



REPORTE DE
RESULTADOS
2T2024





RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE DEL 2024

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 591.28 millones de pesos, teniendo un incremento de 8.62% anual comparado contra el mismo trimestre del año anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 457.04 millones de pesos con un margen a NOI de 77.30%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.97%. El NOI consolidado incrementó 7.65% con respecto al mismo periodo reportado de 2023.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 439.66 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 74.36%, lo que representó un incremento del 11% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 132.67 millones de pesos, esta representa 0.2082 centavos por CBFi+, e implica una rentabilidad anual del 13.57%*. Lo anterior representa un incremento de 27% comparado contra el mismo trimestre del año anterior.
- EL FFO del trimestre fue de 138.55 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2175 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 14.09%*.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 94.54%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 92.21%
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1177 pesos por CBFi pagadero a más tardar el 8 de agosto de 2024.
- Concluimos la adquisición de tres propiedades y la asociación de dos centros comerciales. Al cierre de este reporte, el portafolio de FibraShop está integrado por 19 propiedades en México.

*Precio promedio ponderado por CBFi 6.1714





Estimados Inversionistas

Es un placer compartir los resultados destacados que hemos alcanzado en el último trimestre. Gracias al compromiso y dedicación de todo nuestro equipo, hemos logrado fortalecer significativamente nuestros indicadores financieros, consolidando así nuestra posición en el mercado.

Durante este trimestre, nuestros ingresos consolidados aumentaron un 8.62% en comparación con el mismo periodo del año anterior, alcanzando un total de 591.28 millones de pesos. Este crecimiento no solo demuestra la robustez de nuestras operaciones, sino también la efectividad de nuestras estrategias de crecimiento.

El NOI consolidado, un indicador crucial de nuestra eficiencia operativa, se situó en 457.04 millones de pesos, con un margen a NOI del 77.30%, reflejando nuestra capacidad para optimizar el rendimiento de nuestros activos.

Nuestro EBITDA consolidado alcanzó los 439.66 millones de pesos, con un sólido margen sobre los ingresos del 74.36%, lo que subraya la salud financiera y la capacidad de generación de efectivo de FibraShop.

Nos complace informarles que durante este trimestre hemos fortalecido significativamente nuestra presencia con la adquisición estratégica de tres nuevas propiedades y la asociación exitosa con dos inmuebles. Estos movimientos no solo amplían nuestro portafolio a un total de 19 propiedades en México, sino que también diversifican nuestros activos y fortalecen nuestra posición en mercados clave.

En conclusión, nuestros resultados financieros y estratégicos muestran un avance significativo hacia nuestros objetivos de expansión y rentabilidad sostenible. Continuaremos enfocados en maximizar el valor para nuestros accionistas, manteniendo altos estándares operativos y buscando activamente nuevas oportunidades de crecimiento en el mercado inmobiliario.

Agradezco sinceramente a todos nuestros colaboradores por su arduo trabajo y dedicación, así como a nuestros valiosos accionistas por su confianza continua en FibraShop.

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

FORTALECIMIENTO DEL BALANCE

A partir de marzo de 2023, FibraShop anunció su plan de fortalecimiento del balance de la compañía a través de dos acciones, de las cuales sus avances han sido reportados en los Informes Trimestrales previos. Por lo anterior, se informa a través de este Reporte el estatus siguiente:

(A) RECICLAJE DE ACTIVOS

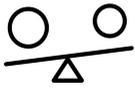
FibraShop determinó la venta de dos activos no estratégicos que sumaban un total de \$1,000 mdp. El pasado 31 de marzo de 2023, FibraShop anunció la venta de Kukulcán Plaza, en donde se acordó que la venta se realizaría en dos pagos, uno a finales del 2023 y el otro durante 2024.

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 es el siguiente:

Venta de Activos por 1,000 mdp	Destino de los recursos	Progreso	% de avance
Xalapa 150 mdp Kukulcán 850 mdp	75% pago de deuda	412 mdp	54.9%
	10% Recompra CBFi's	120 mdp	120%
	15% Inversión Centros de Vida	262 mdp	175%

Considera los recursos de la venta de activos + flujo de operación.

Estamos por recibir el segundo pago de la venta de Kukulcán correspondiente a 300 mdp, de los cuales se considera destinar parte de los recursos al pago de deuda.



(B) CRECIMIENTO

Por otro lado, el 29 de enero de este año, FibraShop anunció que con la finalidad de continuar con la mejora de los indicadores e incrementar el retorno de inversión para los tenedores, se estarían llevando a cabo operaciones encaminadas al crecimiento, que consistían en la adquisición de 3 propiedades y la asociación de dos inmuebles

Los pasados 22, 31 de mayo y 15 de julio de 2024, FibraShop formalizó las escrituras correspondientes a la **adquisición de Sentura Tlanepantla, Sentura Zamora y Galerías San Juan del Río.**

Con lo anterior se concretaron las tres adquisiciones que FibraShop ha estado anunciando como parte de la estrategia de crecimiento y fortalecimiento del balance.

Cabe resaltar que FibraShop ya consolidaba en sus estados financieros la información de Sentura Tlanepantla, sin embargo, ahora se convierte en propietaria del 100% del inmueble, para Sentura Zamora consolida a partir de mayo y Galerías San Juan del Río a partir de junio de este año.

Por su parte, el pasado 27 de junio se concluyó el proceso de **asociación de Vía Paraiso y Puerto Paraiso**, mediante la aportación al patrimonio del fideicomiso irrevocable número BA13294, cuya finalidad, dada la colindancia de los inmuebles, es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

Propiedad comercial	Costo del activo	NOI*	CAP Rate	ABR m2
Sentura Tlanepantla (65%)* (Estado de México)	747	78	10.44%	32,067
Sentura Zamora (Morelia)	500	45	9%	28,519
Galerías San Juan del Río (Santiago de Querétaro)	520	55	10.57%	20,810
Vía Paraiso (Baja California Sur)	660**	70	NA	19,300
TOTAL	1,767	248	10.07%	100,696

*FibraShop ya consolidaba en sus estados financieros la información de esta propiedad, por lo tanto, el NOI de Sentura Tlanepantla se presenta incremental y el NOI de Sentura Zamora y Galerías San Juan del Río es estabilizado.

**Esta forma parte de una asociación, por lo que el inmueble no fue adquirido.
FibraShop será el administrador de la propiedad.

La estrategia de fortalecimiento del balance no sólo contribuye a mejorar nuestros indicadores financieros, sino también a:

Optimizar el portafolio de activos



FibraShop se enfoca en consolidar un portafolio más alineado con sus objetivos de rentabilidad y crecimiento a largo plazo.

Reducir el apalancamiento



Reducir la deuda disminuye costos financieros y mejora la capacidad para financiar otros proyectos en línea con los Centros de Vida.

Plan de crecimiento y diversificación de riesgos



FibraShop no solo aumenta su tamaño y alcance, sino que diversifica y fortalece su presencia en diferentes mercados, reduciendo riesgos al tener una mayor presencia.

Maximizar la rentabilidad y comercialización



Con la asociación de las propiedades se aprovecha las economías de escala y mejora la eficiencia operativa incrementando los ingresos potenciales y optimizando los recursos.

Aumentar el valor para los tenedores



FibraShop está creando valor a largo plazo para sus tenedores mejorando la calidad de los activos y diversificando su portafolio, buscando ser atractivos para los tenedores actuales y futuros.

Mejorar métricas financieras y operativas



FibraShop busca obtener mayores ingresos, posicionándose de mejor forma en el mercado para incrementar su valor.

Continuidad del modelo de negocios



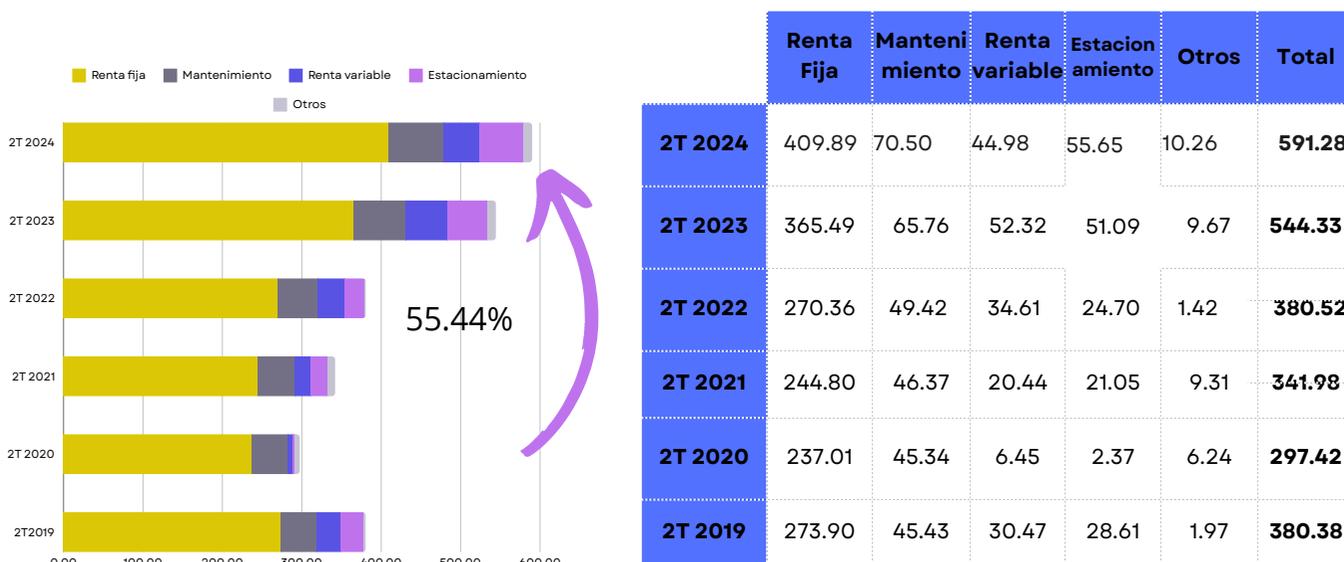
Las propiedades que se integran al portafolio cumplen con las características para transformarse en Centros de Vida, por lo que se da continuidad al modelo de negocios.

Mejora en los ratings de las calificadoras



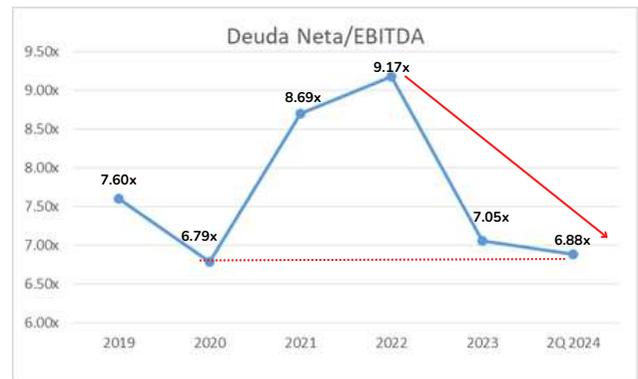
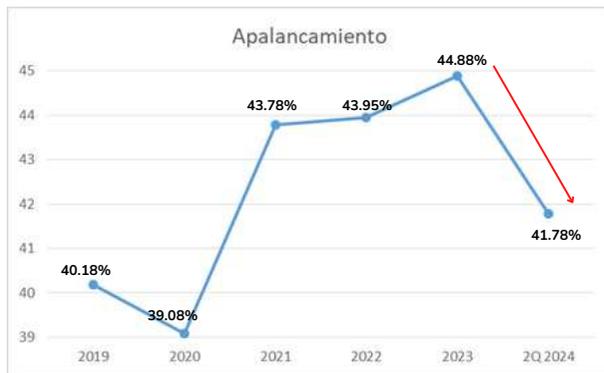
Se espera que FibraShop mejore su calificación debido a las mejoras en su solidez financiera, gestión de activos, reducción de riesgos y perspectivas de crecimiento.

Si bien por la pandemia se presentó una caída en los ingresos del 22% del 2T2019-2T2020, hoy tomando como año base 2T2019 (pre-pandemia) nuestros ingresos han subido 55.44%. Ahora bien, si consideramos el año post pandemia de estabilización (2T2022), nuestros ingresos han incrementado 55.39%.



En 2016, Motfour invitó a FibraShop a asociarse con el Proyecto La Perla, en donde se acordó que se otorgaría el 25% del NOI de la propiedad, invirtiendo alrededor de 1,374 mdp a 2019.

En 2020, Motfour decidió, por así convenirlo a sus intereses, no continuar financiando la parte que le correspondía del proyecto. En aras de no perder lo ya invertido, en un contexto de incertidumbre económica, FibraShop decidió diluir al socio principal y seguir con la puesta en marcha de La Perla, por lo cual utilizamos financiamiento para concluir el proyecto.



Del cierre de 2023 al 2T2024 FibraShop disminuyó 3.1 puntos porcentuales del nivel de apalancamiento. Como se puede observar en la gráfica de deuda neta / EBITDA, estamos por alcanzar el nivel que se tenía pre-pandemia de 6.79x. Por su parte el FFO ha tenido una mejora del 71% con respecto al mismo periodo del 2020. Lo anterior indica que nuestros indicadores se han ido mejorando.



Hoy en día La Perla es un activo rentable, cuyos números han demostrado un crecimiento acelerado y con resultados satisfactorios. Este activo representa el 20% de los ingresos acumulados de ese año del total del portafolio de FibraShop, convirtiéndose en la propiedad que más ingresos genera. **Para mayor información ver página 13, numeral 2 de este Reporte.**



Contexto internacional

El nearshoring...



Además de la implementación de una estrategia de crecimiento y mejora en los indicadores financieros, modificamos nuestro modelo de negocios a “Centros de Vida”, un modelo que nos permite aprovechar las nuevas tendencias que surgen tanto en la economía local, como en el contexto internacional. En este sentido, hemos incorporado en nuestras operaciones la oportunidad que ofrece el nearshoring para la industria de bienes raíces en nuestro país.

Los recientes cambios en la economía internacional han incrementado la inversión extranjera en México, particularmente de los Estados Unidos, quien en 2023 invirtió 12.3 millones de dólares en el país*. Asimismo, los cambios en los costos de importación a los Estados Unidos han favorecido la industria de la manufactura y el mercado comercial en México.

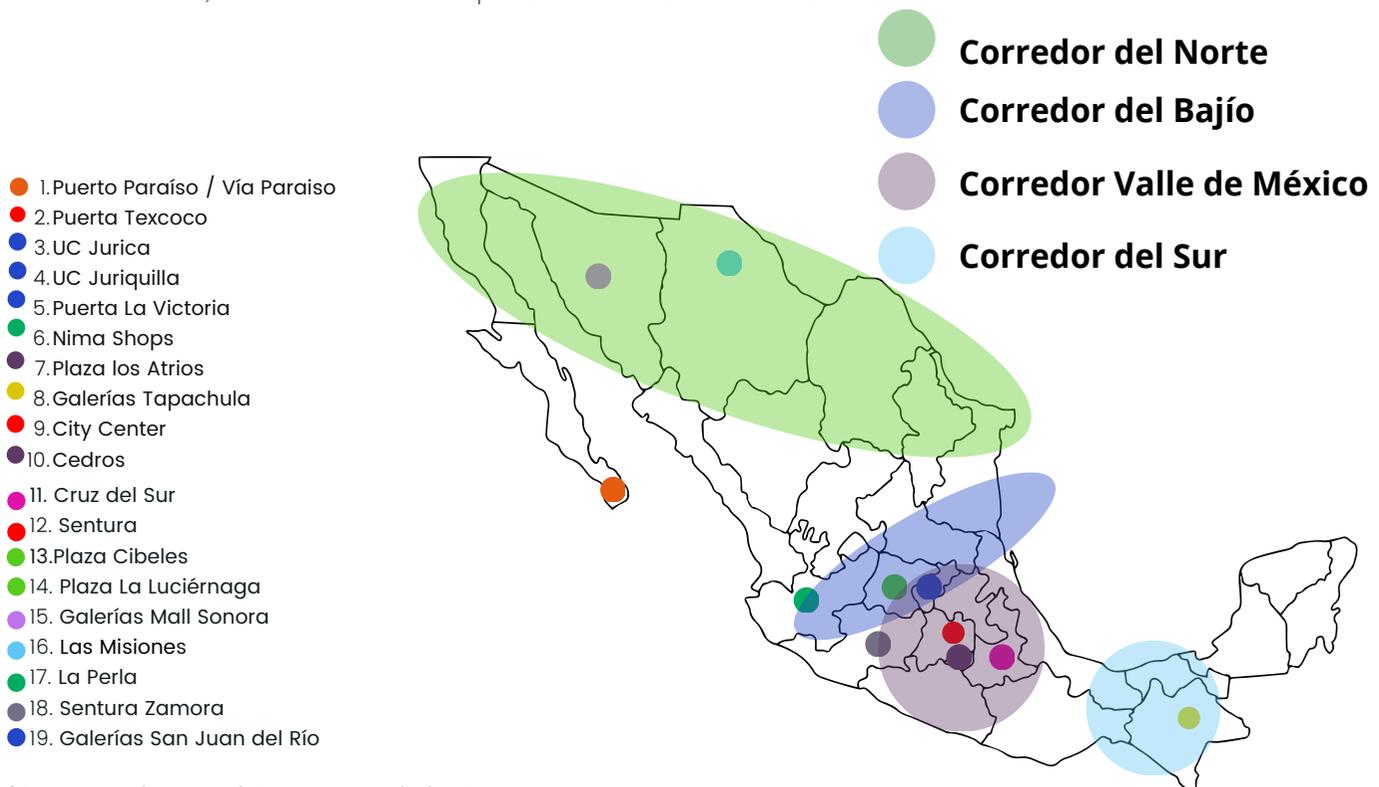
De esta forma, el nearshoring ha inspirado un boom para la industria de bienes raíces en México.

¿Cómo es que FibraShop está tomando esta oportunidad?

En México existen 4 corredores industriales: El Bajío, el Valle de México, el Norte y el Interoceánico del Istmo de Tehuantepec. Generalmente, las actividades de estas regiones están orientadas a la producción de insumos para las exportaciones.

Esto, beneficia a las industrias que complementan el nearshoring, incluyendo: infraestructura, vivienda, **comercio** y hotelería. En FibraShop, hemos detectado esta oportunidad invaluable ya que contamos con una presencia importante en estas zonas y que recientemente se han visto favorecidas por el desarrollo económico, crecimiento de empleos con mejores salarios y por ende, requieren una mayor demanda en los servicios que ofrecemos.

Actualmente, contamos con 11 plazas localizadas en zonas industriales.



*De acuerdo con el Banco Mundial y Banxico.

Calificadoras

La estrategia de fortalecimiento del balance de FibraShop y el contexto actual en México nos ha permitido avanzar en lo que las calificadoras esperan para poder elevar nuestra calificación y de esta manera obtener financiamientos en mejores condiciones.

En 2023, HR Ratings subió nuestra calificación a AA.

	HR Ratings	Fitch Rating
2023	AA	A+
2022	AA-	A+
2019	AA+	AA-

¿Qué esperan las calificadoras?

Estrategia de crecimiento potencial a través de la combinación de fuentes de financiamiento de deuda y capital.

Disminución en la concentración de ingresos y EBITDA por propiedad en la medida que crezca el portafolio.

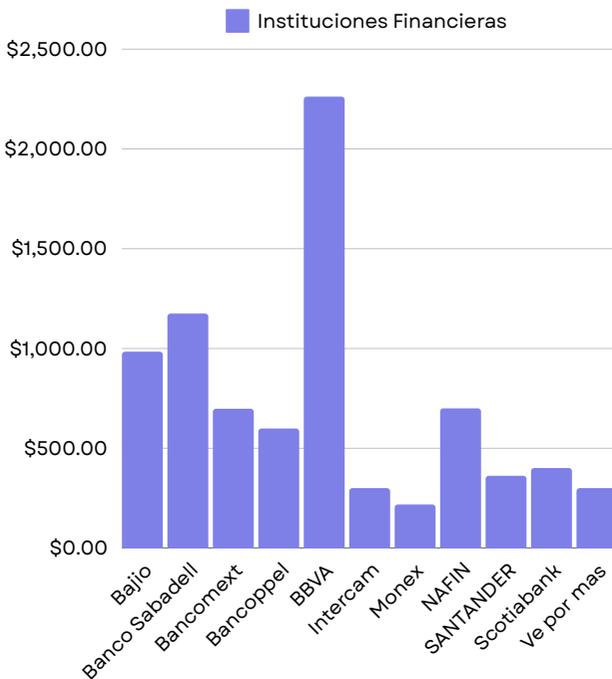
Mejora en el **flujo de caja** disponible con tasas fijas.

Fortalecimiento de la **tasa de ocupación** a niveles del 95% con la estabilización de La Perla.

Indicador de cobertura de intereses consistentemente igual o mayor que 2.5x

Hoy en día tenemos la confianza de más de 11 instituciones financieras de diferentes tamaños y vocaciones que participan en nuestros créditos bancarios, los cuales revisan de manera exhaustiva nuestros procesos operativos e información financiera previo al otorgamiento de cada uno.

Participación en monto de la deuda por entidad bancaria





FIRMA DE CONVENIO BILATERAL POR 200 MILLONES CON BANCO DEL BAJÍO

El pasado 27 de junio, Banco del Bajío otorgó a FibraShop un crédito de 200 millones de pesos que se destinará para financiar de forma transitoria el IVA de las aportaciones.



DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 22 de julio de este año, acordó decretar un dividendo de 75 millones de pesos con un valor de 0.1177 pesos por CBFi.

	1T 2024	2T 2024	Variación
Certificados con derechos económicos	437,500,058	637,115,444	46%
Dividendo	60,000,000	75,000,000	25%
Pesos por CBFi	0.1371	0.1177	-14.14%
Rendimiento Anualizado	8.89%	7.63%	-1.26 pb

Considerando un precio de \$6.17 en promedio ponderado del certificado en circulación.



AVANCES EN EL PROYECTO ASG



En el Reporte Trimestral del 1Q2024, se dio a conocer el Plan de Trabajo ASG 2024. En esta sección se dan a conocer los avances:



ESTIMACIÓN DEL IMPACTO FINANCIERO POR RIESGOS CLIMÁTICOS.

Se tienen identificados 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, los cuales se darán a conocer en el Informe Anual ASG 2023.



DETERMINACIÓN DE ALCANCE 3.

Logramos hacer un primer cálculo de nuestras emisiones Alcance 3, establecidas en el “Accounting and Reporting Standard de GHG Protocol” considerando las categorías 3 “energía y combustibles” y 13 “operación de activos arrendados”, el cual se dará a conocer en el Informe Anual ASG 2023.



CERTIFICACIÓN DE INMUEBLES

En 2023 nuestra meta fue obtener la certificación EDGE de Puerta la Victoria, la cual se obtuvo en junio de este año, logrando certificar el 38% del total de m2 de construcción de nuestro portafolio.

[Ver mayor información en la página 11.](#)



PARTICIPACIÓN EN DIVERSOS CUESTIONARIOS Y CSA

Con el fin de transparentar la información, concluimos con el llenado del cuestionario de la AMEFIBRA y estamos en proceso de enviar el cuestionario de la AMAFORE a más tardar el 31 de julio de este año. A su vez, estamos trabajando en el llenado del cuestionario de CSA de Standard & Poors, entre otros.



CERTIFICACIÓN EDGE PUERTA LA VICTORIA



FibraShop que obtuvo la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) del inmueble Puerta La Victoria, ubicada en Santiago de Querétaro.

En el marco de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la eficiencia energética, hemos implementado la certificación EDGE en una parte significativa de nuestro portafolio inmobiliario. Esta certificación juega un papel crucial en nuestra estrategia para mejorar el rendimiento ambiental de nuestras propiedades, optimizando el consumo de recursos y reduciendo nuestra huella de carbono y que además está en línea con la Taxonomía Sostenible de México.

A través de este proceso, no solo buscamos cumplir con nuestras metas de sostenibilidad, sino también generar valor agregado a nuestras operaciones y mejorar la experiencia de nuestros usuarios y comunidades.

En 2023 iniciamos con el plan de certificación de Puerta La Victoria, por una superficie de 171,782.41 m² de construcción. En junio de 2024 después de la auditoría correspondiente, el IFC, decidió **otorgar a Puerta La Victoria la certificación EDGE por los siguientes resultados:**



Por tal motivo, nos complace informar que, hemos logrado certificar el **38%** **de la superficie total de nuestros m² de construcción** bajo el estándar EDGE, incluyendo las nuevas adquisiciones de Sentura Zamora, Sentura Tlalnepanta, Galerías San Juan Del Río y la asociación de Vía Paraíso. Esta certificación no solo valida nuestro compromiso con prácticas sostenibles, sino que también demuestra que hemos alcanzado la meta propuesta de certificar más de 35% de m² de nuestro portafolio. Seguiremos en proceso de obtener más certificaciones en un futuro cercano.

Además la certificación de inmuebles incluye los siguientes beneficios:



Operativos: La certificación EDGE ha contribuido a la reducción de costos operativos asociados con el consumo de energía y agua en nuestras propiedades.

Impacto Ambiental: Logramos disminuir nuestra huella de carbono al implementar prácticas y tecnologías más eficientes.

Posicionamiento: Nuestro compromiso con la sostenibilidad nos ha posicionado en nuestro sector, generando reconocimiento y confianza entre nuestros stakeholders.



El 25.09% de la energía consumida proviene de fuentes renovables.

En línea con los estándares del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), organización que evalúa a través de su indicador, entre otros aspectos, como la cantidad de energía verde generada o consumida en el sector inmobiliario, así como con los Objetivos de Desarrollo Sustentables (ODS) de las Naciones Unidas, en particular, a los objetivos 7 *Energía asequible* y no contaminante y 13 *Acción por el clima*, FibraShop, en colaboración con su grupo de expertos, estableció por primera vez en el Informe Anual ASG 2021 su plan para promover energía renovable a través de una serie de etapas que incluían la instalación a mediano plazo de paneles solares en 15 de las propiedades, con el objetivo de generar.

AÑO	2023	2024	2025	2026
% de consumo de energía renovable	25%	45%	45.5%	46%

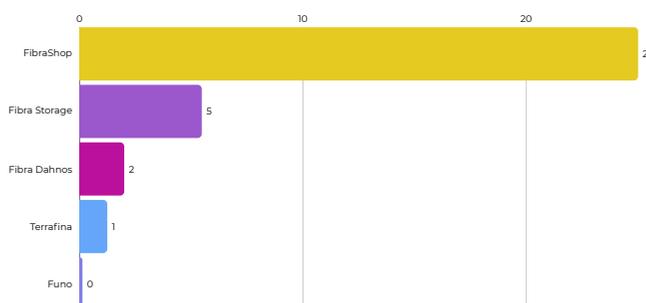
Desde 2022, hemos buscado incluir cláusulas sustentables enfocadas en la generación y consumo de energía renovable dentro de nuestros esquemas de financiamiento. Actualmente contamos con tres créditos con KPI's sustentables firmados al amparo de nuestro marco de referencia ligados a indicadores sustentables, en línea con los "Sustainability Linked Principles of the Loan Market Association".



Después de la revisión de un tercero independiente, se determinó que del resultado de consumo total de energía renovable durante 2023 fue de: **25.09%**

Lo anterior implica un descuento de 5 puntos base a la tasa de cada uno de los citados financiamientos.

El compromiso adquirido por FibraShop respecto al consumo de energía renovable, nos ha posicionado como líderes en el sector de Fibras. La siguiente gráfica representa el consumo de fuentes renovables de aquellas Fibras que ya reportan algún avance -información pública al cierre 2022-:

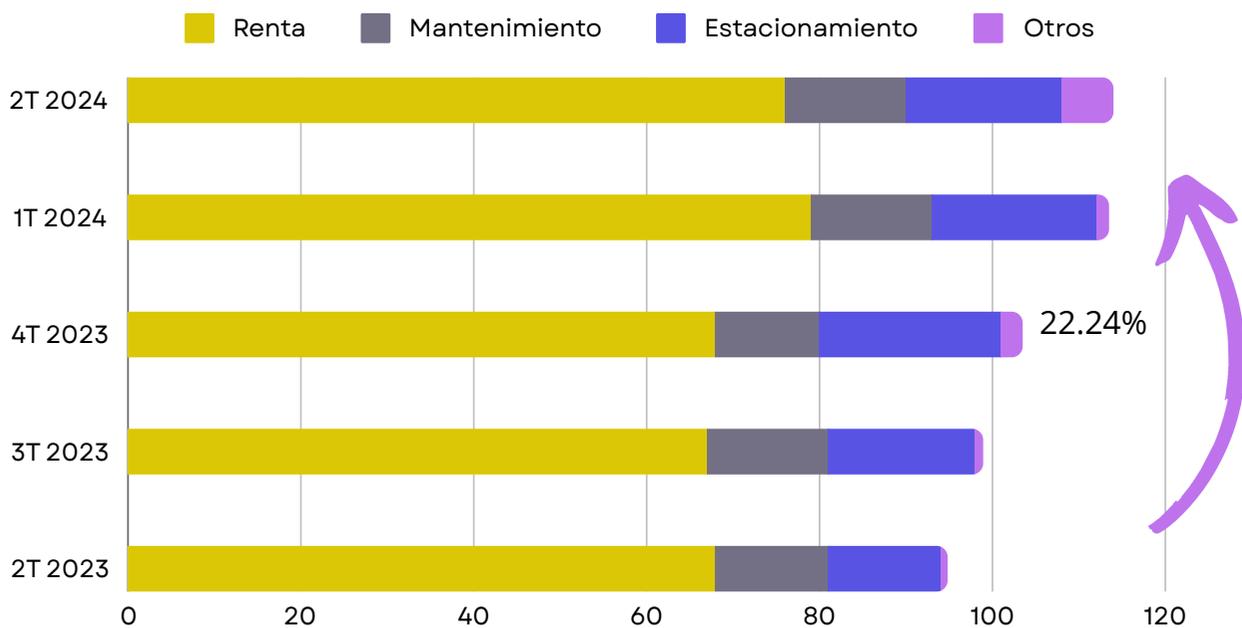


2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	1T 2023
Ingresos por rentas	76,434	78,851	68,489	66,798	67,742	64,958
Mantenimiento	14,316	13,753	12,380	13,759	12,776	13,294
Estacionamiento	18,373	19,096	21,072	16,939	13,026	11,010
Otros ingresos operativos	6,211	1,403	2,538	1,017	809	997
Ingresos totales	115,334	113,103	104,478	98,513	94,353	90,259
Gastos Operativos	22,393	24,659	20,615	20,878	18,988	17,369
Utilidad de operación	92,941	88,444	83,863	77,635	75,365	72,890
Costo financiero - neto	(59,155)	(59,544)	(60,758)	(62,884)	(62,388)	(63,124)
Resultado del periodo	33,786	28,900	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



	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023	%Δ 2T2024 vs 1T2024	%Δ 2T2024 vs 2T2023
Ingresos totales	591.28	559.47	571.55	620.63	544.33	5.68%	8.62%
Gastos totales	156.57	149.81	150.51	137.32	140.05	4.51%	11.79%
Depreciación y amortización	4.95	4.59	4.41	4.57	4.22	7.73%	17.15%
Utilidad de Operación	434.71	409.66	421.04	483.32	404.28	6.11%	7.53%
NOI	457.04	430.41	441.83	504.26	424.54	6.19%	7.65%
EBITDA	439.66	414.25	425.45	487.89	408.50	6.13%	7.63%
Margen de operación	73.52%	73.22%	73.67%	77.87%	74.27%	0.41%	-1.01%
Margen NOI	77.30%	76.93%	77.30%	81.25%	77.99%	0.47%	-0.89%
Margen EBITDA	74.36%	74.04%	74.44%	78.61%	75.05%	0.42%	-0.92%
Utilidad neta ajustada	132.67	110.85	115.11	167.50	104.06	19.68%	27.48%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312	-17.81%	-9.94%
CBFi con derechos económicos	637.12	437.50	437.50	437.51	450.30	45.63%	41.55%
Activos totales	29,971	27,441	26,292	26,729	26,468	9.22%	13.23%
Pasivos con costo	12,523	11,863	11,773	11,995	11,886	5.56%	5.36%
Capital	16,455	14,818	13,901	13,941	13,921	11.05%	18.21%
LTV	42.21%	43.23%	44.78%	44.88%	44.91%	-2.37%	-6.01%
P/U ratio*	6.22	6.00	6.33	6.49	7.58	3.75%	-17.91%
EV/EBITDA**	8.42	8.25	8.10	8.20	9.19	2.06%	-8.47%
CAP Rate Implícito***	12.23%	12.05%	12.39%	13.78%	11.65%	1.55%	4.98%
Capitalización del mercado	3,273	2,984	2,927	3,036	3,034	9.68%	7.88%
AMEFIBRA FFO	138.55	116.52	120.62	172.36	109.36	18.88%	26.69%

*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.

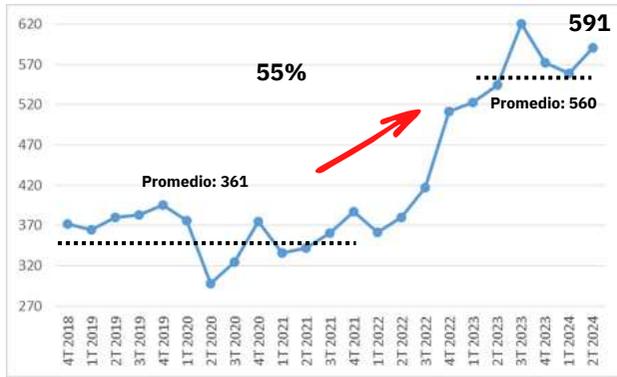
**EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

***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.

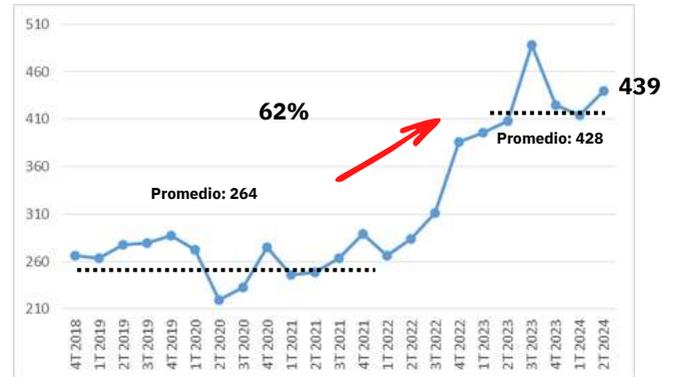
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



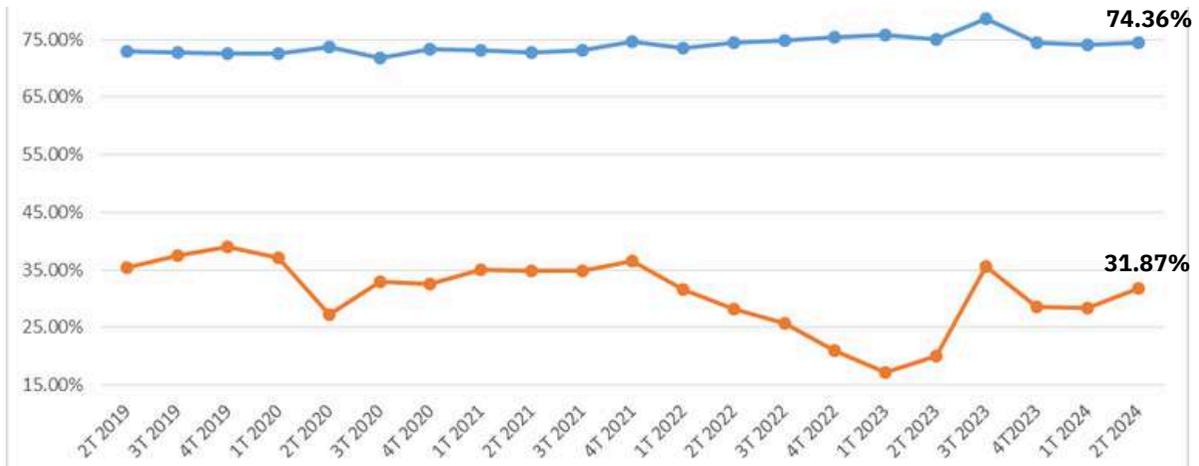
INGRESOS



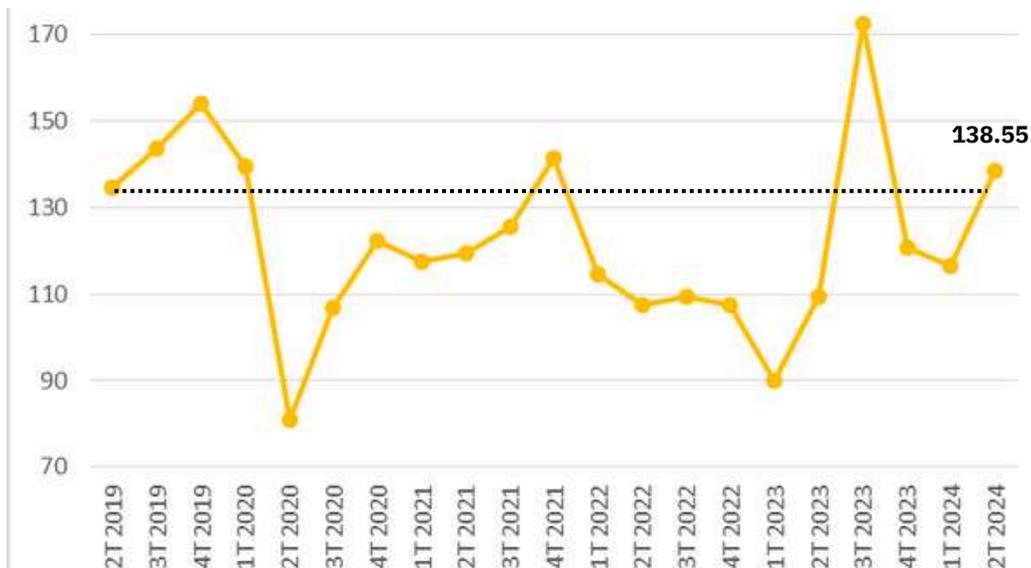
EBITDA



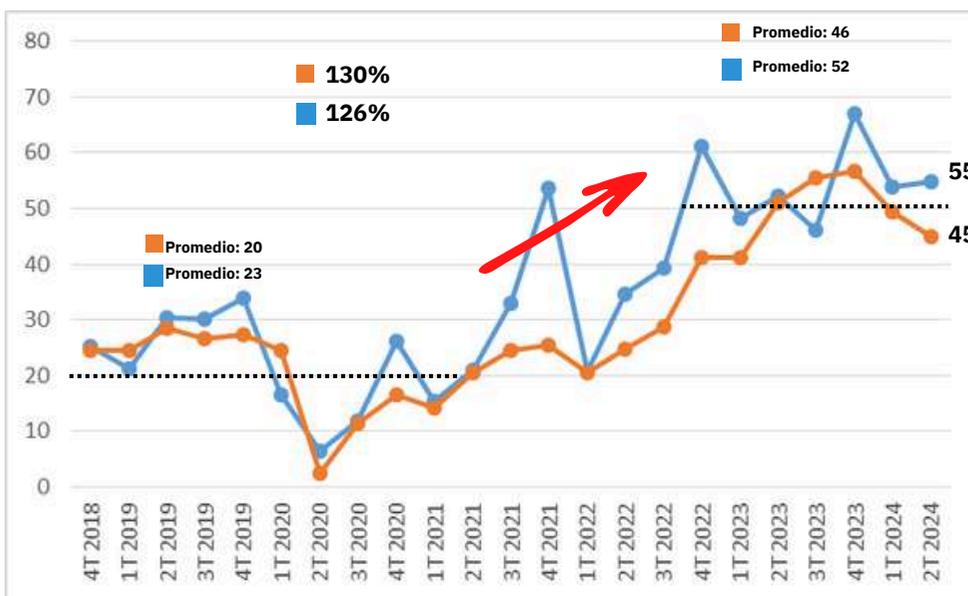
MARGEN EBITDA FFO



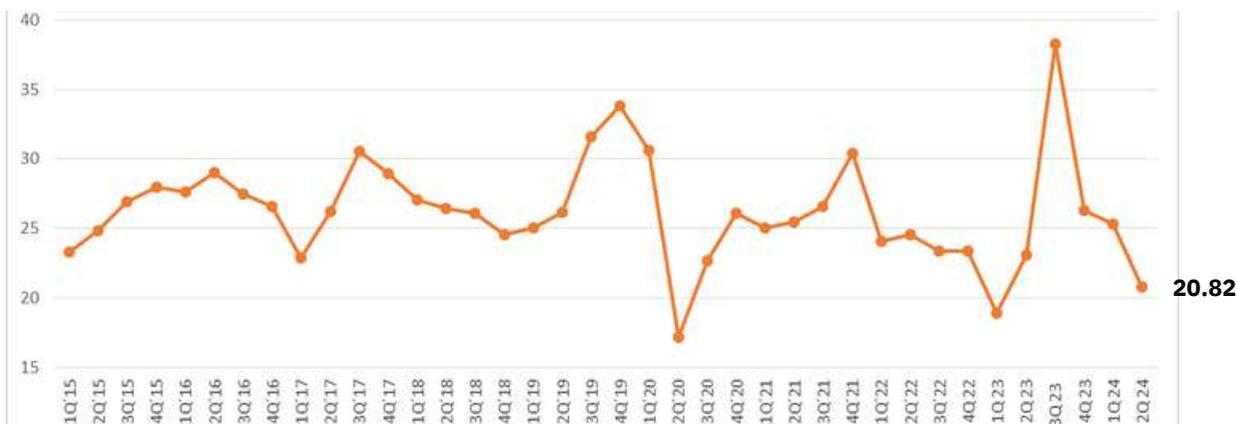
FFO AMEFIBRA



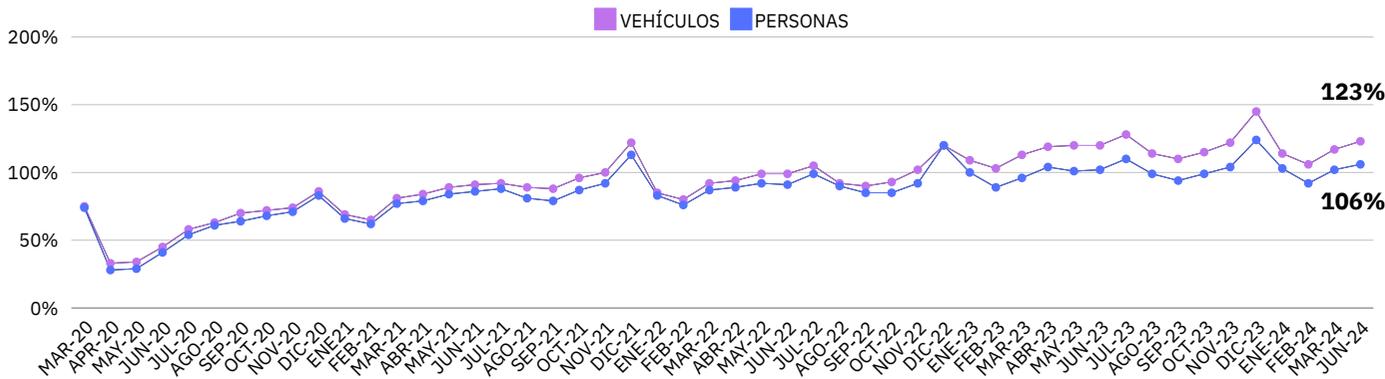
RENTAS VARIABLES ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CFBI



COMPORTAMIENTO DEL VOLUMEN DE VISITANTES A LOS CENTROS COMERCIALES



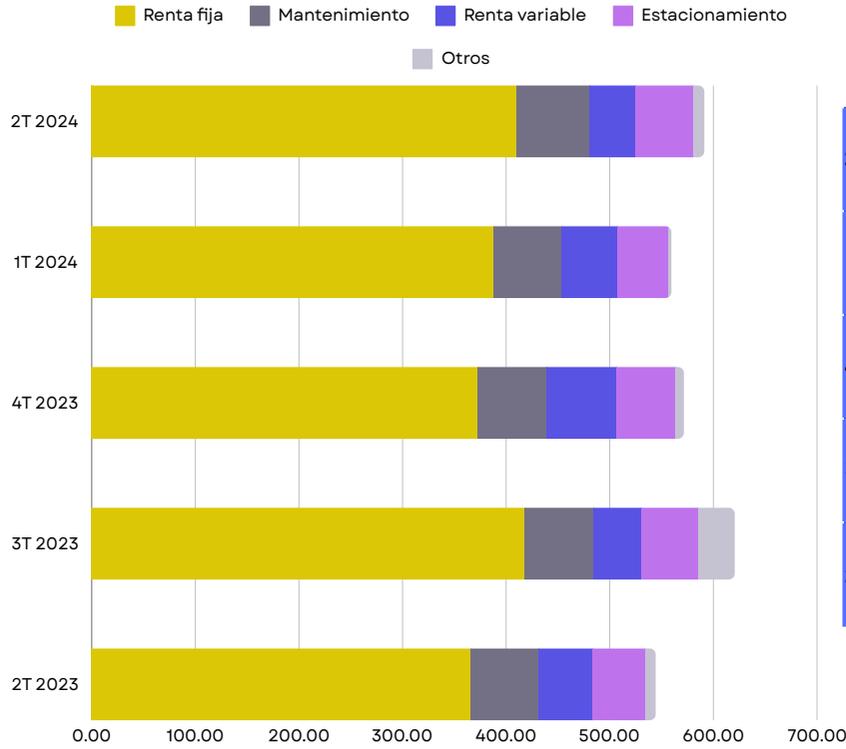
CONCILIACIÓN FFO



	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
Total de ingresos	591.28	559.47	571.55	620.63	544.33
Total gastos	156.57	149.81	150.51	137.32	140.05
Utilidad de operación	434.71	409.66	421.04	483.32	404.28
Resultado integral de financiamiento	(295.85)	(290.28)	(298.25)	(304.86)	(294.07)
Valuación de deuda en UDIs	(4.14)	(48.52)	(39.49)	(37.68)	2.92
Revaluación de las propiedades de inversión	300			467.35	
Pérdida en venta de inmueble			(33.08)		
UTILIDAD DEL PERÍODO	434.72	70.86	50.22	608.13	113.13
(-) Participación no controlada	6.19	8.53	7.68	28.03	(6.14)
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	428.53	62.33	42.54	580.10	106.98
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(300)			(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	4.95	4.31	4.41	4.57	4.22
Comisiones de comercialización	0.34	0.46	0.50	0.50	0.48
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	4.14	48.52	39.49	37.68	(2.92)
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.60	0.90	0.60	0.60	0.60
FFO AMEFIBRA	138.55	116.52	120.62	172.36	109.37

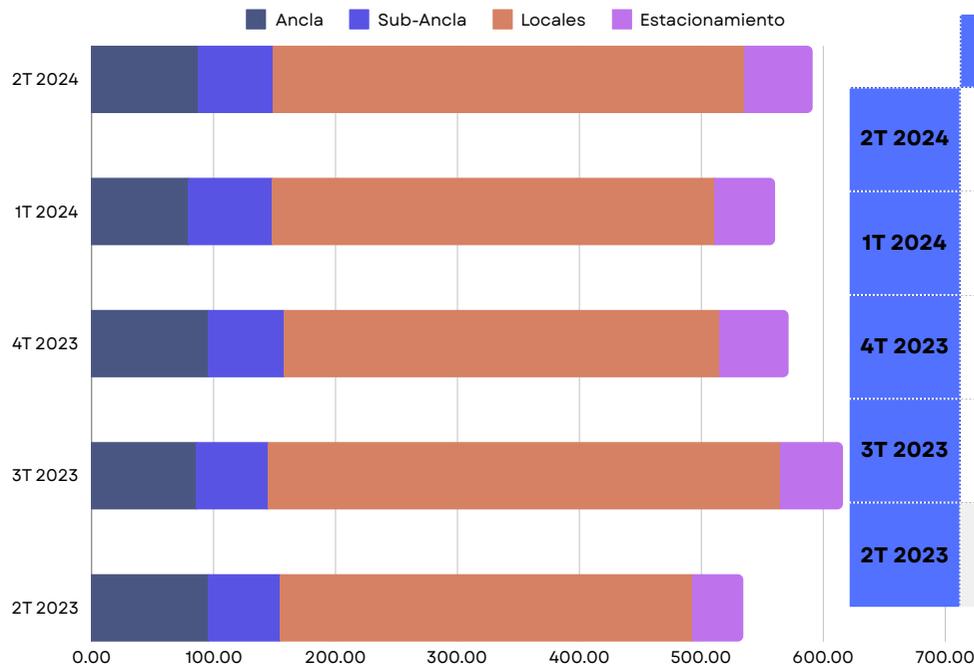
*De conformidad con lo establecido con la Amefibra

4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS



	Renta Fija	Manteni miento	Renta variable	Estacionamiento	Otros	Total
2T 2024	409.89	70.50	44.98	55.65	10.26	591.28
1T 2024	388.49	65.15	53.82	49.57	2.44	559.47
4T 2023	372.42	66.92	66.98	56.79	8.44	571.56
3T 2023	417.88	66.50	46.21	55.60	34.44	620.63
2T 2023	365.49	65.76	52.32	51.09	9.67	544.33

- Del total de ingresos los que cobran una renta fija mensual con su mantenimiento representan el 81.24% del total.



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacionamiento	Total
2T 2024	87.36	61.35	386.92	55.65	591.28
1T 2024	79.36	68.64	362.90	49.57	559.47
4T 2023	95.51	62.23	357.03	56.79	571.56
3T 2023	85.43	59.60	420.00	55.60	620.63
2T 2023	95.40	58.90	338.94	51.09	544.33

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:

	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
Total de ingresos	591.28	559.47	571.55	620.63	544.33
Gastos de operación de las plazas	82.95	82.34	74.71	91.67	83.27
Utilidad Operativa de las plazas	508.32	477.13	496.83	528.97	461.06
Margen operativo de las plazas	85.97%	85.28%	86.93%	85.23%	84.70%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	17.80	17.08	20.64	17.90	21.68
Utilidad operativa neta de las plazas	490.53	460.05	476.20	511.06	439.38
Margen operativo de las plazas	82.96%	82.23%	83.32%	82.34%	80.72%

6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U*	2,920	UDIS	5.80%**	
Deuda bursátil	4,520	36%		
Sindicado Revolvente 2023	2,400	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
BanBajío**	200	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	785	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)***	1,858	pesos	TIIE + 2.70%	La Perla
Deuda bancaria	8,003	64%		
Total deuda	12,523	100%		

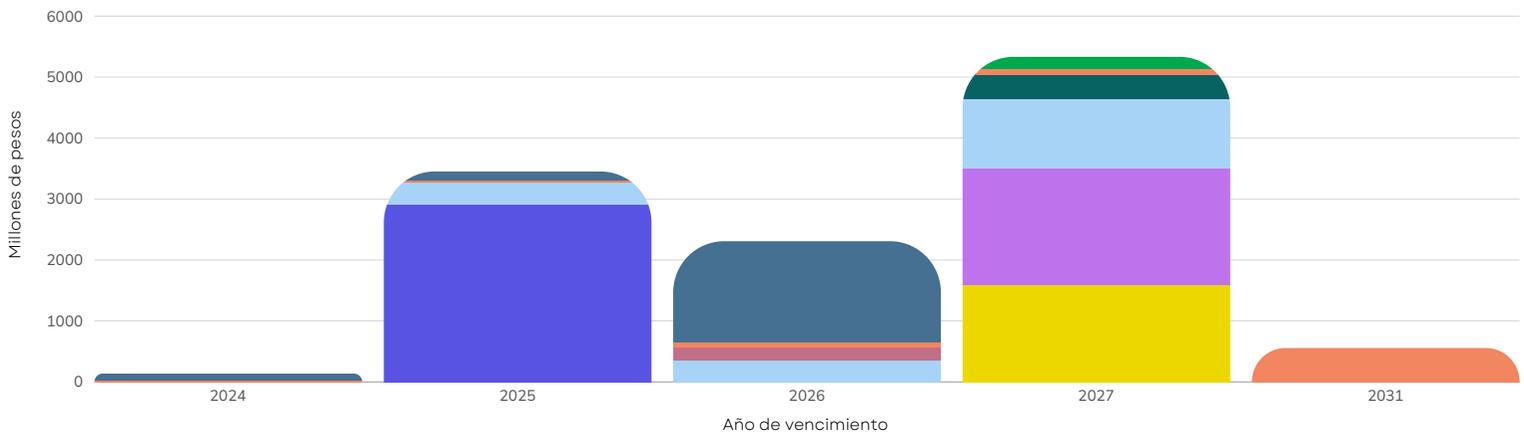
* 359,243 000 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.128175 pesos al 30 de junio de 2024.

** Es un crédito puente que por el momento tiene una TIIE de 2.5% y bajará a 2% en cuanto se formalice.

*** Para este financiamiento se tiene coberturas de tasa de interés contratadas

	Sindicado Revolvente 2023 (2,400 mdp)	Sindicado 2022 (2,140 mdp)	Sindicado La Perla
 <p>BANCOS PARTICIPANTES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Intercam • Sabadell • Ve por Mas • NAFIN • Bancoppel 	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Bancomext • Bancoppel • Monex 	<ul style="list-style-type: none"> • SABADELL (Lider) • Santander • Scotiabank • BBVA

	 Sindicado revolvingte	 NAFIN	 SCOTIABANK	 Bajo	 Bajo	 FSHOP 19U	 Sindicado (La Perla)	 FSHOP 17-2	 Sindicado
MXN	2,400	400 Mn	220 Mn	785	200	2,920	1,858	1,600 Mn	2,140 Mn
Tipo	Línea de Crédito	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	3 años	6 años	7 años	10 años	5 años
Expiración	Junio 2027	Julio 2027	Nov 2026	Oct 2031	Junio 2027	Julio 2025	Agosto 2026	Julio 2027	May 2027
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



Actualmente estamos en el proceso de refinanciamiento del crédito de La Perla. En las próximas semanas daremos a conocer el resultado de la transacción.

A su vez, estamos trabajando en el refinanciamiento del vencimiento del Bono FShop 19 U mediante dos estrategias paralelas:

- a) Emisión de un bono en los mercados.
- b) Línea de crédito bancaria.

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
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 50%	41.78%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	26.70%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.52	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	41.78%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	234.96%	✓

- 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 segundo trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 41.78% . 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	853.16
IVAt	IVA por recuperar	349.38
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,688.74
LRO	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I _t	Amortización Estimadas Intereses	1,367.62
P _t	Amortización Programadas Capital*	614.57
K _t	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
D _t	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.46

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	2T 2024	1T 2024	4T2023	3T2023	2T2023
Precio de cierre final del periodo	6.14	6.22	6.13	6.21	6.18
Precio promedio del trimestre	6.17	6.24	6.13	6.14	6.18
Número de certificados promedio	530,470,067	477,883,423	477,891,170	488,901,208	491,194,826
Market Cap. Promedio (MDP)	3,274	2,984	2,927	3,000	3,034
Volumen promedio diario	293,515	45,021	14,541	207,962	156,952
Monto operado promedio diario (MDP)	1.81	0.28	0.09	1.28	0.97
NOI (MDP)	457.04	430.41	441.83	504.26	424.54
NOI por certificado	0.86	0.90	0.92	1.03	0.86
Utilidad por certificado	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	13.50%	16.23%	17.18%	24.96%	14.97%
Dividend Yield a precio de IPO	4.76%	5.79%	6.01%	8.75%	5.28%
Propiedades de Inversión (MDP)	27,003	25,061	24,083	24,533	24,038
Número de plazas	19	17	18	18	18

CÁLCULO DEL CAP IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	2T 2024	2T 2023
Precio promedio del periodo	6.17	6.18
CBFI's promedio del periodo	530,470,067	491,194,826
Capitalización del mercado	3,273.77	3,034.13
Deuda con costo	12,522.86	11,885.72
Efectivo y equivalentes	853.16	348.38
Valor de la empresa	14,943.47	14,571.48
NOI del Trimestre Anualizado	1,828.17	1,698.18
CAP Rate Implícito	12.23%	11.65%
Δ% 2T 2024 VS 2T 2023		0.58%

10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

Para este trimestre los certificados con derechos económicos son 637,115,444.

	CBFÍ's
Macrotítulo 31 de diciembre 2022	712,118,812
(-) Certificados en tesorería	214,317,331
(=) Certificados en circulación	497,801,481
(-) CBFÍ's recomprados cancelados	19,908,295
(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación	9,763
(+) CBFÍ emitidos por adquisiciones	199,615,386
(=) Certificados en circulación BMV	677,498,809
(-) CBFÍ's sin derechos económicos	40,383,365
(=) CBFÍ's con derechos económicos	637,115,444

11. DISTRIBUCIÓN A TENEDORES

1. Distribución de resultado fiscal del ejercicio actual

Concepto	Generado	Fecha de Pago	Monto total (PS\$)	#CFBIS	Pes\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	75,000,000	a más tardar 08 de agosto	75,000,000	637,115,444	0.1177
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	75,000,000	a más tardar 08 de agosto	75,000,000	637,115,444	0.1177

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 Paraiso	jul-13	33,498	4,902	38,400	842	2,070	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	1,200	Cuatla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,223		32,223	532	952	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	1,800	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	2,520	Santiago de Querétaro, Qro.
16.Sentura Tlalnepantla	sep-17	33,060		33,060	1,032	1,150	Tlalnepantla, Edo. Mex.
17.La Perla	mar-22	87,751	26,974	114,725	5,243	6,200	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	28,519.3		28,519.3	500	500	Zamora, Michoacán
19. Vía Paraiso	jul-24	19,300		19,300	660	660	Los Cabos, BCS
20. San Juan del Río	jul-24	20,810	8,951	29,761	520**	650	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio y Coinversiones		713,508	103,566	817,074	18,679	27,002	

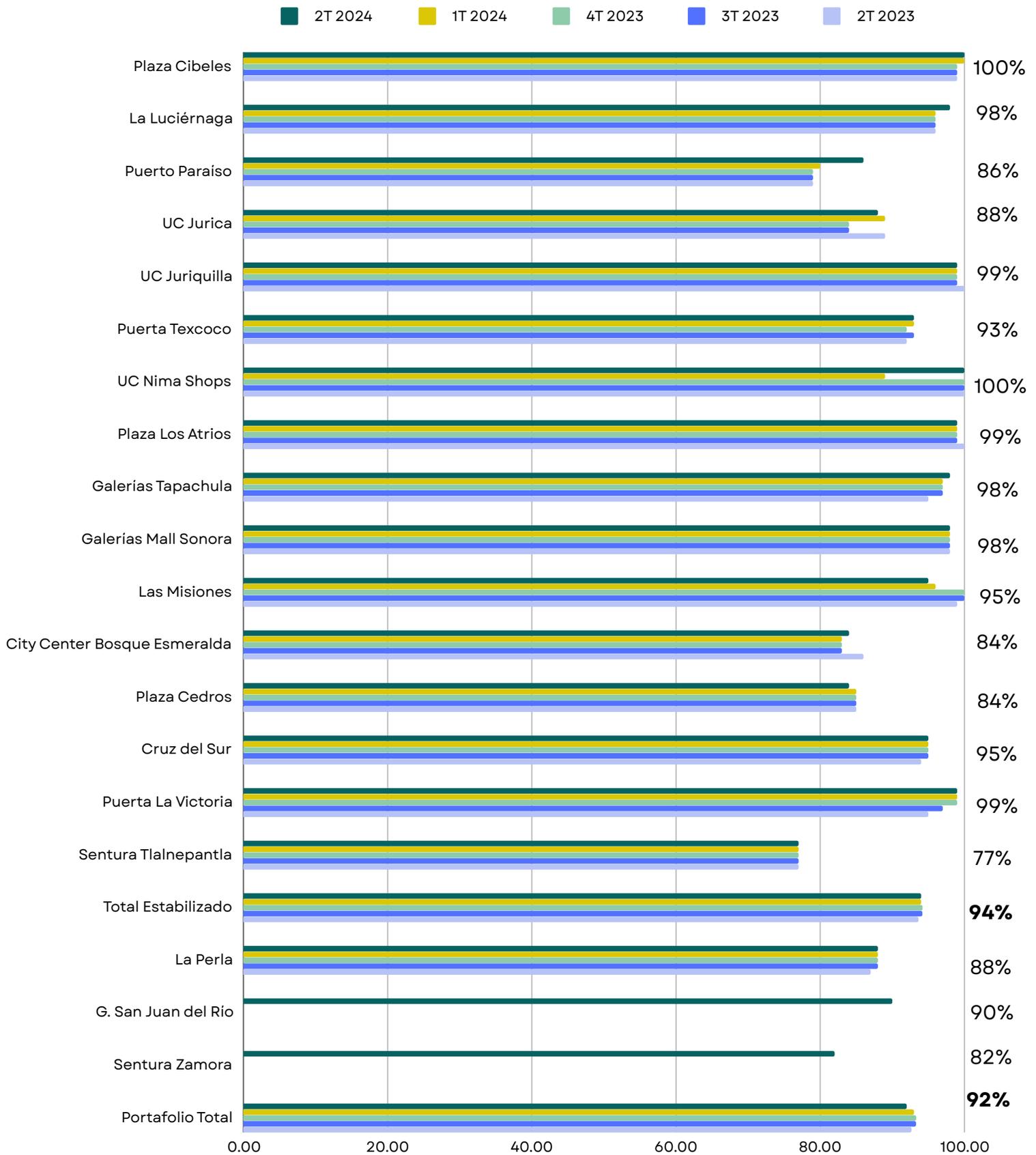
*En 2023 se realizó el primer pago de la venta de Kukulcán. El primer pago se realizó a finales de 2023 por 450 millones de pesos. Al 30 de junio se recibió un anticipo por 100 millones de pesos, el resto se liquidará durante el tercer trimestre del año.

** El monto de 520 mdp es correspondiente a la parte proporcional adquirida.

13. OCUPACIÓN DE PLAZAS



Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 92.21%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 94.54%*



*El portafolio estabilizado no incluye el Centro de Vida La Perla y las nuevas adquisiciones.

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 52.2%.

Cabe resaltar que ningún giro es mayor del 23% 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

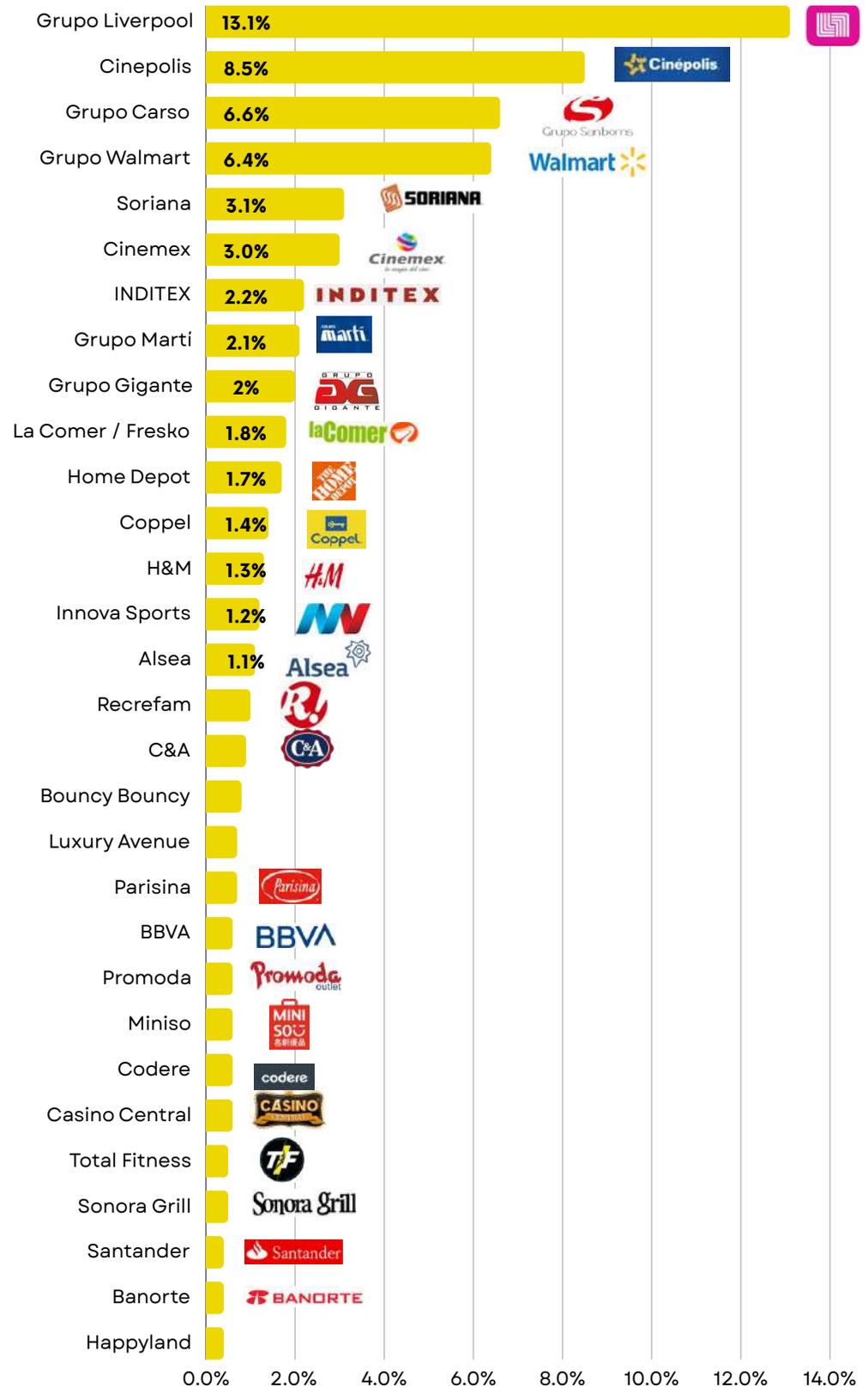
Giro	%
Tienda Departamental	18.2%
Moda y Calzado	17.7%
Entretenimiento	16.1%
Supermercado	14.2%
Alimentos	10.6%
Hogar y Decoración	8.0%
Deportes	5.8%
Servicios Financieros	2.4%
Servicios	2.1%
Salud y Belleza	1.7%
Otros	1.7%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.6%
Total	100%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	22.2%
Alimentos	17.8%
Entretenimiento	12.3%
Hogar y Decoración	12.3%
Deportes	6.6%
Tienda Departamental	6.6%
Supermercado	4.9%
Servicios Financieros	4.5%
Servicios	4.1%
Salud y Belleza	3.9%
Otros	3.3%
Autos y Motocicletas	0.9%
Papelería	0.7%
Total	100%

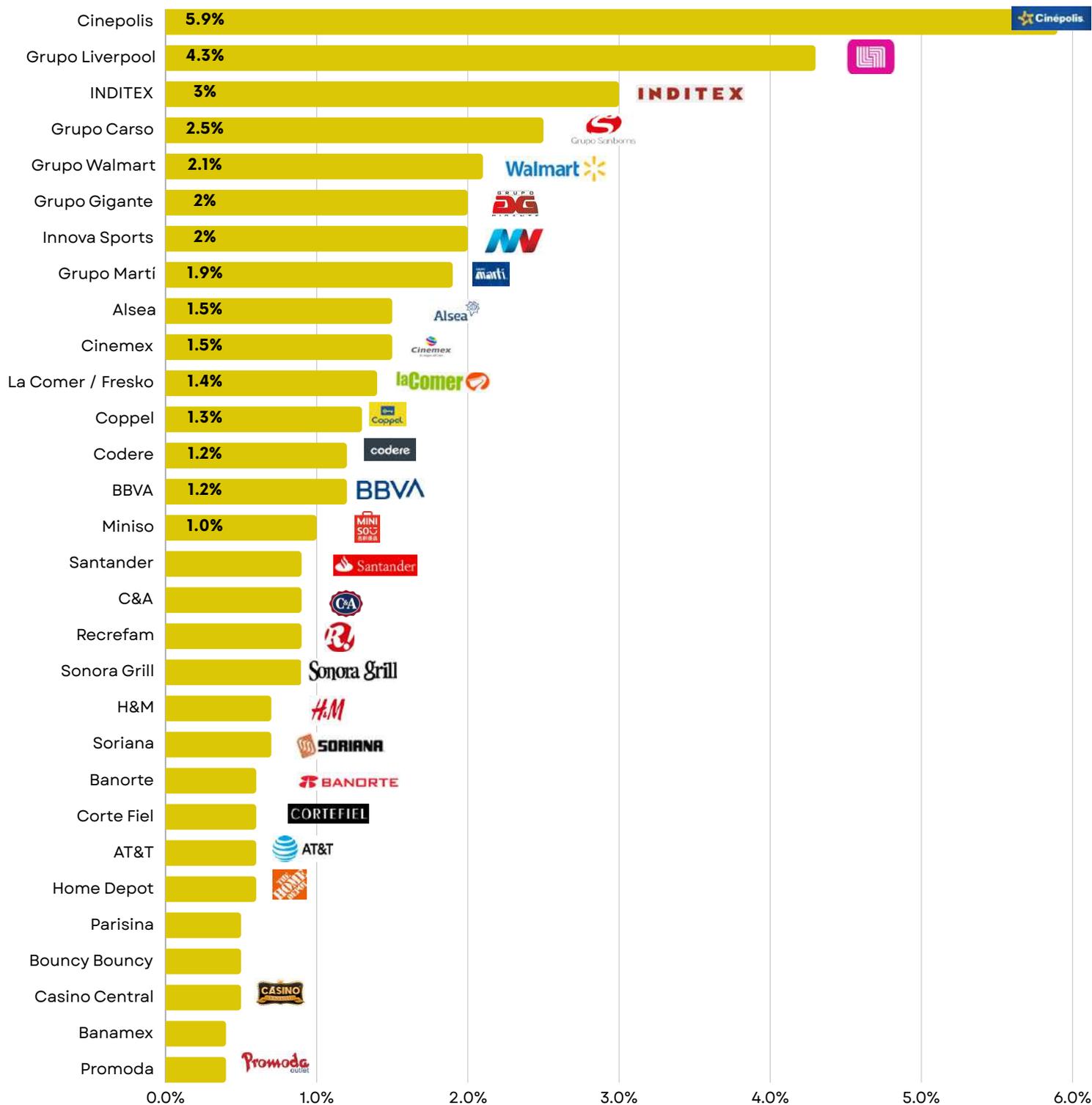
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65% del área bruta rentable y 43% de los ingresos totales al 30 de junio del 2024, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

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 2,049 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
Plaza Cibeles	16%	11%	7%	1%	64%	238
La Luciérnaga	7%	35%	14%	7%	37%	89
Puerto Paraiso	27%	49%	12%	5%	7%	157
UC Jurica	9%	6%	39%	43%	3%	32
UC Juriquilla	17%	26%	19%	18%	20%	38
Puerta Texcoco	5%	24%	50%	13%	8%	111
UC Nima Shops	36%	18%	8%	0%	38%	26
Los Atrios	35%	3%	52%	2%	8%	117
Galerías Mall Sonora	45%	34%	9%	7%	4%	180
Galerías Tapachula	16%	9%	2%	62%	29%	118
Las Misiones	49%	20%	6%	7%	18%	163
City Center Bosque Esmeralda	61%	10%	1%	8%	19%	72
Plaza Cedros	1%	11%	80%	0%	8%	27
Cruz del Sur	51%	14%	5%	8%	22%	122
Puerta La Victoria	8%	11%	47%	10%	24%	134
Sentura Tlalnepantla	6%	2%	41%	22%	28%	42
La Perla	18%	28%	19%	1%	33%	227
Sentura Zamora	12%	26%	7%	24%	33%	55
Vía Paraíso	4%	8%	2%	4%	82%	19
San Juan del Río	31%	19%	29%	20%	1%	82
Total General	23%	17%	24%	12%	24%	2,049

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

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	f.chavez@bbva.com	52(55)56219703
BBVA	Mauricio Hernández Prida	mauricio.hernandez.1@bbva.com	52(55)56219369
BTG Pactual	Álvaro García	alvaro.garcia@btgpactual.com	1(646)9242475
BTG Pactual	Gordon Lee	gordon.lee@btgpactual.com	52(55)36922200
Signum Research	Armando Rodríguez	armando.rodriguez@signumresearch.com	52(55)62370861

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
 investor@fibrashop.mx
 mhernandez@fibrashop.mx
 egandarillas@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

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

Fecha: Jueves, 25 de julio 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: 509794

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EE.UU): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Código de Acceso: 50918

Fecha de expiración de la grabación: 08/08/2024

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 períodos comprendidos del 1ro de enero al 30 Junio 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	2T 2024	2T 2023	jun-24	jun-23
Ingresos por rentas	510,526	470,325	1,002,274	907,825
Otros ingresos operativos	80,750	74,005	148,473	159,825
Total de ingresos	591,276	544,330	1,150,747	1,067,650
Gasto de operación:				
Gastos operativos	129,999	116,219	255,209	223,270
Seguros	4,233	3,567	8,079	7,125
Honorarios del asesor	20,356	18,631	39,319	36,398
Honorarios profesionales	1,978	1,635	3,769	3,542
Total de gastos de operación	156,566	140,052	306,376	270,335
Utilidad de Operación	434,710	404,278	844,371	797,315
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	19,570	15,413	28,405	24,674
Gasto por intereses	315,419	309,482	614,532	609,481
Costo de financiamiento, neto	(295,849)	(294,069)	(586,127)	(584,807)
Revaluación de propiedades de inversión	300,000		300,000	
Valuación de deuda en UDIs	(4,138)	2,917	(52,656)	(43,096)
Utilidad neta consolidada	434,723	113,126	505,588	169,412
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	428,529	106,984	490,859	146,304
Participación no controlada	6,194	6,142	14,729	23,108
Utilidad neta consolidada	434,723	113,126	505,588	169,412

INFORMACIÓN FINANCIERA

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	No Auditado	Auditado
	30/06/2024	31/12/2023
Activo		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	853,157	426,804
Cuentas por cobrar	403,159	405,218
Impuestos por recuperar	356,687	219,767
Pagos anticipados	44,486	27,759
Otras cuentas por cobrar	438,407	558,929
Total de activo circulante	2,095,896	1,638,477
<i>Activo no circulante</i>		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	27,586,791	25,562,966
Inversiones en proceso	253,747	45,161
Otros activos	16,030	22,723
Inversión en asociadas	9,137	9,137
Instrumentos financieros derivados de cobertura	9,102	16,683
Total de activo no circulante	27,874,807	25,656,670
Total del activo	29,970,703	27,295,147
Pasivo y capital contable		
<i>Pasivo circulante</i>		
Proveedores	50,992	65,591
Partes relacionadas	24,162	23,170
Pasivos acumulados	696,580	437,259
Anticipos de clientes	16,614	10,768
Deuda Bursátil	2,914,874	
Crédito Bancario	461,149	2,243,210
Total del pasivo circulante	4,164,371	2,779,998
<i>Pasivo no circulante</i>		
Depósitos de arrendatarios	206,871	200,690
Pasivos laborales	15,838	14,148
Impuesto sobre la renta diferido	51,227	51,227
Créditos Bancarios	7,481,168	4,992,162
Deuda bursátil de largo plazo	1,595,902	4,454,880
Total del pasivo no circulante	9,351,006	9,713,107
Total del pasivo	13,515,377	12,493,105
Capital contable		
Contribuciones netas	6,039,220	4,889,261
Resultados acumulados	8,803,925	7,370,088
Utilidad neta del período	490,859	1,467,923
Capital Contable correspondiente a la Controladora	15,334,004	13,727,272
Participación no controlada	1,121,322	1,074,770
Total Capital Contable	16,455,326	14,802,042
Total del pasivo y capital contable	29,970,703	27,295,147

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 periodos comprendidos al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

(Cifras expresadas en miles de pesos)

(No auditado)

	Patrimonio	Resultados Acumulados	Participación No controlada	Total
Saldos al 01 de enero de 2023	5,048,391	7,304,904	915,501	13,328,850
Distribuciones a tenedores	(80,000)			(80,000)
Fondo de recompra	(79,130)			(79,130)
Utilidad del ejercicio		1,487,923	340,322	1,808,245
Otras partidas integrales		14,146	1,065	15,211
Pérdida actuarial		(1,491)		(1,491)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	4,889,291	8,845,482	1,250,048	14,001,001
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(189,649)	(189,649)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4,889,291	8,845,482	1,067,209	14,802,042
Distribuciones a tenedores	(115,000)			(115,000)
Aportación al Patrimonio	1,264,959			1,264,959
Utilidad del ejercicio		490,859	14,729	505,588
Otras partidas integrales		(41,557)	(531)	(42,088)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	1,149,950	449,302	14,198	1,013,450
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			39,825	39,825
Saldos al 30 de junio de 2024	0,030,220	9,294,784	1,121,322	10,455,320

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 30 de Junio de 2024 y 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)
(No auditado)

	Junio 2024	Junio 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	505,588	169,412
Ajustes por:		
Intereses a favor	(19,433)	(23,654)
Beneficios a los empleados	1,690	1,496
Depreciación y amortización	10,328	8,814
Amortización de costo financiero	14,400	14,325
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(7,000)	(2,294)
Revaluación de propiedades de inversión	(300,000)	-
Valuación deuda en UDIS	52,656	43,096
Intereses a cargo	598,578	667,916
	856,807	879,111
Cuentas por cobrar	2,059	21,292
Partes relacionadas	992	5,514
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(9,398)	22,829
Pagos anticipados	(17,517)	(20,636)
Proveedores	(14,599)	21,465
Pasivos acumulados	259,321	(47,424)
Anticipos de clientes	5,846	(1,343)
Depósitos en garantía de arrendatarios	6,181	3,563
Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación	1,089,692	884,371
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	19,433	23,654
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(1,929,938)	(219,726)
Flujos de efectivo netos generados (utilizados) en actividades de inversión:	(1,910,505)	(196,072)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(598,578)	(667,916)
Fondo de recompra	-	(2,688)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	995,696	2,620,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(298,450)	(2,658,217)
Amortización Bono FSHOP 19	-	(130,051)
Comisión por estructura crédito	(1,461)	(28,923)
Aportación al patrimonio	1,264,959	-
Distribución a tenedores	(115,000)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento	1,247,166	(867,795)
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	426,353	(179,496)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	426,804	527,872
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	853,157	348,376

**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 30 de junio 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 22 de julio de 2024, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al segundo 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 abril - junio 2024.

Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de FSHOP incorporan los activos y pasivos de las entidades controladas por FSHOP al segundo 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

	Jun 2024	Dic 2023
Efectivo en cuentas bancarias	231,564	66,075
Fondo de reserva para servicio de deuda	244,443	227,733
Inversiones en valores	377,150	132,996
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	853,157	426,804

2. CUENTAS POR COBRAR

	Jun 2024	Dic 2023
Clientes	431,986	441,744
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(36,526)
Total de Cuentas por cobrar	403,159	405,218

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Jun 2024	Dic 2023
IVA por recuperar	349,382	214,309
Otros Impuestos por recuperar	7,305	5,458
Total de Impuestos a favor	356,687	219,767
Otras cuentas por cobrar*	438,407	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 30 de junio de 2024, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Jun 2024	Dic 2023
Propiedades de inversión	27,487,904	25,463,014
Mobiliario y equipo netos	98,887	145,113
Total	27,586,791	25,608,127

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 1,858,375 miles de pesos, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 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 Junio 2024	Valor razonable Diciembre 2023
BBVA	11/11/2024	2,815	5,160
Banco Sabadell	11/11/2024	3,577	6,560
Santander	08/11/2024	1,772	3,305
Scotiabank	17/11/2024	938	1,657
		9,102	16,683

6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	Jun 2024	Jun 2023
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	20,356	18,631

Los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se integran como sigue:

	Jun 2024	Dic 2023
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	24,162	23,170

7. PASIVOS ACUMULADOS

	2024	2023
Intereses devengados pendientes de pago	72,468	70,534
Otros pasivos acumulados	449,382	191,995
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
Tota pasivos acumulados	696,580	437,259

8. CAPITAL CONTRIBUIDO

Los CBFIs emitidos por FSHOP otorgan a sus titulares el derecho a una parte de los beneficios, productos y, si corresponde, valor residual de los activos o derechos de FSHOP, y del producto de la venta de activos o derechos de los bienes o fondo del fideicomiso, conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Al 30 de junio de 2024, el capital se integra por 677,498,809 CBFIs en circulación.

9. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

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

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	417,421	69,851	17,860,000	414,579	336
Power Center	155,900	27,273	7,998,510	300,503	173
Community Center	17,956	3,625	844,000	26,212	228
Totales	591,277	100,749	26,702,510	741,294	737

10. UTILIDAD POR CBFI

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

DISTRIBUCIÓN					
CONCEPTO	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	2T 2023
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	437,500,058	437,500,058	437,509,821	450,111,116
Utilidad integral del periodo (miles)	132.66	110.85	115.11	167.50	104.07
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829	0.2312

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.