





# FIBRASHOP



## RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL TERCER TRIMESTRE DEL 2024

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 626.60 millones de pesos, teniendo un incremento contra el trimestre inmediato anterior de 6% y de 12% contra el primer trimestre de este año.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 488.17 millones de pesos con un margen a NOI de 77.91%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 86.96%. El NOI consolidado aumentó 7% con respecto al trimestre inmediato anterior.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 470 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 75.01%, lo que representó un aumento del 7% con respecto al trimestre inmediato anterior.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 152.76 millones de pesos, esta representa 0.2398 centavos por CBFI, e implica una rentabilidad anual del 13.70%\*. Lo anterior representa un aumento de 15.14% con respecto al trimestre inmediato anterior.
- EL FFO del trimestre fue de 159.30 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2500 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 14.29%\*.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 94.90%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 92.50%
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1413 pesos por CBFI pagadero a más tardar el 7 de noviembre de 2024.
- Durante este periodo se emitió el Informe Anual de Sustentabilidad ASG 2023, destacando los principales logros y avances a las metas establecidas.

\*Precio promedio ponderado por CBFI 6.9986





## Estimados Inversionistas

Es un placer para mí compartir con ustedes los resultados de este tercer trimestre, en el que reflejamos un crecimiento constante en nuestra operación y resultados financieros.

Durante este periodo, hemos visto una integración exitosa de nuestras nuevas propiedades, lo que ha fortalecido nuestro rendimiento financiero y ha consolidado nuestra presencia en el mercado. Esta expansión no solo ha mejorado nuestros ingresos, sino que también ha aumentado la eficiencia operativa, evidenciada por el sólido margen de NOI que hemos mantenido.

A su vez, con la culminación del pago por la venta de Kukulcán concluimos con éxito nuestro plan para fortalecer el balance a través de dos acciones i) crecimiento de la compañía y ii) venta de activos no estratégicos. Parte de los recursos obtenidos fueron utilizados para el prepago de deuda bancaria, mejorando nuestros indicadores de LTV y servicio de la deuda.

El incremento de 15.14% de la utilidad neta ajustada con respecto al trimestre anterior demuestra nuestra capacidad de adaptarnos a un entorno dinámico. Nuestros esfuerzos están enfocados en optimizar la ocupación de nuestros espacios para continuar mejorando nuestros resultados.

Durante este periodo, nuestros ingresos consolidados alcanzaron 626.60 millones de pesos, lo que representa un incremento del 12% en comparación con el primer trimestre de este año.

Por último, hemos publicado nuestro Informe Anual de Sustentabilidad ASG 2023, dejando como evidencia nuestros avances y logros en materia de responsabilidad social y ambiental, entre los que destacan:

- 25% de la energía que consumimos proviene de energías renovables.
- 13 de 19 propiedades cuentan con paneles solares.
- 57% de nuestra deuda bancaria es verde.
- Obtuvimos la certificación de Puerta La Victoria, logrando el 38% del total de m2 de construcción certificados, considerando las nuevas adquisiciones.
- 40% de nuestra fuerza laboral son mujeres.

Agradezco su continuo apoyo y confianza. Estamos dedicados a seguir construyendo un futuro próspero y sostenible para todos nuestros inversionistas.

Cordialmente,

**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

El plan de fortalecimiento del balance de FibraShop se ejecutó a través de dos acciones cuyos avances han sido reportados en los Informes Trimestrales y eventos relevantes previos:

### (A) RECICLAJE DE ACTIVOS

- Se determinó la venta de dos activos no estratégicos que sumaban un total de \$1,000 mdp -Kukulcán Plaza (850 mdp) y Urban Center Xalapa (150 mdp)-, con la finalidad de destinar los recursos en:



Pago de deuda (75%)



Recompra de CBFIs (10%)

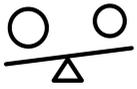


Centros de Vida (15%)

- En agosto 2022 se concluyó la **venta de Urban Center Xalapa**. Con los recursos obtenidos **se prepagó anticipadamente un crédito** bilateral con Banco Sabadell por 150 millones de pesos y **se reactivó la recompra CBFIs**.
- De la venta de **Kukulcán** se acordó que **600 mdp** se destinarían al **pago de deuda**.
- 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 tercer trimestre de 2024.
- El 8 de diciembre de 2023 se recibieron 450 mdp por la venta de este último activo, de los cuales se destinaron **310 mdp a la línea de crédito sindicada**.
- El 5 de septiembre de ese año, se recibió el segundo pago por 400 mdp, de los cuales **290 mdp se destinaron al prepago de la línea de crédito sindicada**
- Con lo anterior, damos cumplimiento y por concluida nuestra etapa de Reciclaje de Activos.**

	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	750 mdp	<b>100%</b>	✓
		10% Recompra CBFIs	120 mdp	<b>120%</b>	✓
		15% Inversión Centros de Vida	262 mdp	<b>175%</b>	✓

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



# FORTALECIMIENTO DEL BALANCE



## (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 -Sentura Zamora, Sentura Tlalnepantla y Galerías San Juan del Río-** y la **asociación de dos inmuebles -Vía Paraíso y Puerto Paraíso-**.

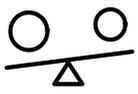
En el Reporte Trimestral del 2T2024, se anunció la conclusión de esta etapa.

Las nuevas propiedades ya consolidan su información financiera a partir junio de este año; sin embargo, nuestros auditores están revisando el registro contable de dicha transacción. En caso de existir algún cambio se hará la revelación correspondiente.

La adquisición de este portafolio tiene un efecto positivo en los siguientes aspectos:

<p><b>Optimizar el portafolio de activos</b></p>  <p>FibraShop se enfoca en consolidar un portafolio más alineado con sus objetivos de rentabilidad y crecimiento a largo plazo.</p>	<p><b>Reducir el apalancamiento</b></p>  <p>Reducir la deuda disminuye costos financieros y mejora la capacidad para financiar otros proyectos en línea con los Centros de Vida.</p>	<p><b>Plan de crecimiento y diversificación de riesgos</b></p>  <p>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.</p>	<p><b>Maximizar la rentabilidad y comercialización</b></p>  <p>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.</p>
<p><b>Aumentar el valor para los tenedores</b></p>  <p>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.</p>	<p><b>Mejorar métricas financieras y operativas</b></p>  <p>FibraShop busca obtener mayores ingresos, posicionándose de mejor forma en el mercado para incrementar su valor.</p>	<p><b>Continuidad del modelo de negocios</b></p>  <p>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.</p>	<p><b>Mejora en los ratings de las calificadoras</b></p>  <p>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.</p>

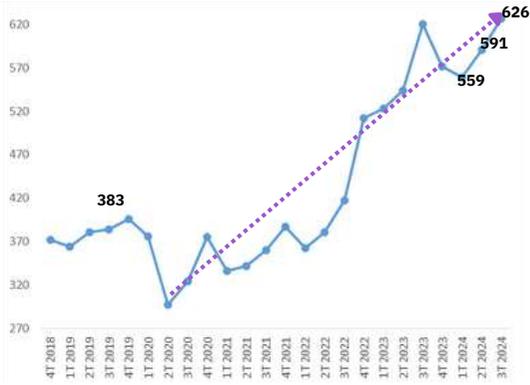
En las siguientes gráficas se muestra un comparativo de nuestros indicadores de los niveles pre-pandemia con los actuales, considerando el impacto gradual positivo de la estrategia del fortalecimiento del balance comparado con el 3T2023.



# FORTALECIMIENTO DEL BALANCE



## INGRESOS

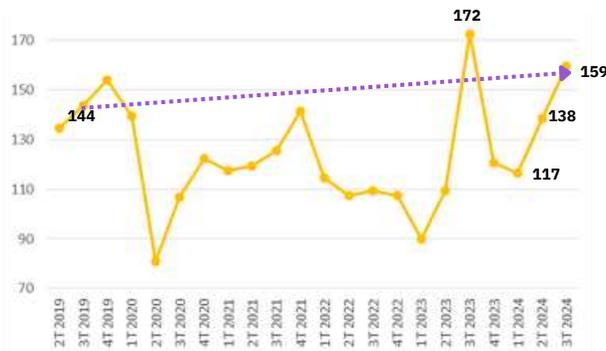


Los ingresos presentan una caída durante el 2T2020 y 1T2021 debido a la primera y segunda ola de pandemia, notándose una mejora significativa a partir del 4T2022.

Comparando el 1T2024 con el periodo actual, los ingresos crecieron 12%, es decir 67 millones. Es importante señalar que a partir de junio las nuevas propiedades consolidan su información financiera.

A su vez presentaron un incremento de 63% comparado con el mismo periodo de 2019 -pre pandemia-.

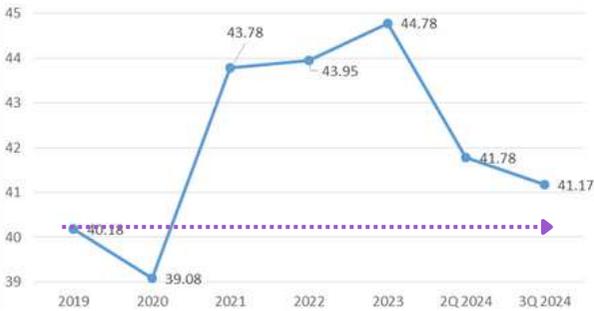
## FFO



El FFO incrementó 10% contra el mismo periodo de 2019, superando los niveles pre-pandemia.

Por su parte, durante este periodo las adquisiciones consolidaron su información financiera y esto se ve reflejado con un incremento de 35% del FFO contra el 1T2024 y de 15% contra el trimestre anterior, tomando en cuenta que al 2T2024 solo se consolidó la información financiera de las adquisiciones en el mes de junio.

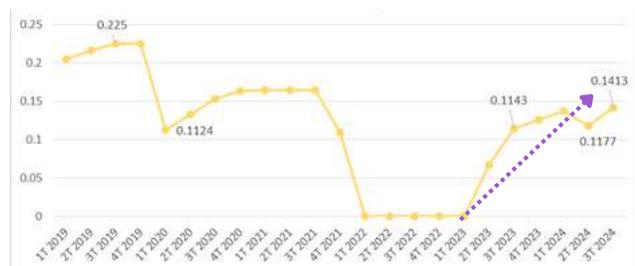
## APALANCAMIENTO



Con el fin de continuar con el proyecto de La Perla, en 2021 hubo un incremento de 4.7 puntos porcentuales (pp) en los niveles de apalancamiento; sin embargo, como parte de la estrategia de fortalecimiento del balance 600 mdp de los recursos por la venta de activos no estratégicos se destinaron al pre-pago de deuda en diciembre de 2023 y septiembre de 2024, lo que contribuyó a una disminución de 3.61 pp en el indicador.

Por su parte, el servicio de la deuda pasó de 1.5 a 1.52 con respecto al mismo periodo del año anterior.

## DISTRIBUCIÓN POR CBFI (CENTAVOS)



La distribución de dividendos ha venido mejorando. Del 1T2022 al 1T2023, el Comité Técnico de FibraShop determinó, por convenir así a las necesidades de la compañía, no distribuir dividendos, pues los flujos por la pandemia se vieron afectados.

A partir del 2T2023 el precio por CBFI ha tenido una tendencia a la alza.

A raíz de las aportaciones los CBFI en circulación aumentaron 45% y, a su vez, la distribución de centavos por CBFI incrementó .0236 centavos contra el trimestre anterior, es decir 20%.



## Refinanciamiento La Perla



Continuamos buscando mejoras en las condiciones de nuestros créditos. Durante los próximos días anunciaremos el refinanciamiento del crédito de La Perla, con una mejora importante en el costo financiero, lo cual refleja el fortalecimiento de la situación financiera de FibraShop.



## DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 21 de octubre de este año, acordó decretar un dividendo de 90 mdp con un valor de 0.1413 pesos por CBFi.

	3T 2024	2T 2024	1T 2024	Variación 3T 24 VS 2T 24
<b>Certificados con derechos económicos</b>	637,115,444	637,115,444	437,500,058	0%
<b>Dividendo</b>	90,000,000	75,000,000	60,000,000	20%
<b>Pesos por CBFi</b>	0.1413	0.1177	0.1371	20%
<b>Precio final del trimestre</b>	\$7.80	\$6.14	\$6.22	27.04%
<b>Rendimiento Anualizado</b>	7.25%	7.67%	8.82%	-42 PB



# AVANCES EN EL PROYECTO ASG



## INFORME ANUAL ASG 2023

El pasado 17 de septiembre, se emitió la 4ta edición del Informe Anual ASG 2023, verificado por un tercero independiente, destacando los siguientes logros:



### Ambiental:

- Aumentamos 29% la tasa de reciclaje.
- Calculamos por primera vez nuestro alcance 3.
- 57% de nuestra deuda bancaria es verde.
- Obtuvimos la certificación EDGE de Puerta la Victoria.
- 25% de la energía que consumimos proviene de fuentes renovables.
- 13 de nuestras propiedades tienen paneles solares.
- Calculamos el impacto financiero en nuestras propiedades derivado del riesgo climático.

### Gobierno corporativo:

- 30% de nuestro Comité Técnico está integrado por mujeres.

### Social:

- 40% de nuestra fuerza laboral son mujeres.

A su vez, se informa sobre próximos pasos, así como el avance en cada una de las metas establecidas en el Plan de Trabajo.

Para mayor información consulta la siguiente liga:

[https://fibrashop.mx/wp-content/uploads/2024/09/IA\\_FIBRASHOP\\_2023\\_1309-1.pdf](https://fibrashop.mx/wp-content/uploads/2024/09/IA_FIBRASHOP_2023_1309-1.pdf)

## DEUDA VERDE

El crédito que refinanciará La Perla será verde. Con lo anterior el **82%** de nuestra deuda bancaria es verde.

## CUESTIONARIOS ASG

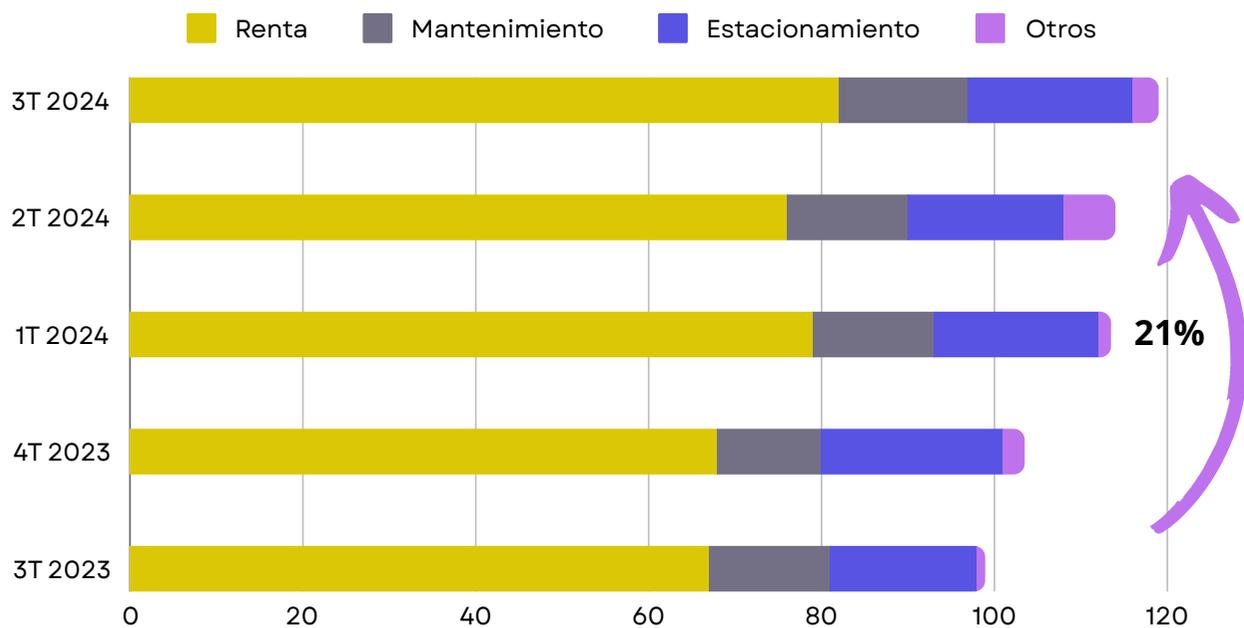
Durante este año, continuando con el compromiso de transparentar la información, se envió el cuestionario CSA de S&P, del cual se esperan los resultados a finales de este año, así como los cuestionarios de AMAFORE y Afore XXI Banorte.

## 2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
<b>Ingresos por rentas</b>	82,443	76,434	78,851	68,489	66,798
<b>Mantenimiento</b>	14,871	14,316	13,753	12,380	13,759
<b>Estacionamiento</b>	18,541	18,373	19,096	21,072	16,939
<b>Otros ingresos operativos</b>	3,306	6,211	1,403	2,538	1,017
<b>Ingresos totales</b>	<b>119,161</b>	<b>115,334</b>	<b>113,103</b>	<b>104,478</b>	<b>98,513</b>
<b>Gastos Operativos</b>	24,474	22,393	24,659	20,615	20,878
<b>Utilidad de operación</b>	<b>94,687</b>	<b>92,941</b>	<b>88,444</b>	<b>83,863</b>	<b>77,635</b>
<b>Costo financiero - neto</b>	(57,439)	(59,155)	(59,544)	(60,758)	(62,884)
<b>Resultado del periodo</b>	<b>37,248</b>	<b>33,786</b>	<b>28,900</b>	<b>23,105</b>	<b>14,751</b>

Al cierre del trimestre, la ocupación del Centro de Vida es del 88%.



# 3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS



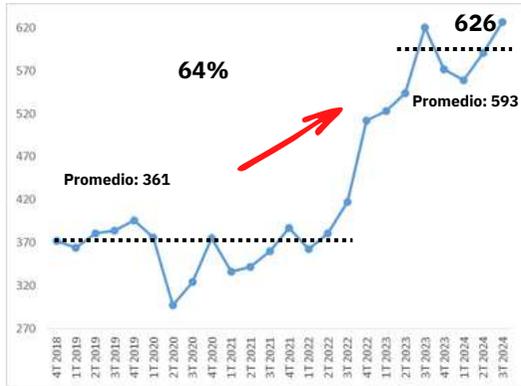
	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023	%Δ 3T2024 vs 2T2024	%Δ 3T2024 vs 3T2023
<b>Ingresos totales</b>	626.60	591.28	559.47	571.55	620.63	5.97%	0.96%
<b>Gastos totales</b>	162.20	156.57	149.81	150.51	137.32	5.16%	-6.68%
<b>Depreciación y amortización</b>	5.60	4.95	4.59	4.41	4.57	3.60%	18.12%
<b>Utilidad de Operación</b>	464.40	434.71	409.66	421.04	483.32	13.18%	22.43%
<b>NOI</b>	488.17	457.04	430.41	441.83	504.26	6.83%	-3.91%
<b>EBITDA</b>	470.00	439.66	414.25	425.45	487.89	6.81%	-3.19%
<b>Margen de operación</b>	74.11%	73.52%	73.22%	73.67%	77.87%	6.90%	-3.67%
<b>Margen NOI</b>	77.91%	77.30%	76.93%	77.30%	81.25%	0.81%	-4.83%
<b>Margen EBITDA</b>	75.01%	74.36%	74.04%	74.44%	78.61%	0.79%	-4.11%
<b>Utilidad neta ajustada</b>	152.76	132.67	110.85	115.11	167.50	0.87%	-4.58%
<b>Utilidad del periodo por CBFi</b>	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829	15.14%	-8.80%
<b>CBFi con derechos económicos</b>	637.12	637.12	437.50	437.50	437.51	15.14%	-37.38%
<b>Activos totales</b>	29,708	29,971	27,441	26,292	26,729	0.00%	45.62%
<b>Pasivos con costo</b>	12,231	12,523	11,863	11,773	11,995	-0.88%	11.14%
<b>Capital</b>	16,679	16,455	14,818	13,901	13,941	-2.33%	1.96%
<b>LTV</b>	41.17%	41.78%	43.23%	44.78%	44.88%	1.36%	19.65%
<b>P/U ratio*</b>	9.37	6.22	6.00	6.33	6.49	-1.47%	-8.26%
<b>EV/EBITDA**</b>	9.35	8.42	8.25	8.10	8.20	50.63%	44.50%
<b>CAP Rate Implícito***</b>	11.89%	12.23%	12.05%	12.39%	13.78%	11.10%	13.98%
<b>Capitalización del mercado</b>	4,793	3,273	2,984	2,927	3,036	-2.81%	-13.71%
<b>AMEFIBRA FFO</b>	159.30	138.55	116.52	120.62	172.36	14.98%	-7.57%

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

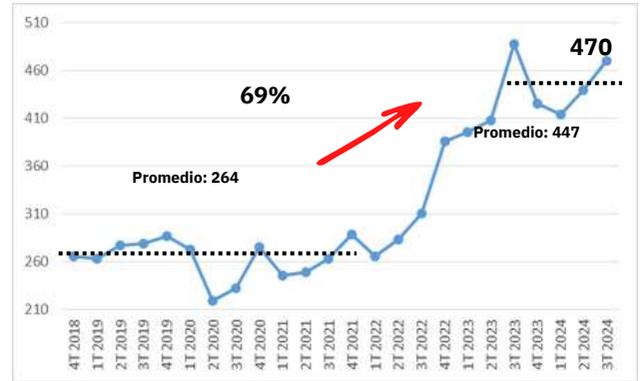
\*\*EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

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

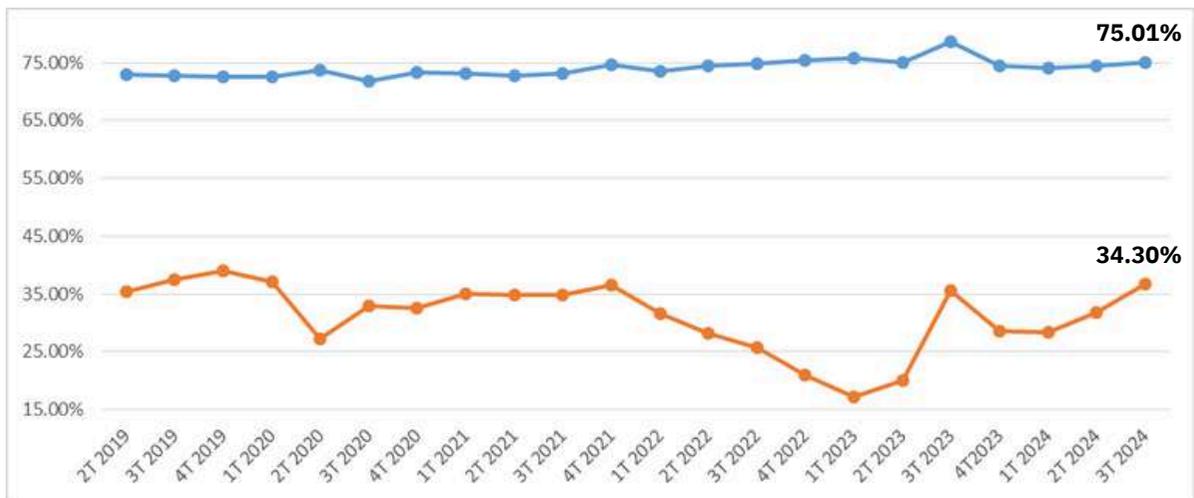
## INGRESOS



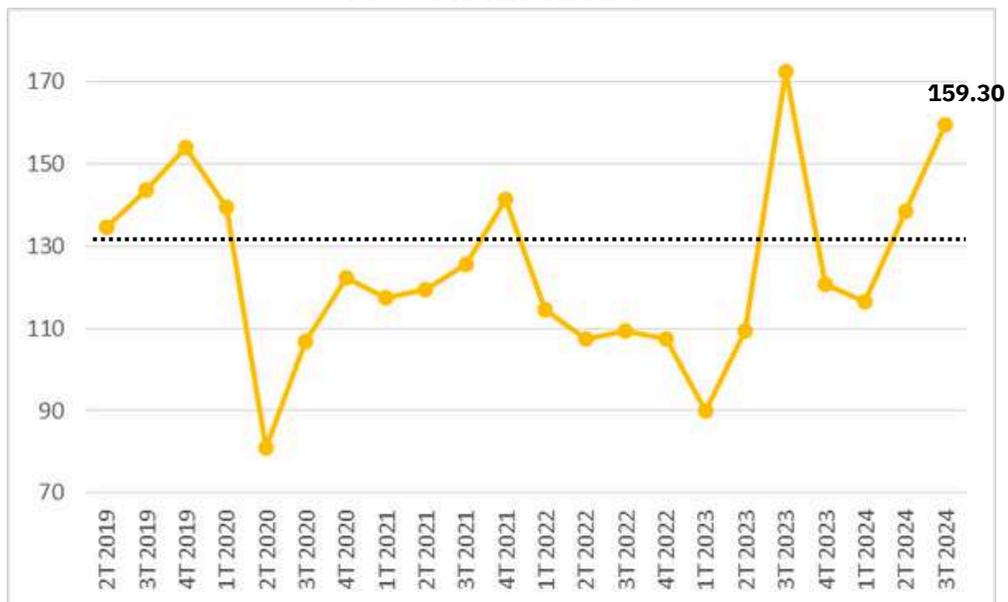
## EBITDA



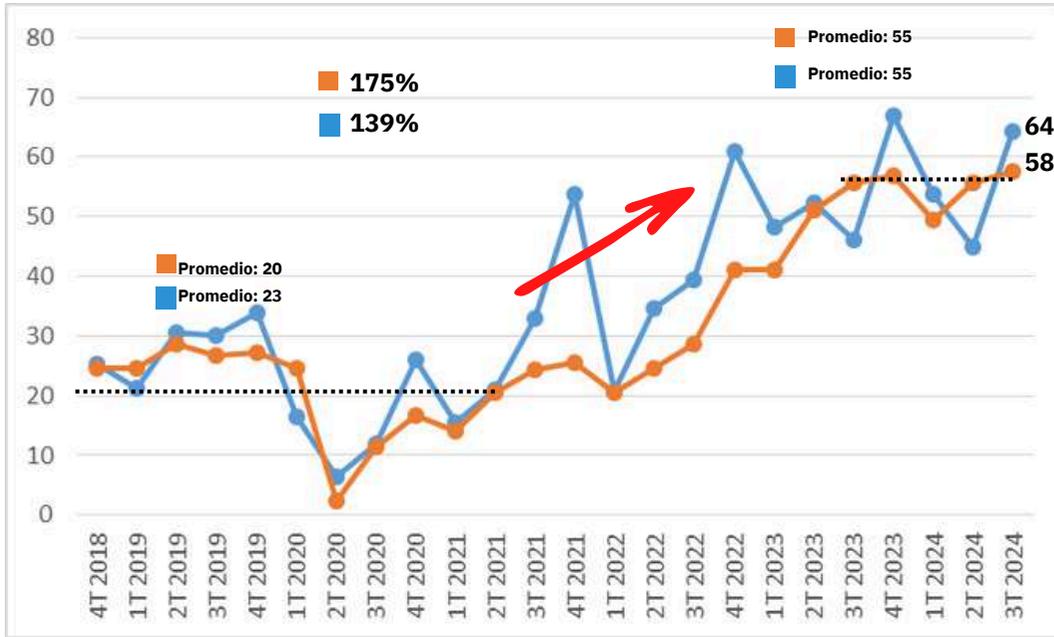
## MARGEN EBITDA FFO



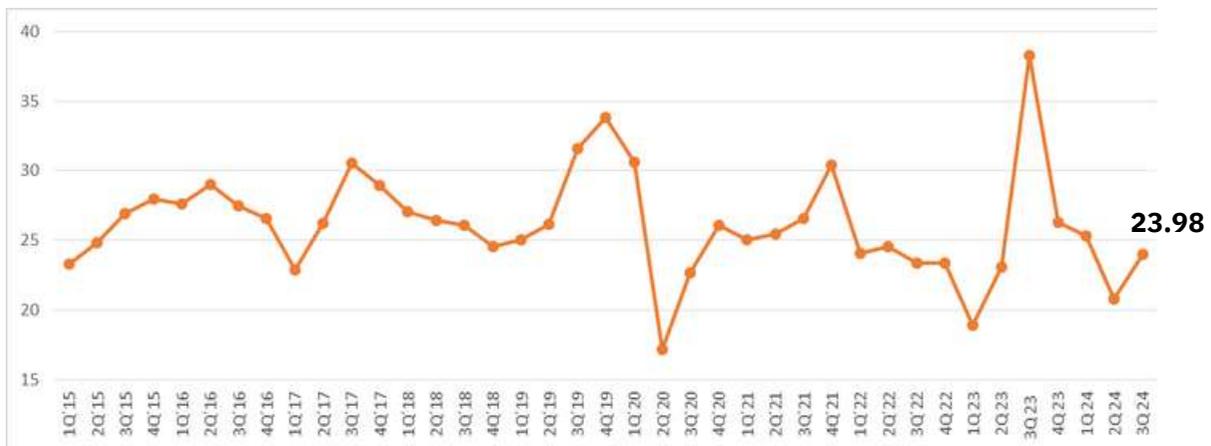
## FFO AMEFIBRA



## RENTAS VARIABLES ESTACIONAMIENTOS



## UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBF



# CONCILIACIÓN FFO



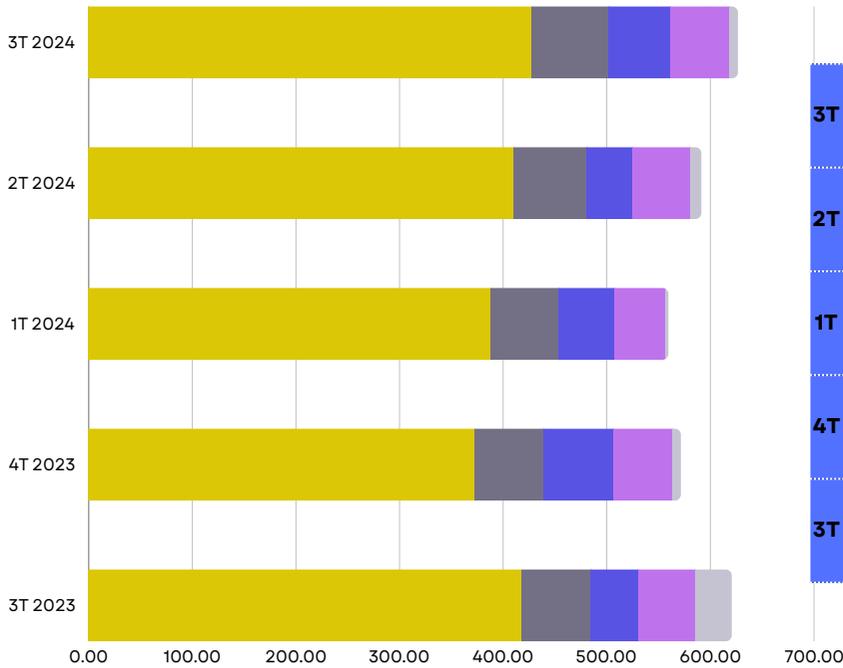
	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Total de ingresos	626.60	591.28	559.47	571.55	620.63
Total gastos	162.20	156.57	149.81	150.51	137.32
Utilidad de operación	<b>464.40</b>	<b>434.71</b>	<b>409.66</b>	<b>421.04</b>	<b>483.32</b>
Resultado integral de financiamiento	(304.02)	(295.85)	(290.28)	(298.25)	(304.86)
Valuación de deuda en UDIs	(42.75)	(4.14)	(48.52)	(39.49)	(37.68)
Revaluación de las propiedades de inversión	139.99	300			467.35
Pérdida en venta de inmueble				(33.08)	
UTILIDAD DEL PERÍODO	<b>257.62</b>	<b>434.72</b>	<b>70.86</b>	<b>50.22</b>	<b>608.13</b>
(-) Participación no controlada	7.62	6.19	8.53	7.68	28.03
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del período	<b>250.00</b>	<b>428.53</b>	<b>62.33</b>	<b>42.54</b>	<b>580.10</b>
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(139.99)	(300)			(451.10)
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de descontinuar operaciones				33.08	
Depreciación de equipos	5.60	4.95	4.31	4.41	4.57
Comisiones de comercialización	0.35	0.34	0.46	0.50	0.50
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	42.75	4.14	48.52	39.49	37.68
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.60	0.60	0.90	0.60	0.60
FFO AMEFIBRA	159.30	138.55	116.52	120.62	172.36

\*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

# 4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

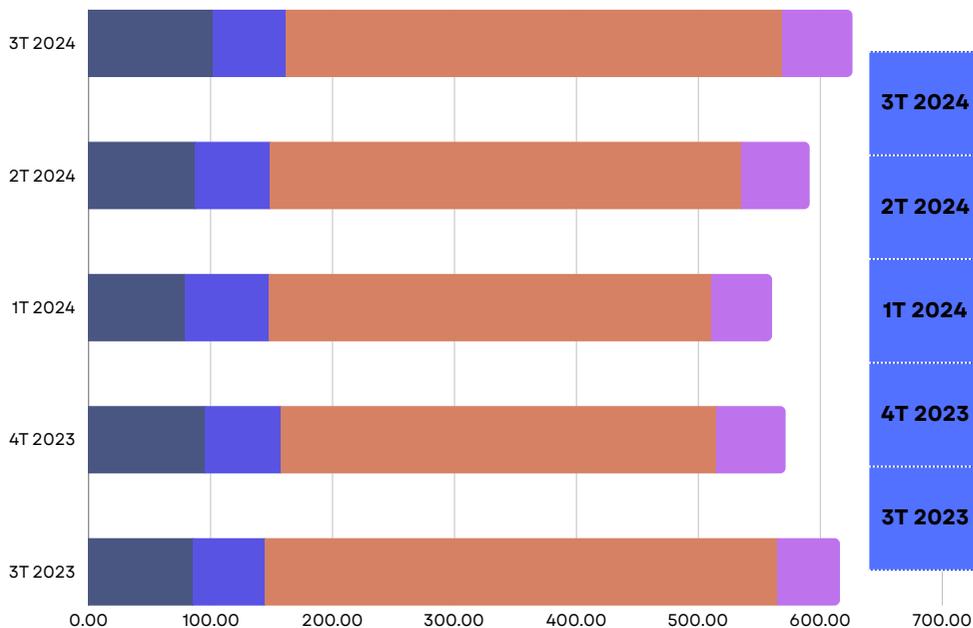


■ Renta fija   
 ■ Mantenimiento   
 ■ Renta variable   
 ■ Estacionamiento   
 ■ Otros



	Renta Fija	Manteni miento	Renta variable	Estacion amiento	Otros	Total
<b>3T 2024</b>	422.24	74.81	64.21	57.68	7.67	<b>626.60</b>
<b>2T 2024</b>	409.89	70.50	44.98	55.65	10.26	<b>591.28</b>
<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>

■ Ancla   
 ■ Sub-Ancla   
 ■ Locales   
 ■ Estacionamiento



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacion amiento	Total
<b>3T 2024</b>	101.85	60.50	406.57	57.68	<b>626.60</b>
<b>2T 2024</b>	87.36	61.35	386.92	55.65	<b>591.28</b>
<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>

# 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:

	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
<b>Total de ingresos</b>	626.60	591.28	559.47	571.55	620.63
<b>Gastos de operación de las plazas</b>	81.72	82.95	82.34	74.71	91.67
Utilidad Operativa de las plazas	544.88	508.32	477.13	496.83	528.97
<b>Margen operativo de las plazas</b>	86.96%	85.97%	85.28%	86.93%	85.23%
<b>Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)</b>	<b>18.84</b>	<b>17.80</b>	<b>17.08</b>	<b>20.64</b>	<b>17.90</b>
<b>Utilidad operativa neta de las plazas</b>	526.04	490.53	460.05	476.20	511.06
<b>Margen operativo de las plazas</b>	<b>83.95%</b>	<b>82.96%</b>	<b>82.23%</b>	<b>83.32%</b>	<b>82.34%</b>

# 6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U	2,963*	UDIS	5.80%	
<b>Deuda bursátil</b>	4,563	<b>37%</b>		
Sindicado Revolvente 2023	2,400	pesos	TIIE + 2.45%	Cibeles Los Atrios
Sindicado 2022	1,850****	pesos	TIIE + 2.45%	Tapachula, Las Misiones y Cedros
NAFIN	400	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.50%	La Luciérnaga
BanBajío**	200	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	771	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)***	1,828	pesos	TIIE + 2.70%	La Perla
<b>Deuda bancaria</b>	7,668	<b>63%</b>		
<b>Total deuda</b>	12,231	<b>100%</b>		

\* 359,243 000 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.247167 pesos al 30 de septiembre de 2024.

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

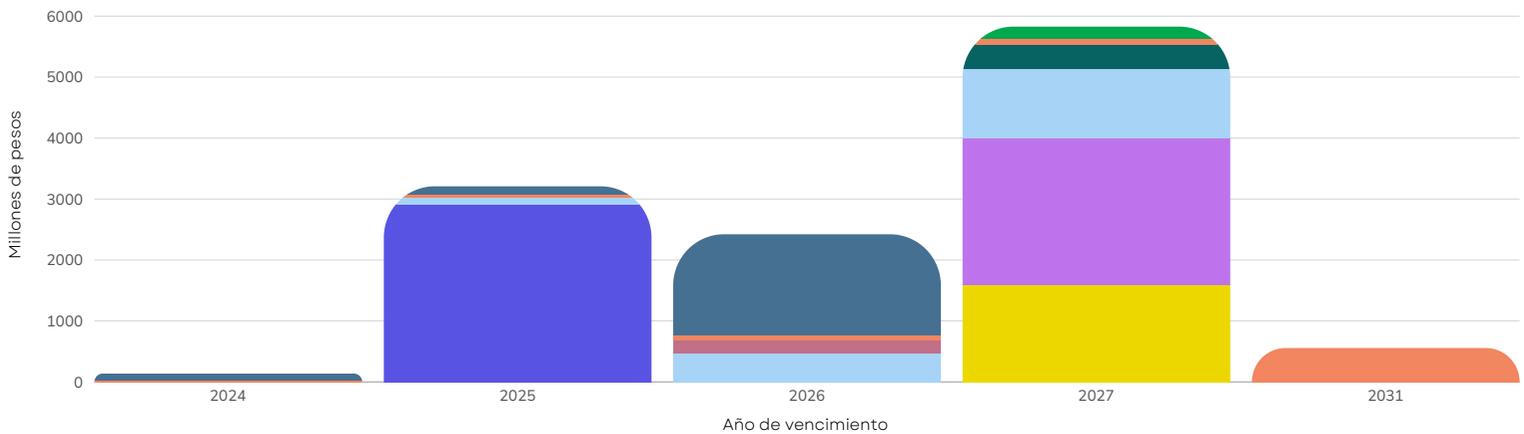
\*\*\* Para este financiamiento se tiene coberturas de tasa de interés contratadas

\*\*\*\* Como resultado de los prepagos de deuda, Texcoco se encuentra en proceso de liberación

	Sindicado Revolvente 2023 (2,400 mdp)	Sindicado 2022 (2,140 mdp)	Sindicado La Perla
 <p><b>BANCOS PARTICIPANTES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BBVA (Lider)</b></li> <li>• Intercom</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>

Iniciamos en 2013 con dos bancos y hoy tenemos la confianza de 11 instituciones bancarias.

	  	 						 	
	<b>Sindicado revolvingte</b>	<b>NAFIN</b>	<b>SCOTIABANK</b>	<b>Bajo</b>	<b>Bajo</b>	<b>FSHOP 19U</b>	<b>Sindicado (La Perla)</b>	<b>FSHOP 17-2</b>	<b>Sindicado</b>
MXN	2,400	400 Mn	220 Mn	785	200	2,963	1,828	1,600 Mn	1,850 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. COVENANTS

En relación a las emisiones de deuda, FSHOP17-2 y FSHOP19U, FibraShop tiene la obligación de mantenerse dentro de los siguientes parámetros:

Covenants	Límite	Actual	Cumple
<b>Limites respecto a deuda insoluta</b>	No mayor a: 50%	41.17%	✓
<b>Limitaciones respecto a la deuda garantizada</b>	No mayor a: 40%	25.81%	✓
<b>Servicio de deuda</b>	No menor a: 1.5	1.52	✓
<b>Límites de los financiamientos</b>	No mayor a: 50%	41.17%	✓
<b>Activos no Gravados a deuda no garantizada</b>	No menor a: 150%	260.90%	✓

- 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 tercer trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 41.17%. 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	601.63
IVAt	IVA por recuperar	353.30
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,857.59
LRO	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I <sub>t</sub>	Amortización Estimadas Intereses	1,296.97
P <sub>t</sub>	Amortización Programadas Capital*	239.887
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>1.83</b>

# 9. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFIS EN EL MERCADO BURSÁTIL MEXICANO



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

INDICADORES DEL MERCADO	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T2023	3T2023
Precio de cierre final del periodo	7.80	6.14	6.22	6.13	6.21
Precio promedio del trimestre	7.00	6.17	6.24	6.13	6.14
<b>Número de certificados promedio</b>	684,862,926	530,470,067	477,883,423	477,891,170	488,901,208
Market Cap. Promedio (MDP)	4,793	3,274	2,984	2,927	3,000
Volumen promedio diario	44,130	293,515	45,021	14,541	207,962
Monto operado promedio diario (MDP)	0.31	1.81	0.28	0.09	1.28
NOI (MDP)	488.17	457.04	430.41	441.83	504.26
NOI por certificado	0.71	0.86	0.90	0.92	1.03
Utilidad por certificado	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	13.70%	13.50%	16.23%	17.18%	24.96%
Dividend Yield a precio de IPO	5.48%	4.76%	5.79%	6.01%	8.75%
<b>Propiedades de Inversión (MDP)</b>	27,228	27,003	25,061	24,083	24,533
Número de plazas	19	19	17	18	18

## CÁLCULO DEL CAP IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	3T 2024	3T 2023
Precio promedio del periodo	7.00	6.21
CBFI's promedio del periodo	684,862,926	488,901,208
	<b>MDP</b>	
Capitalización del mercado	4,793.08	3,036.08
Deuda con costo	12,230.86	11,995.39
Efectivo y equivalentes	601.63	394.17
<b>Valor de la empresa</b>	16,422.31	14,637.30
<b>NOI del Trimestre Anualizado</b>	1,952.69	2,017.04
<b>CAP Rate Implícito</b>	11.89%	13.78%
<b>Δ% 3T 2024 VS 3T 2023</b>		-1.89%

# 10. CBFÍ'S CON DERECHOS ECONÓMICOS

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

	CBFÍ's
<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>	19,908,295
<b>(-) CBFÍ's recomprados en proceso de cancelación</b>	9,763
<b>(+) CBFÍ emitidos por adquisiciones</b>	199,615,386
<b>(=) Certificados en circulación BMV</b>	677,498,809
<b>(-) CBFÍ's sin derechos económicos</b>	40,383,365
<b>(=) CBFÍ's con derechos económicos</b>	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	-		-	-	-
<b>Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)</b>	-		-	-	-
Reembolso de capital	90,000,000	a más tardar el 07 de noviembre	90,000,000	637,115,444	0.1413
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	90,000,000	a más tardar el 07 de noviembre	90,000,000	637,115,444	0.1413

## 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 CBFIs 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 CBFIs 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



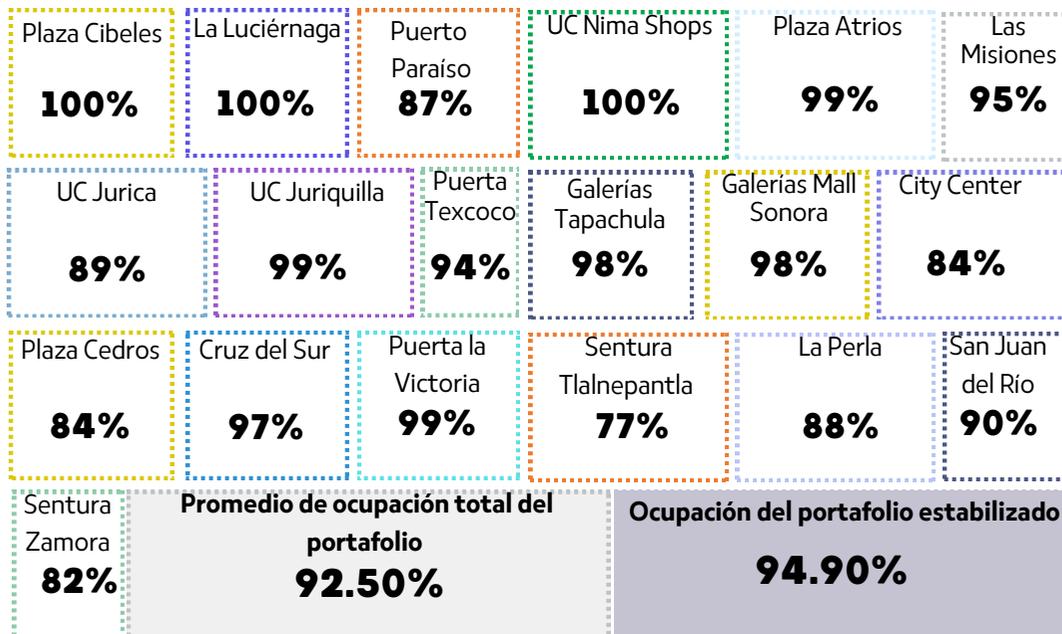
PROPIEDADES	FECHA DE ADQ.	ABR FSHOP (m2)	ABR Locatarios (m2)	ABR total administrado (m2)	Valor de adquisición (mdp)	Valor del inmueble	Localización
1.Plaza Cibeles	jul-13	79,857		79,857	1,291	2,940	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,069	9,000	29,069	297	470	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso	jul-13	33,498	4,902	38,400	842	2,100	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	2,530	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	17,213	11,306	28,519	500	500	Zamora, Michoacán
19. Vía Paraíso	jul-24	19,300		19,300	660	660	Los Cabos, BCS
20. San Juan del Río	jul-24	20,810	8,951	29,671	520**	650	San Juan del Río, Qro
<b>Total Portafolio y Coinversiones</b>		<b>702,202</b>	<b>114,872</b>	<b>817,074</b>	<b>18,679</b>	<b>27,142</b>	

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

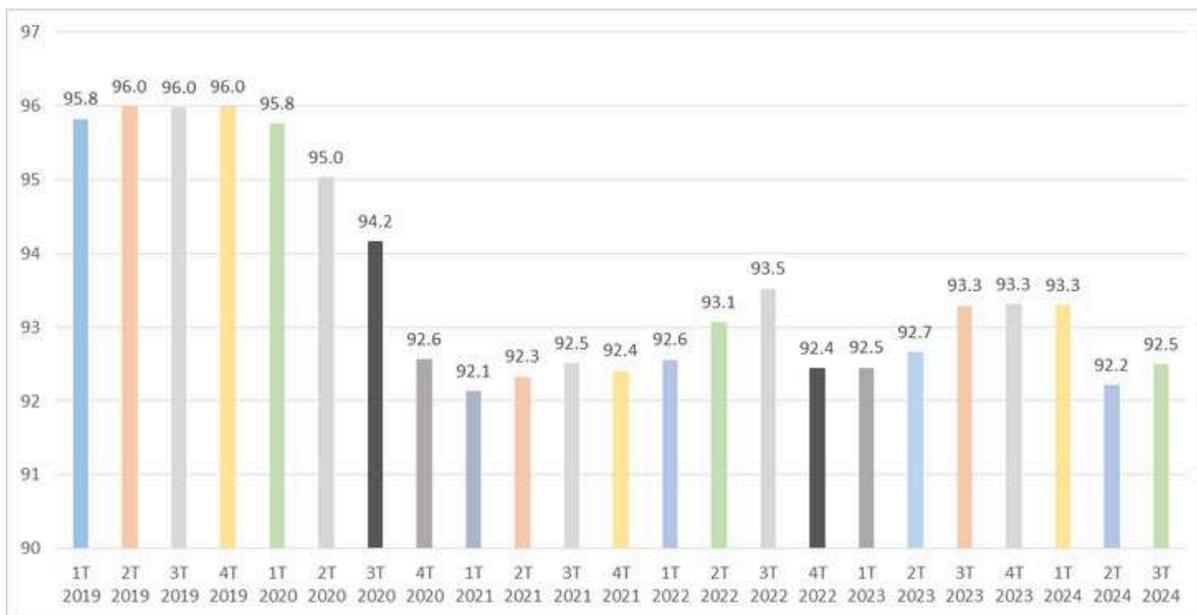
# 13. OCUPACIÓN DE PLAZAS



Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 92.50%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 94.90%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.



**% Histórico del promedio de ocupación del portafolio**



# 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 53.9%.

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**

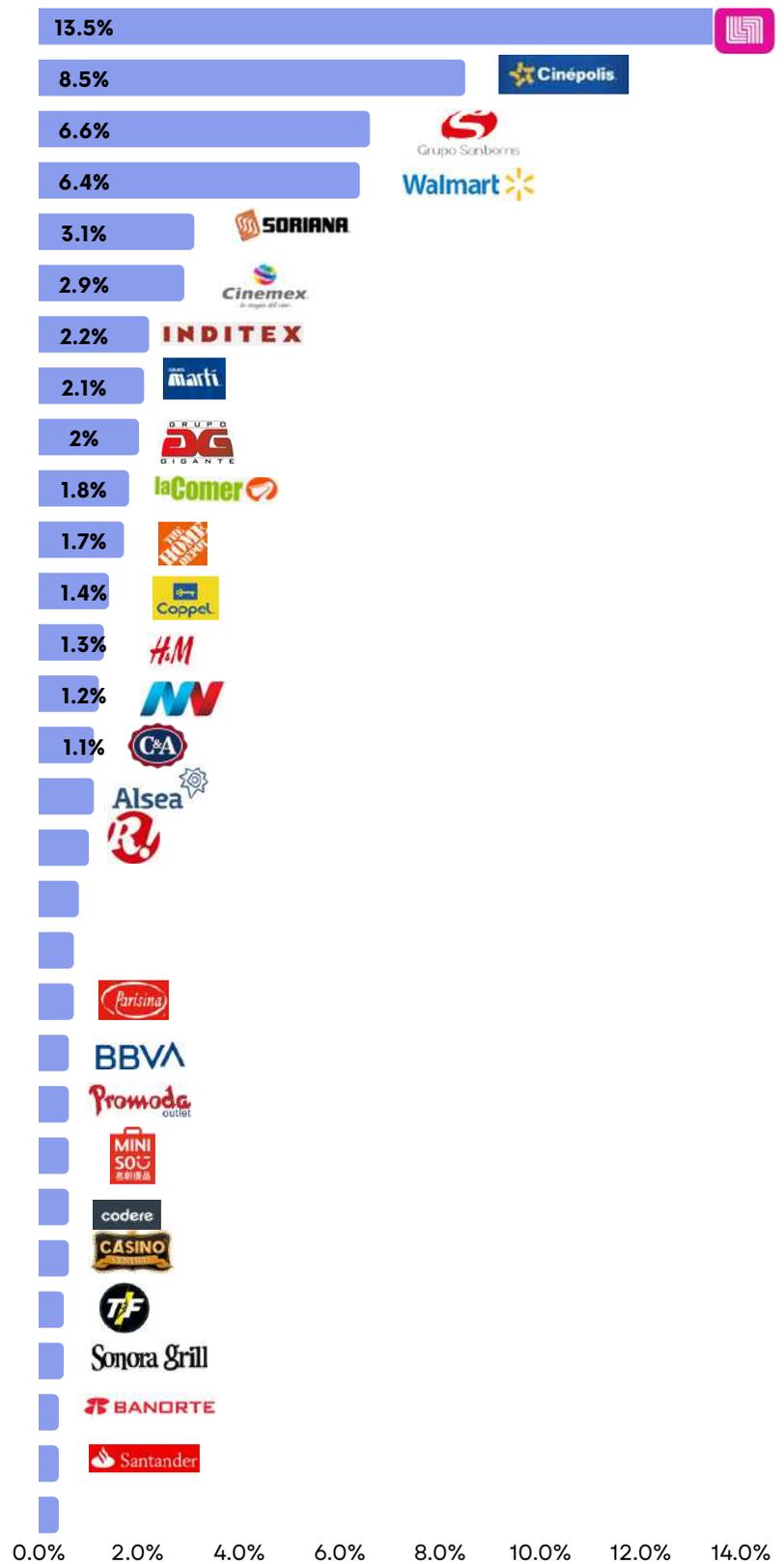
Giro	%
Moda y Calzado	17.9%
Tienda Departamental	18.9%
Entretenimiento	15.7%
Supermercado	14.2%
Alimentos	10.6%
Hogar y Decoración	7.3%
Deportes	5.8%
Servicios Financieros	2.4%
Servicios	2.2%
Salud y Belleza	1.7%
Otros	1.7%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.6%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

**Ingreso por Giro de Negocios**

Giro	%
Moda y Calzado	22.1%
Alimentos	17.4%
Entretenimiento	14.4%
Hogar y Decoración	11.6%
Deportes	6.5%
Tienda Departamental	6.1%
Supermercado	4.9%
Servicios Financieros	4.6%
Servicios	4.0%
Salud y Belleza	3.7%
Otros	3.2%
Autos y Motocicletas	0.8%
Papelería	0.7%
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>

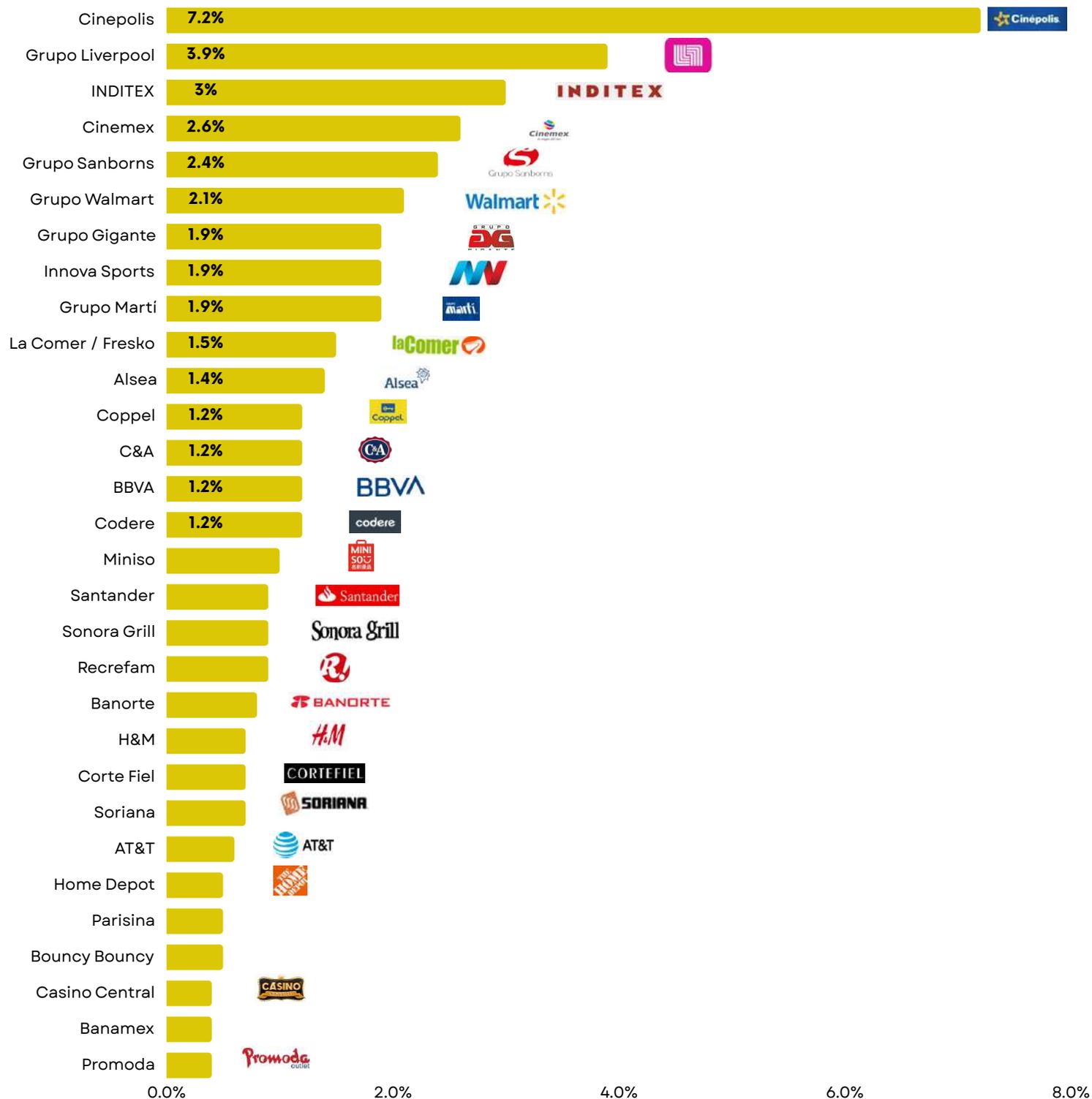
Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 65% del área bruta rentable y 44% de los ingresos totales al 30 de septiembre del 2024, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:

## 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 2,044 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>	16%	12%	8%	1%	64%	<b>230</b>
<b>La Luciérnaga</b>	7%	34%	14%	7%	38%	<b>86</b>
<b>Puerto Paraiso</b>	26%	48%	14%	5%	7%	<b>154</b>
<b>UC Jurica</b>	17%	27%	19%	18%	19%	<b>36</b>
<b>UC Juriquilla</b>	6%	24%	51%	13%	8%	<b>40</b>
<b>Puerta Texcoco</b>	9%	6%	40%	42%	3%	<b>110</b>
<b>UC Nima Shops</b>	30%	23%	16%	0%	31%	<b>27</b>
<b>Los Atrios</b>	36%	3%	51%	1%	8%	<b>117</b>
<b>Galerías Mall Sonora</b>	44%	33%	10%	7%	6%	<b>181</b>
<b>Galerías Tapachula</b>	13%	8%	2%	49%	28%	<b>120</b>
<b>Las Misiones</b>	43%	21%	5%	7%	24%	<b>167</b>
<b>City Center Bosque Esmeralda</b>	60%	10%	2%	8%	20%	<b>70</b>
<b>Plaza Cedros</b>	2%	10%	79%	0%	9%	<b>28</b>
<b>Cruz del Sur</b>	42%	14%	8%	7%	30%	<b>119</b>
<b>Puerta La Victoria</b>	9%	11%	47%	11%	23%	<b>139</b>
<b>Sentura Tlalnepantla</b>	6%	2%	21%	44%	27%	<b>44</b>
<b>La Perla</b>	17%	27%	19%	1%	35%	<b>218</b>
<b>Sentura Zamora</b>	14%	24%	8%	23%	32%	<b>56</b>
<b>Vía Paraíso</b>	3%	11%	2%	5%	80%	<b>21</b>
<b>San Juan del Río</b>	26%	15%	34%	24%	1%	<b>81</b>
<b>Total General</b>	<b>23%</b>	<b>17%</b>	<b>23%</b>	<b>13%</b>	<b>25%</b>	<b>2,044</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
Signum Research	Armando Rodríguez	<a href="mailto:armando.rodriguez@signumresearch.com">armando.rodriguez@signumresearch.com</a>	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](mailto:gramirez@fibrashop.mx)  
 [investor@fibrashop.mx](mailto:investor@fibrashop.mx)  
 [mhernandez@fibrashop.mx](mailto:mhernandez@fibrashop.mx)  
 [egandarillas@fibrashop.mx](mailto:egandarillas@fibrashop.mx)

## CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

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

Fecha: Jueves, 24 de octubre de 2024.

Hora: 11:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

Salvador Cayón Ceballos Ceballos

Gabriel Ramírez Fernández

Irvin García Millán

Mary Carmen Hernández Gómez

Número (EE.UU): +1-888-506-0062

Número (México): +1-973-528-0011

Código de Acceso: 640567

Grabación de la Conferencia Telefónica:

Número (EE.UU): +1-877-481-4010

Número (México): +1-919-882-2331

Código de Acceso: 51460

Fecha de expiración de la grabación: 07/11/2024

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

	3T 2024	3T 2023	sep-24	sep-23
Ingresos por rentas	544,126	521,605	1,546,198	1,429,430
Otros ingresos operativos	82,475	99,030	231,150	252,590
<b>Total de ingresos</b>	<b>626,601</b>	<b>620,635</b>	<b>1,777,348</b>	<b>1,682,020</b>
Gasto de operación:				
Gastos operativos	134,326	112,746	389,538	329,752
Seguros	4,101	3,628	12,180	10,753
Honorarios del asesor	21,868	19,319	61,187	55,717
Honorarios profesionales	1,908	1,624	5,676	5,166
<b>Total de gastos de operación</b>	<b>162,203</b>	<b>137,317</b>	<b>468,581</b>	<b>401,388</b>
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>464,398</b>	<b>483,318</b>	<b>1,308,767</b>	<b>1,280,632</b>
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	22,394	7,177	50,800	31,851
Gasto por intereses	326,414	312,034	940,946	921,515
<b>Costo de financiamiento, neto</b>	<b>(304,020)</b>	<b>(304,857)</b>	<b>(890,146)</b>	<b>(889,664)</b>
Revaluación de propiedades de inversión	139,990	467,354	439,990	467,354
Valuación de deuda en UDIs	(42,747)	(37,683)	(95,403)	(80,779)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>257,621</b>	<b>608,132</b>	<b>763,208</b>	<b>777,543</b>
<b>Resultado neto consolidado atribuible a:</b>				
Participación controlada	250,000	580,102	740,854	726,405
Participación no controlada	7,621	28,030	22,354	51,138
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>257,621</b>	<b>608,132</b>	<b>763,208</b>	<b>777,543</b>

## INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	<b>No Auditado</b>	<b>Auditado</b>
	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Activo</b>		
<b>Activo circulante</b>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	601,633	426,804
Cuentas por cobrar	401,705	405,218
Impuestos por recuperar	358,758	219,767
Pagos anticipados	40,624	27,759
Otras cuentas por cobrar	440,703	558,929
<b>Total de activo circulante</b>	<b>1,843,423</b>	<b>1,638,477</b>
<b>Activo no circulante</b>		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	27,516,213	25,562,966
Inversiones en proceso	319,839	45,161
Otros activos	16,369	22,723
Inversión en asociadas	9,137	9,137
Instrumentos financieros derivados de cobertura	2,755	16,683
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>27,864,313</b>	<b>25,656,670</b>
<b>Total del activo</b>	<b>29,707,736</b>	<b>27,295,147</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>		
<b>Pasivo circulante</b>		
Proveedores	48,454	65,591
Partes relacionadas	25,902	23,170
Pasivos acumulados	498,187	437,259
Anticipos de clientes	11,895	10,768
Deuda Bursátil	2,958,900	
Crédito Bancario	240,395	2,243,210
<b>Total del pasivo circulante</b>	<b>3,783,733</b>	<b>2,779,998</b>
<b>Pasivo no circulante</b>		
Depósitos de arrendatarios	209,570	200,690
Pasivos laborales	16,683	14,148
Impuesto sobre la renta diferido	51,227	51,227
Créditos Bancarios	7,370,915	4,992,162
Deuda bursátil de largo plazo	1,596,244	4,454,880
<b>Total del pasivo no circulante</b>	<b>9,244,639</b>	<b>9,713,107</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>13,028,372</b>	<b>12,493,105</b>
<b>Capital contable</b>		
Contribuciones netas	5,996,761	4,889,261
Resultados acumulados	8,809,957	7,370,088
Utilidad neta del período	740,854	1,467,923
<b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>	<b>15,547,572</b>	<b>13,727,272</b>
Participación no controlada	1,131,792	1,074,770
<b>Total Capital Contable</b>	<b>16,679,364</b>	<b>14,802,042</b>
<b>Total del pasivo y capital contable</b>	<b>29,707,736</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 30 de septiembre 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>	5,048,391	7,364,904	915,561	13,328,856
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	(190,000)			(190,000)
Aportación al Patrimonio	1,297,500			1,297,500
Utilidad del ejercicio		740,854	22,354	763,208
Otras partidas integrales		(35,525)	(975)	(36,500)
<b>Capital Contable correspondiente a la Controladora</b>	<b>1,107,500</b>	<b>705,329</b>	<b>21,379</b>	<b>1,834,208</b>
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			43,114	43,114
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2024</b>	<b>5,996,761</b>	<b>9,550,811</b>	<b>1,131,792</b>	<b>16,679,364</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 30 de Septiembre de 2024 y 2023**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos)**  
**(No auditado)**

	sep-24	sep-23
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta consolidada	<b>763,208</b>	<b>777,543</b>
Ajustes por:		
Intereses a favor	(19,433)	(30,471)
Beneficios a los empleados	2,535	2,139
Depreciación y amortización	16,402	13,890
Amortización de costo financiero	21,764	21,444
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(7,000)	3,619
Revaluación de propiedades de inversión	(439,990)	(467,354)
Valuación deuda en UDIS	95,403	80,779
Intereses a cargo	917,326	889,087
	<b>1,350,215</b>	<b>1,290,070</b>
Cuentas por cobrar	3,513	8,824
Partes relacionadas	2,732	3,211
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	(14,787)	(120,349)
Pagos anticipados	(14,130)	(18,520)
Proveedores	(17,137)	26,161
Pasivos acumulados	73,881	59,884
Anticipos de clientes	1,127	(3,093)
Depósitos en garantía de arrendatarios	8,880	2,833
	<b>1,394,204</b>	<b>1,249,027</b>
<b>Flujos neto de efectivo obtenidos de actividades de operación</b>	<b>1,394,204</b>	<b>1,249,027</b>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Intereses recibidos	19,433	30,471
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(490,607)	(286,954)
	<b>(471,174)</b>	<b>(256,483)</b>
<b>Flujos de efectivo netos generados (utilizados) en actividades de inversión:</b>	<b>(471,174)</b>	<b>(256,483)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Intereses pagados	(917,326)	(889,087)
Fondo de recompra	-	(79,070)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	995,696	2,720,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(633,199)	(2,686,234)
Amortización Bono FSHOP 19	-	(130,051)
Comisión por estructura crédito	(3,462)	(32,405)
Distribución a tenedores	(190,000)	(30,000)
	<b>(748,201)</b>	<b>(1,126,847)</b>
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(748,201)</b>	<b>(1,126,847)</b>
Decremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	174,829	(133,703)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	426,804	527,872
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>601,033</b>	<b>394,169</b>

**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 septiembre 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 21 de octubre de 2024, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al tercer 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 julio - septiembre 2024.

### Bases de consolidación

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

	Sep 2024	Dic 2023
Efectivo en cuentas bancarias	156,698	66,075
Fondo de reserva para servicio de deuda	258,321	227,733
Inversiones en valores	186,615	132,996
<b>Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido</b>	<b>601,633</b>	<b>426,804</b>

## 2. CUENTAS POR COBRAR

	Sep 2024	Dic 2023
Cientes	430,528	441,744
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,823)	(36,526)
<b>Total de Cuentas por cobrar</b>	<b>401,705</b>	<b>405,218</b>

## 3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Sep 2024	Dic 2023
IVA por recuperar	353,299	214,309
Otros Impuestos por recuperar	5,459	5,458
<b>Total de Impuestos a favor</b>	<b>358,758</b>	<b>219,767</b>
Otras cuentas por cobrar*	440,703	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 septiembre de 2024, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Sep 2024	Dic 2023
Propiedades de inversión	27,413,472	25,463,014
Mobiliario y equipo netos	102,741	145,113
<b>Total</b>	<b>27,516,213</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 1,827,625 miles de pesos, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 30 de septiembre de 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 Septiembre 2024	Valor razonable Diciembre 2023
<b>BBVA</b>	11/11/2024	850	5,160
<b>Banco Sabadell</b>	11/11/2024	1.084	6,560
<b>Santander</b>	08/11/2024	520	3,305
<b>Scotiabank</b>	17/11/2024	301	1,657
		<b>2,755</b>	<b>16,683</b>

## 6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	Sep 2024	Sep 2023
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,868	19,319

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

	Sep 2024	Dic 2023
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	25,902	23,170

## 7. PASIVOS ACUMULADOS

	Sep 2024	2023
Intereses devengados pendientes de pago	80,003	70,534
Otros pasivos acumulados	243,454	191,995
Impuesto sobre traslado de dominio	174,730	174,730
<b>Tota pasivos acumulados</b>	<b>498,187</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 30 de septiembre 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 tercer 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>	435,470	61,104	18,955,568	415,282	350
<b>Power Center</b>	172,091	35,483	7,428,510	302,065	190
<b>Community Center</b>	19,040	3,978	844,000	26,303	241
<b>Totales</b>	<b>626,601</b>	<b>100,565</b>	<b>27,228,078</b>	<b>743,649</b>	<b>781</b>

## 10. UTILIDAD POR CBFÍ

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

CONCEPTO	Utilidad				
	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
<b>CBFÍs con derechos económicos</b>	637,115,444	637,115,444	437,500,058	437,500,058	437,509,821
<b>Utilidad integral del periodo (miles)</b>	152.76	132.66	110.85	115.11	167.50
<b>Utilidad por CBFÍ (pesos)</b>	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631	0.3829

## 11. DISTRIBUCIONES PAGADAS O DISPUESTAS

El Comité Técnico de FSHOP ha determinado el pago de distribuciones trimestrales a los tenedores de los CBFÍ's, durante el periodo reportado se realizó una distribución por un monto total de 75,000 miles de pesos (0.1177 por CBFÍ), correspondiente a la utilidad integral no auditada del segundo 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.