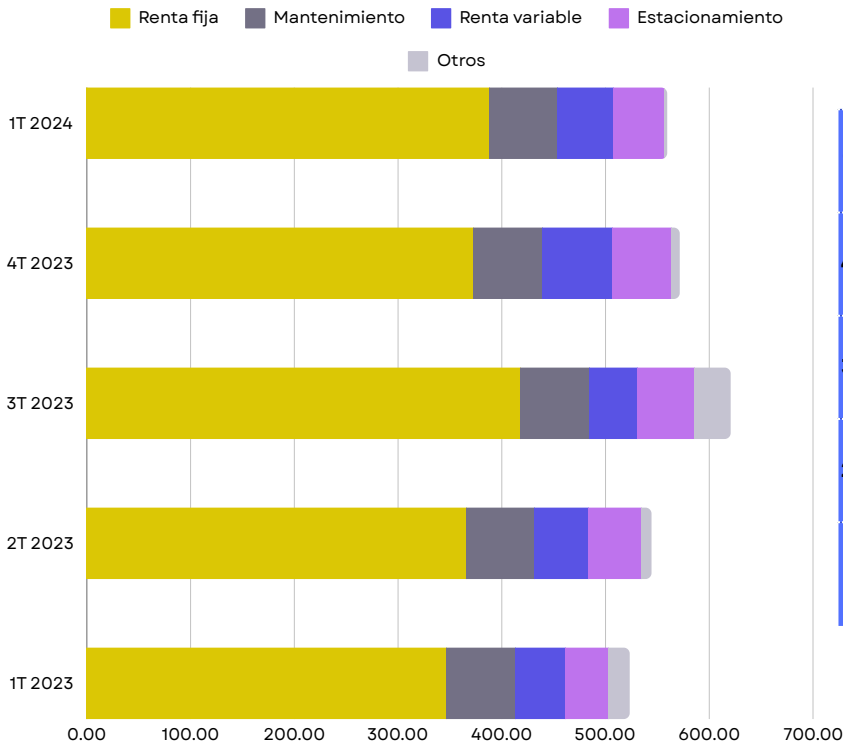
# CONCILIACIÓN FFO



	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
Total de ingresos	559.47	571.55	620.63	544.33	523.32
Total gastos	149.81	150.51	137.32	140.05	130.28
Utilidad de operación	<b>409.66</b>	<b>421.04</b>	<b>483.32</b>	<b>404.28</b>	<b>393.04</b>
Resultado integral de financiamiento	(290.28)	(298.25)	(304.86)	(294.07)	(290.74)
Valuación de deuda en UDIs	(48.52)	(39.49)	(37.68)	2.92	(46.01)
Revaluación de las propiedades de inversión			467.35		
Pérdida en venta de inmueble		(33.08)			
UTILIDAD DEL PERÍODO	<b>70.86</b>	<b>50.22</b>	<b>608.13</b>	<b>113.13</b>	<b>56.29</b>
(-) Participación no controlada	8.53	7.68	28.03	(6.14)	(16.97)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	<b>62.33</b>	<b>42.54</b>	<b>580.10</b>	<b>106,98</b>	<b>39.32</b>
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión			(451.10)		
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de discontinuar operaciones		33.08			
Depreciación de equipos	4.31	4.41	4.57	4.22	3.63
Comisiones de comercialización	0.46	0.50	0.50	0.48	0.56
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	48.52	39.49	37.68	(2.92)	46.01
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.90	0.60	0.60	0.60	0.60
FFO AMEFIBRA	<b>116.52</b>	<b>120.62</b>	<b>172.36</b>	<b>109.37</b>	<b>90.12</b>

\*De conformidad con lo establecido con la Amefibra

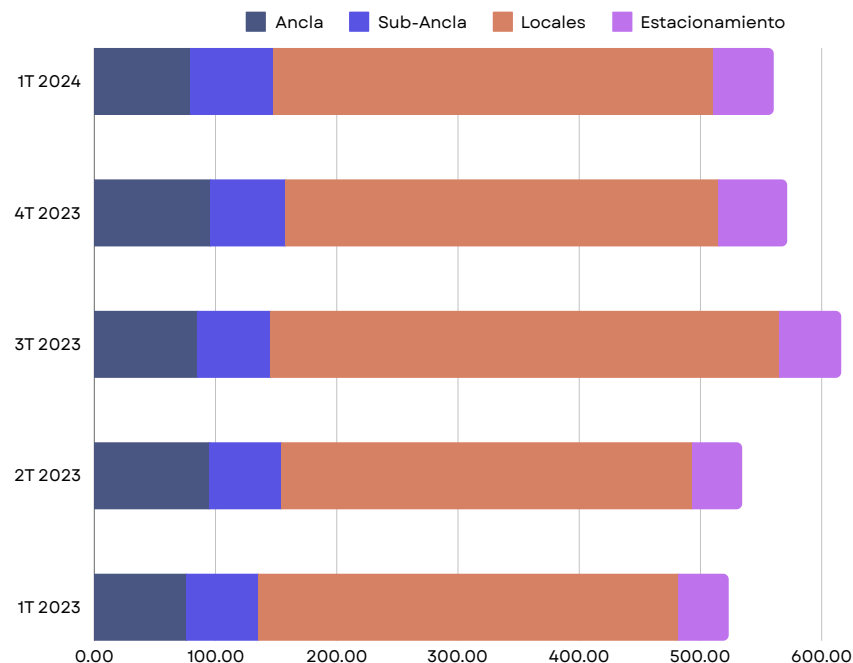
# 4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS



	Renta Fija	Manteni miento	Renta variable	Estaciona miento	Otros	Total
<b>1T 2024</b>	388.49	65.15	53.82	49.57	2.44	<b>559.47</b>
<b>4T 2023</b>	372.42	66.92	66.98	56.79	8.44	<b>571.56</b>
<b>3T 2023</b>	417.88	66.50	46.21	55.60	34.44	<b>620.63</b>
<b>2T 2023</b>	365.49	65.76	52.32	51.09	9.67	<b>544.33</b>
<b>1T 2023</b>	346.88	66.53	48.29	41.19	20.43	<b>523.32</b>

- Del total de los contratos los que cobran una renta fija mensual representan el 67.19% 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 32.81%.

Medido como porcentaje de los ingresos por concepto de renta, los contratos con renta fija representan el 72.69% y los que incluyen renta variable el 27.31%.



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estaciona miento	Total
<b>1T 2024</b>	79.36	68.64	362.90	49.57	<b>559.47</b>
<b>4T 2023</b>	95.51	62.23	357.03	56.79	<b>571.56</b>
<b>3T 2023</b>	85.43	59.60	420.00	55.60	<b>620.63</b>
<b>2T 2023</b>	95.40	58.90	338.94	51.09	<b>544.33</b>
<b>1T 2023</b>	76.43	59.34	346.36	41.19	<b>523.32</b>

# 5. 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:


	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
<b>Total de ingresos</b>	559.47	571.55	620.63	544.33	523.32
<b>Gastos de operación de las plazas</b>	82.34	74.71	91.67	83.27	76.49
Utilidad Operativa de las plazas	477.13	496.83	528.97	461.06	446.83
<b>Margen operativo de las plazas</b>	85.28%	86.93%	85.23%	84.70%	85.38%
<b>Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)</b>	<b>17.08</b>	<b>20.64</b>	<b>17.90</b>	<b>21.68</b>	<b>17.43</b>
<b>Utilidad operativa neta de las plazas</b>	460.05	476.20	511.06	439.38	429.40
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>82.23%</b>	<b>83.32%</b>	<b>82.34%</b>	<b>80.72%</b>	<b>82.05%</b>











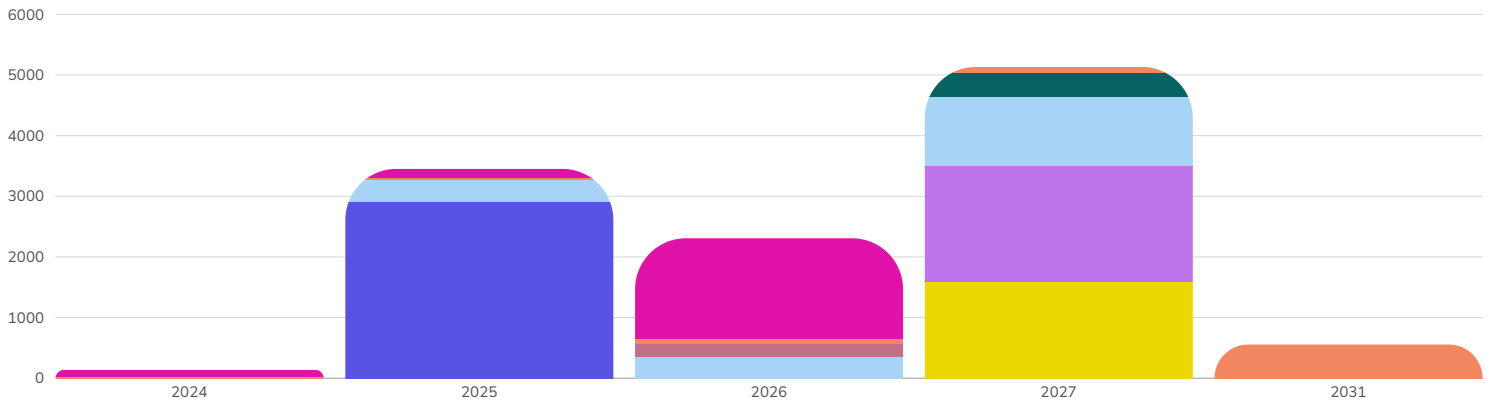
# 6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U**	2,916	UDIS	5.80%**	
<b>Deuda bursátil</b>	<b>4,516</b>	<b>38%</b>		
Sindicado Revolvente 2023	1,904	pesos	TIIE + 2.45%	Cibeles Los Atrios
Sindicado 2022	2,140	pesos	TIIE + 2.45%	Tapachula, Las Misiones Texcoco y Cedros
NAFIN	400	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.50%	La Luciérnaga
BanBajo	795	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)*	1,888	pesos	TIIE + 2.70%	La Perla
<b>Deuda bancaria</b>	<b>7,347</b>	<b>62%</b>		
<b>Total deuda</b>	<b>11,863</b>	<b>100%</b>		

\*Contamos Swaps 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
 <b>BANCOS PARTICIPANTES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BBVA (Lider)</b></li> <li>• Intercam</li> <li>• Sabadell</li> <li>• Ve por Mas</li> <li>• NAFIN</li> <li>• Bancoppel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BBVA (Lider)</b></li> <li>• Bancomext</li> <li>• Bancoppel</li> <li>• Monex</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SABADELL (Lider)</b></li> <li>• Santander</li> <li>• Scotiabank</li> <li>• BBVA</li> </ul>

	 <b>Sindicado revolvente</b>	 <b>NAFIN</b>	 <b>SCOTIABANK</b>	 <b>Bajío</b>	 <b>FSHOP 19U</b>	 <b>Sindicado (La Perla)</b>	 <b>FSHOP 17-2</b>	 <b>Sindicado</b>
MXN	1,904	400 Mn	220 Mn	795	2,916	1,888	1,600 Mn	2,140 Mn
Tipo	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito	Bono	Línea de Crédito
Periodo	4 años	4 años	3 años	8 años	6 años	7 años	10 años	5 años
Expiración	Junio 2027	Julio 2027	Nov 2026	Oct 2031	Julio 2025	Agosto 2026	Julio 2027	May 2027
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



# 7. CONVENANTS

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
<b>Limites respecto a deuda insoluta</b>	No mayor a: 50%	43.23%	✓
<b>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</b>	No mayor a: 40%	26.78%	✓
<b>Servicio de deuda</b>	No menor a: 1.5	1.52	✓
<b>Límites de los financiamientos</b>	No mayor a: 50%	43.23%	✓
<b>Activos no Gravados a deuda no garantizada</b>	No menor a: 150%	184.43%	✓

- 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.

# 8. 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 primer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 43.23% . El límite es de 50%.

## IMPORTES PARA EL CÁLCULO DEL ICSD

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

ALO	Activos Líquidos	556.46
IVAt	IVA por recuperar	198.43
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,774.42
LRO	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I <sub>t</sub>	Amortización Estimadas Intereses	1,338.49
P <sub>t</sub>	Amortización Programadas Capital*	457.05
K <sub>t</sub>	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
D <sub>t</sub>	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
<b>ICDt</b>	<b>Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda</b>	<b>1.41</b>

# 9. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFI'S EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXIANO

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

INDICADORES DEL MERCADO	1T 2024	4T2023	3T2023	2T2023	1T2023
Precio de cierre final del periodo	6.22	6.13	6.21	6.18	6.10
Precio promedio del trimestre	6.24	6.13	6.14	6.18	6.02
<b>Número de certificados promedio</b>	477,883,423	477,891,170	488,901,208	491,194,826	491,457,713
Market Cap. Promedio (MDP)	2,984	2,927	3,000	3,034	2,957
Volumen promedio diario	45,021	14,541	207,962	156,952	110,292
Monto operado promedio diario (MDP)	0.28	0.09	1.28	0.97	0.66
NOI (MDP)	430.41	441.83	504.26	424.54	412.71
NOI por certificado	0.90	0.92	1.03	0.86	0.84
Utilidad por certificado	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312	0.1893
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	16.23%	17.18%	24.96%	14.97%	12.59%
Dividend Yield a precio de IPO	5.79%	6.01%	8.75%	5.28%	4.33%
<b>Propiedades de Inversión (MDP)</b>	25,061	24,083	24,533	24,038	24,038
Número de plazas	17	18	18	18	18

## CÁLCULO DEL CAP IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	1T 2024	1T 2023
Precio promedio del periodo	6.24	6.02
CBFI's promedio del periodo	477,883,423	491,457,713
	<b>Mdp</b>	
Capitalización del mercado	2,984	2,927
Deuda con costo	11,863	12,047
Efecto y equivalentes	556	503
<b>Valor de la empresa</b>	14,291	14,501
<b>NOI del Trimestre Anualizado</b>	1,722	1,651
<b>CAP Rate Implícito</b>	12.05%	11.38%
<b>Δ% 1T 2024 VS 1T 2023</b>		0.66%

# 10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

Para este trimestre los certificados con derechos económicos son 437,500,058.

	<b>CBFÍ's</b>
<b>Macrotítulo 31 de diciembre 2022</b>	712,118,812
<b>(-) Certificados en tesorería</b>	214,317,331
<b>(=) Certificados en circulación</b>	497,801,481
<b>(-) CBFÍ's recomprados cancelados</b>	6,602,504
<b>(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación</b>	13,315,554
<b>(=) Certificados en circulación BMV</b>	477,883,423
<b>(-) CBFÍ's sin derechos económicos</b>	40,383,365
<b>(=) CBFÍ's con derechos económicos</b>	437,500,058

# 11. 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	-		-	-	-
<b>Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)</b>	-		-	-	-
Reembolso de capital	60,000,000	a más tardar 08 de mayo	60,000,000	437,500,058	0.1371
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	60,000,000	a más tardar 08 de mayo	60,000,000	437,500,058	0.1371

## 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.

# 12. PORTAFOLIO EN OPERACIÓN



PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (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	2,840	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,069	9,000	29,069	297	470	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso	jul-13	33,498	4,902	38,400	842	2,000	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,717	2,700	14,417	295	264	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	350	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	62,976		62,976	939	1,540	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,865		3,865	116	230	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,159		51,159	384	1,160	Cuatla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,223		32,223	532	902	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,429		60,429	649	2,170	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,811	18,607	56,418	843	1,700	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	28,538		28,538	431	655	Atizapán de Zaragoza, Edo. Mex
13.Plaza Cedros	ago-15	20,266		20,266	387	246	Jiutepec, Mor.
14.Cruz del Sur	oct-15	12,317	32,432	44,749	542	535	Cuatlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,699		59,699	2,857	2,479	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	33,060		33,060	1,032	1,134	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	87,751	26,974	114,725	5,243	6,200	Zapopan, Jal.
Otros gastos pendientes de capitalizar						186	
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>644,879</b>	<b>94,615</b>	<b>739,494</b>	<b>16,999</b>	<b>25,062</b>	

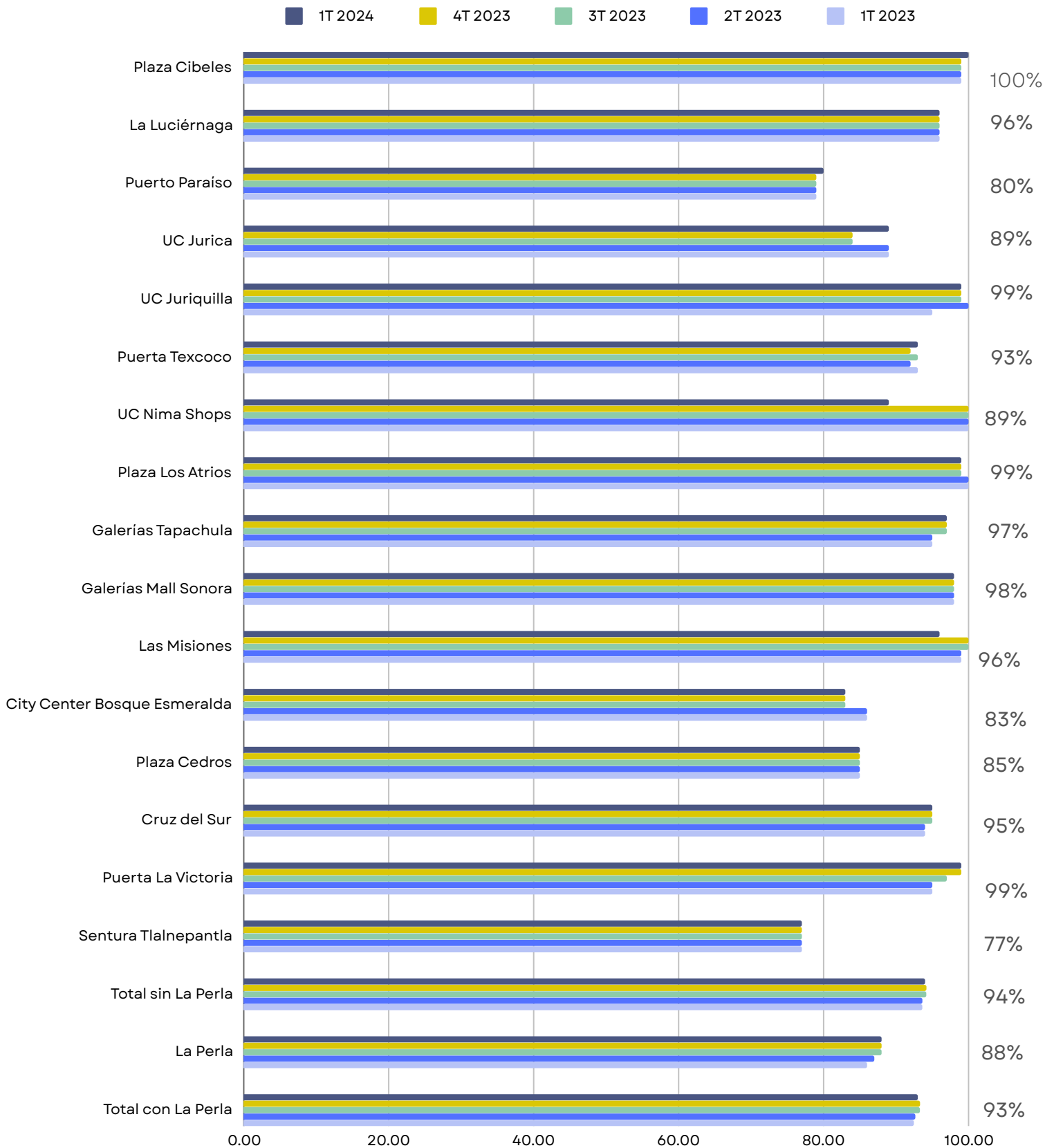
\*En 2023 se realizó el primer pago de la venta de Kukulcán. El primer pago se realizó a finales de 2023 por 450 millones de pesos. Al cierre del primer trimestre de 2024, se recibió un anticipo por 60 millones de pesos, el resto se liquidará durante el segundo trimestre del año. 24



# 13. OCUPACIÓN DE PLAZAS



Durante este trimestre, el promedio de ocupación de las plazas fue de 93.30%.



# 14. 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 52.9%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 24% 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**

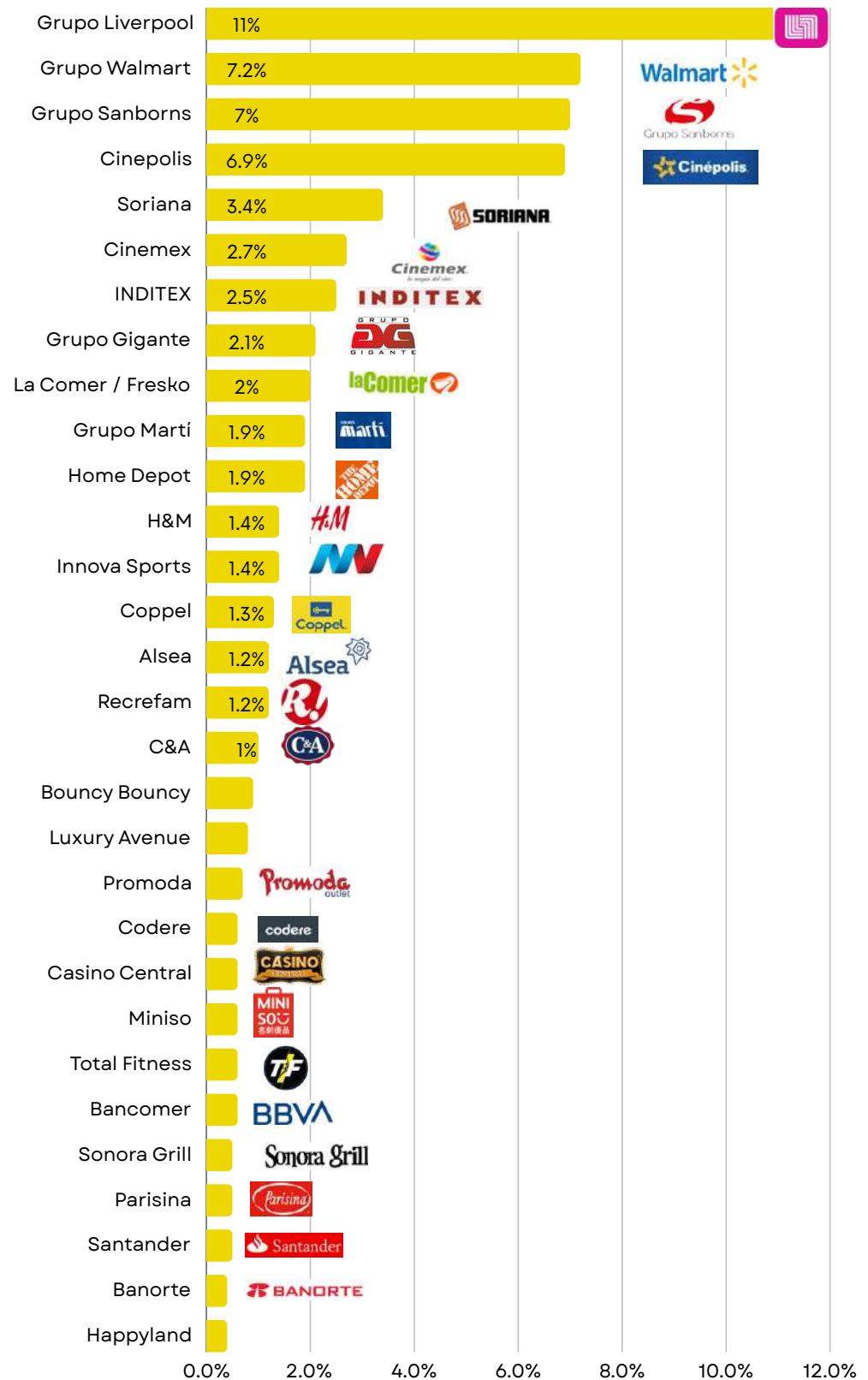
Giro	%
Moda y Calzado	17.7%
Tienda Departamental	16.9%
Entretenimiento	16.3%
Supermercado	14.7%
Alimentos	11.1%
Hogar y Decoración	7.5%
Deportes	5.9%
Servicios Financieros	2.6%
Servicios	2.2%
Salud y Belleza	1.7%
Otros	1.6%
Papelería	1.1%
Autos y Motocicletas	0.7%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

**Ingreso por Giro de Negocios**

Giro	%
Moda y Calzado	23.2%
Alimentos	17.9%
Entretenimiento	11.7%
Hogar y Decoración	10.7%
Deportes	6.8%
Tienda Departamental	6.3%
Supermercado	5.0%
Servicios Financieros	4.8%
Servicios	4.3%
Salud y Belleza	3.9%
Otros	3.3%
Autos y Motocicletas	1.2%
Papelería	0.8%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

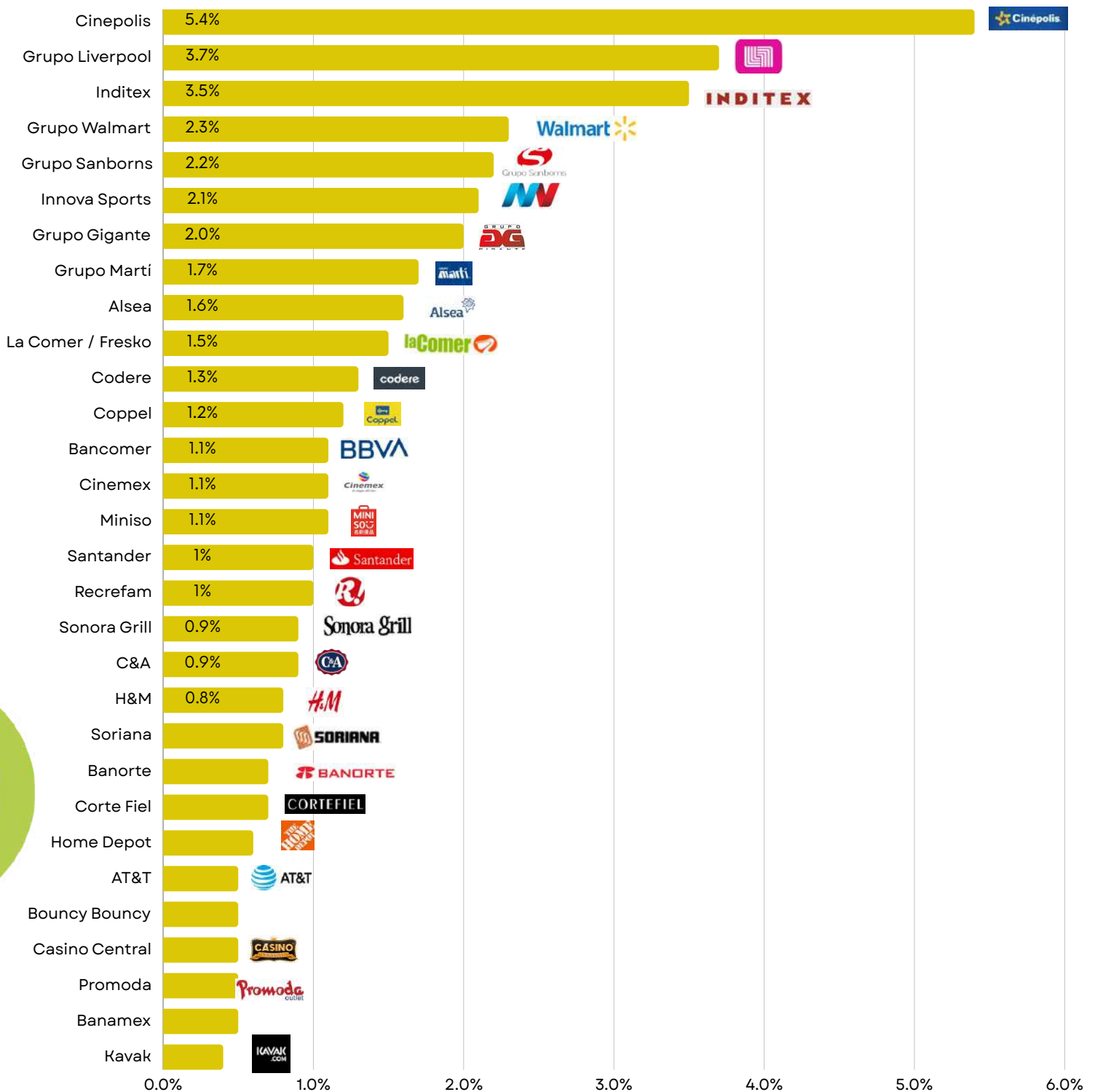
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 64% del área bruta rentable y 42% de los ingresos totales al 31 de marzo del 2024, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

## 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 10% 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 25% 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 1,847 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	2025	2026	2027	2028	2029+	Total de contratos por plaza
<b>Plaza Cibeles</b>	17%	11%	7%	1%	64%	<b>230</b>
<b>La Luciérnaga</b>	8%	36%	11%	8%	38%	<b>86</b>
<b>Puerto Paraíso</b>	26%	51%	11%	5%	7%	<b>162</b>
<b>UC Jurica</b>	21%	38%	15%	26%	0%	<b>26</b>
<b>UC Juriquilla</b>	5%	24%	50%	13%	7%	<b>38</b>
<b>Puerta Texcoco</b>	9%	6%	39%	43%	3%	<b>107</b>
<b>Nima Shops</b>	62%	31%	0%	7%	0%	<b>25</b>
<b>Los Atrios</b>	35%	3%	52%	2%	8%	<b>114</b>
<b>Galerías Mall Sonora</b>	47%	35%	8%	8%	3%	<b>183</b>
<b>Galerías Tapachula</b>	16%	10%	1%	61%	12%	<b>112</b>
<b>Las Misiones</b>	46%	27%	6%	5%	16%	<b>170</b>
<b>City Center Bosque Esmeralda</b>	61%	10%	1%	8%	20%	<b>69</b>
<b>Plaza Cedros</b>	2%	2%	88%	0%	9%	<b>28</b>
<b>Cruz del Sur</b>	39%	16%	4%	11%	30%	<b>116</b>
<b>Puerta La Victoria</b>	9%	11%	49%	10%	21%	<b>124</b>
<b>Sentura Tlalnepantla</b>	7%	2%	19%	47%	25%	<b>42</b>
<b>La Perla</b>	18%	28%	19%	1%	34%	<b>215</b>
<b>Total General</b>	<b>23%</b>	<b>28%</b>	<b>23%</b>	<b>13%</b>	<b>22%</b>	<b>1,847</b>

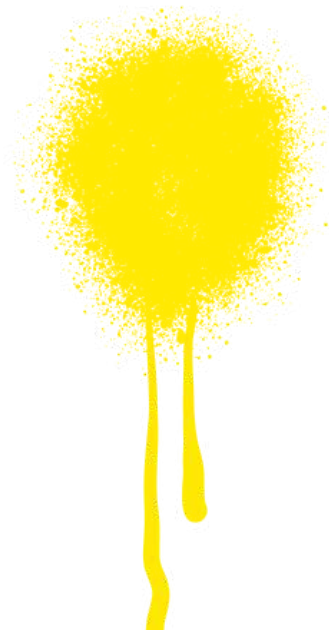
## 15. INFORMACIÓN ADICIONAL



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

## 16. EVENTOS ADICIONALES

No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.



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

# CONTACTO CON INVERSIONISTAS




**Salvador Cayón Ceballos**  
CEO

**Gabriel Ramírez Fernández**  
CFO

**Irvin García Millán**  
Controller & IRO

**Mary Carmen Hernández**  
ESG & Investor Relations

**Emiliano Gandarillas**  
Analista Financiero

 [gramirez@fibrashop.mx](mailto:gramirez@fibrashop.mx)  
 [igarcia@fibrashop.mx](mailto:igarcia@fibrashop.mx)  
 [mhernandez@fibrashop.mx](mailto:mhernandez@fibrashop.mx)  
[egandarillas@fibrashop.mx](mailto:egandarillas@fibrashop.mx)

## CONFERENCIA TELFÓNICA TRIMESTRAL

FibraShop los invita a participar en una conferencia telefónica para discutir los resultados del primer trimestre de 2024, y dar una actualización del negocio.

Fecha: Martes, 23 de abril de 2024.

Hora: 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

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: 880921

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EE.UU): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Código de Acceso: 50444

Fecha de expiración de la grabación: 07/05/2024



# 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 31 de marzo 2024 y 2023  
 (Cifras expresadas en miles de pesos)  
 (No auditado)

	1T 2024	1T 2023
Ingresos por rentas	491,748	437,500
Otros ingresos operativos	<u>67,723</u>	<u>85,820</u>
<b>Total de ingresos</b>	<b>559,471</b>	<b>523,320</b>
Gasto de operación:		
Gastos operativos	125,210	107,051
Seguros	3,846	3,558
Honorarios del asesor	18,963	17,767
Honorarios profesionales	<u>1,791</u>	<u>1,907</u>
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>149,810</b>	<b>130,283</b>
<b>Utilidad de operación</b>	<b>409,661</b>	<b>393,037</b>
Costo de financiamiento:		
Ingreso por intereses	8,835	9,260
Gasto por intereses	<u>299,113</u>	<u>299,999</u>
<b>Costo de financiamiento, neto</b>	<b>(290,278)</b>	<b>(290,739)</b>
Valuación de deuda en UDIs	<u>(48,518)</u>	<u>(46,013)</u>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>70,865</b>	<b>56,285</b>
<b>Resultado neto consolidado atribuible a:</b>		
Participación no controlada	8,535	16,966
Participación controlada	<u>62,330</u>	<u>39,319</u>
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b><u>70,865</u></b>	<b><u>56,285</u></b>

## INFORMACIÓN FINANCIERA

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	No Auditado	Auditado
	31/03/2024	31/12/2023
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	556,455	426,804
Cuentas por cobrar	398,748	405,218
Impuestos por recuperar	206,362	219,767
Pagos anticipados	40,778	27,759
Otras cuentas por cobrar	539,000	558,929
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,741,343</b>	<b>1,638,477</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	25,507,670	25,562,966
Inversiones en proceso	147,864	45,161
Otros activos	21,936	22,723
Inversión en asociadas	9,137	9,137
Instrumentos financieros derivados de cobertura	12,777	16,683
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>25,699,384</b>	<b>25,656,670</b>
<b>Total del activo</b>	<b>27,440,727</b>	<b>27,295,147</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores	57,047	65,591
Partes relacionadas	22,514	23,170
Pasivos acumulados	462,139	437,259
Anticipos de clientes	19,910	10,768
Crédito Bancario	458,074	2,243,210
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>1,019,684</b>	<b>2,779,998</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Depósitos de arrendatarios	208,117	200,690
Pasivos laborales	14,993	14,148
Impuesto sobre la renta diferido	51,227	51,227
Créditos Bancarios	6,823,563	4,992,162
Deuda bursátil de largo plazo	4,505,018	4,454,880
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>11,602,918</b>	<b>9,713,107</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>12,622,602</b>	<b>12,493,105</b>
<b>Capital contable</b>		
Contribuciones netas	4,834,261	4,889,261
Resultados acumulados	8,841,849	7,370,088
Utilidad neta del período	62,330	1,467,923
<b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>	<b>13,738,440</b>	<b>13,727,272</b>
Participación no controlada	1,079,685	1,074,770
<b>Total Capital Contable</b>	<b>14,818,125</b>	<b>14,802,042</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>27,440,727</b>	<b>27,295,147</b>

## INFORMACIÓN FINANCIERA

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE**  
**Por los períodos comprendidos al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Participación No controlada	Total
<b>Saldos al 01 de enero de 2023</b>	<b>5,048,391</b>	<b>7,364,904</b>	<b>915,561</b>	<b>13,328,856</b>
Distribuciones a tenedores	(80,000)			(80,000)
Fondo de recompra	(79,130)			(79,130)
Utilidad del ejercicio		1,467,923	340,322	1,808,245
Otras partidas integrales		14,146	1,065	15,211
Pérdida actuarial		(1,491)		(1,491)
<b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>	<b>4,889,261</b>	<b>8,845,482</b>	<b>1,256,948</b>	<b>14,991,691</b>
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(189,649)	(189,649)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>4,889,261</b>	<b>8,845,482</b>	<b>1,067,299</b>	<b>14,802,042</b>
Distribuciones a tenedores	(55,000)			(55,000)
Utilidad del ejercicio		62,330	8,535	70,865
Otras partidas integrales		(3,633)	(273)	(3,906)
<b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>	<b>(55,000)</b>	<b>58,697</b>	<b>8,262</b>	<b>11,959</b>
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			4,124	4,124
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>4,834,261</b>	<b>8,904,179</b>	<b>1,079,685</b>	<b>14,818,125</b>

## INFORMACIÓN FINANCIERA

**CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por los períodos comprendidos del 1ro de enero al 31 de marzo de 2024 y 2023**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	1T 2024	1T 2023
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta consolidada	70,865	56,285
Ajustes por:		
Intereses a favor	(8,693)	(11,070)
Beneficios a los empleados	845	748
Depreciación y amortización	5,170	4,115
Amortización de costo financiero	7,457	7,142
Reconocimiento de ingresos en línea recta	-	3,259
Valuación deuda en UDIS	48,518	46,013
Intereses a cargo	290,574	292,370
	<u>414,736</u>	<u>398,862</u>
Cuentas por cobrar	6,470	23,878
Partes relacionadas	(656)	2,253
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	37,457	855
Pagos anticipados	(13,597)	(30,770)
Proveedores	(8,544)	4,901
Pasivos acumulados	24,880	6,803
Anticipos de clientes	9,142	7,718
Depósitos en garantía de arrendatarios	7,427	936
	<u>477,315</u>	<u>415,436</u>
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de operación:</b>		
Intereses recibidos	8,693	11,070
Inversiones en proceso, proyectos y activo fijo	(51,212)	(148,411)
<b>Flujos de efectivo netos generados (utilizados) en actividades de inversión:</b>	<u>(42,519)</u>	<u>(137,341)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(290,574)	(292,370)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	80,000	-
Créditos bancarios- Pagos realizados	(38,225)	(10,054)
Comisión por estructura crédito	(1,346)	(409)
Distribución a tenedores	(55,000)	-
	<u>(305,145)</u>	<u>(302,833)</u>
<b>Flujos netos de efectivo ( utilizados) en actividades de financiamiento</b>		
Incremento (decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	129,651	(24,738)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	426,804	527,872
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<u><u>556,455</u></u>	<u><u>503,134</u></u>

**CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple**  
**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias**  
**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**  
**Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2024**  
**(No auditados, cifras en miles de pesos)**

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

FibraShop (“FSHOP”) es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces constituido mediante el contrato de Fideicomiso F/00854 de fecha 21 de junio de 2013, que celebran por una parte Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C (Fideicomitente), The Bank of New York Mellon, S.A. IBM (Hoy CI Banco, S.A. IBM) (Fiduciario) y Deutsche Bank México, S.A. IBM (Representante Común) según consta en la escritura pública número 39,222 otorgada ante la fe del Lic. José Luis Villavicencio Castañeda, Notario Público número 218 del Distrito Federal. Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, con domicilio Juan Salvador Agraz No. 65 Piso 21, Colonia Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México.

FibraShop, como un Fideicomiso de Inversiones en Bienes Raíces (“FIBRA”), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) y el Fideicomiso no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estado de FIBRA, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (“SHCP”) estableció, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“LISR”) vigentes al 31 de diciembre de 2015 que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFIs. Los CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave de pizarra FSHOP13, los cuales fueron ofertados públicamente el 24 de julio de 2013, obteniéndose un precio de colocación por CBFI de 17.50 pesos.

## **2. BASES DE PREPARACIÓN**

### (a) Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados se prepararon conforme a los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros consolidados corresponden a FibraShop y a sus entidades controladas, en adelante FSHOP.

FSHOP ha elegido presentar un solo estado consolidado de resultados integrales y presenta sus gastos por naturaleza.

Los flujos de efectivo de sus actividades de operación se informan bajo el método indirecto. Los ingresos por arrendamiento de propiedades, junto con los depósitos recibidos y pagados, se tratarán como flujos de efectivo de actividades de operación. Las adquisiciones de propiedades de inversión se divulgan como flujos de efectivo de actividades de inversión, ya que reflejan de manera más precisa las actividades comerciales de FSHOP.

La Administración de FSHOP considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Estos estados financieros condensados consolidados se prepararon conforme a NIC 34 Información Financiera Intermedia. Las Notas explicativas se incluyen para revelar los eventos y las transacciones significativas para entender el desempeño de FSHOP. Los estados condensados consolidados trimestrales que se presentan no contienen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros consolidados anuales.

El 18 de abril de 2024, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al primer trimestre de 2024.

### **(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 por el periodo enero - marzo 2024.

#### Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al primer trimestre de 2024. 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, EQUIVALENTES DE EFECTIVO Y EFECTIVO RESTRINGIDO

	Mar 2024	Dic 2023
Efectivo en cuentas bancarias	137,233	66,075
Fondo de reserva para servicio de deuda	232,382	227,733
Inversiones en valores	186,840	132,996
<b>Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido</b>	<b>556,455</b>	<b>426,804</b>

## 2. CUENTAS POR COBRAR

	Mar 2024	Dic 2023
Clientes	435,264	441,744
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(36,517)	(36,526)
<b>Total de Cuentas por cobrar</b>	<b>398,748</b>	<b>405,218</b>

## 3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Mar 2024	Dic 2023
IVA por recuperar	198,427	214,309
Otros Impuestos por recuperar	7,935	5,458
<b>Total de Impuestos a favor</b>	<b>206,362</b>	<b>219,767</b>
Otras cuentas por cobrar*	539,000	558,929

\*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 31 de marzo de 2024, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 17 inmuebles.

	Mar 2024	Dic 2023
Propiedades de inversión	25,401,904	25,463,014
Mobiliario y equipo netos	105,766	145,113
<b>Total</b>	<b>25,507,670</b>	<b>25,608,127</b>

## 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 1,888,100 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 31 de marzo de 2024, 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 Marzo 2024	Valor razonable Diciembre 2023
<b>BBVA</b>	11/11/2024	3,948	5,160
<b>Banco Sabadell</b>	11/11/2024	5,020	6,560
<b>Santander</b>	08/11/2024	2,523	3,305
<b>Scotiabank</b>	17/11/2024	1,286	1,657
		<b>12,777</b>	<b>16,683</b>

## 6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	Mar 2024	Mar 2023
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	18,963	17,767

Los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se integran como sigue:

	2024	2023
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	22,514	23,170

## 7. PASIVOS ACUMULADOS

	2024	2023
Intereses devengados pendientes de pago	76,131	70,534
Otros pasivos acumulados	211,278	191,995
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
<b>Tota pasivos acumulados</b>	<b>462,139</b>	<b>437,259</b>

## 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 31 de marzo de 2024, el capital se integra por 477,883,423 CBFIs en circulación.

## 9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

A continuación, se presenta la información financiera por segmentos con información correspondiente al primer trimestre de 2024.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
<b>Fashion Mall</b>	406,987	70,164	18,045,394	413,450	328.12
<b>Power Center</b>	134,537	25,976	6,172,510	250,672	178.90
<b>Community Center</b>	17,947	3,281	844,000	25,950	230.54
<b>Totales</b>	<b>559,471</b>	<b>99,421</b>	<b>25,061,904</b>	<b>690,071</b>	<b>738</b>

## 10. UTILIDAD POR CBFI

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

DISTRIBUCIÓN					
CONCEPTO	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
CBFIs con derechos económicos	437,500,058	437,500,058	437,509,821	450,111,116	450,435,452
Utilidad integral del periodo (miles)	110.85	115.11	167.50	104.07	104.06
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312	0.2310

## 11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFI's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 60,000 miles de pesos (0.1371 por CBFI), correspondiente a la utilidad integral no auditada del primer trimestre de 2024.

## 12. 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.

## 13. COMPROMISOS Y PASIVOS CONTINGENTES

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

## 14. INFORMACIÓN DE PARTES RELACIONADAS

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

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

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

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