

FIBRA SHOP

Reporte de Resultados
4T2024





FIBRASHOP



RESULTADOS CONSOLIDADOS DEL

CUARTO TRIMESTRE DEL 2024

- Los ingresos consolidados del trimestre fueron de 646.80 millones de pesos, teniendo un incremento de 13.17% contra el mismo trimestre del año anterior.
- El NOI consolidado del trimestre fue de 498.93 millones de pesos con un margen a NOI de 77.14%, mientras que el margen a NOI a nivel propiedad, es decir, el margen operativo de las plazas fue de 85.53%. El NOI consolidado aumentó 12.92% con respecto al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDA consolidado del trimestre fue de 478.57 millones de pesos con un margen sobre los ingresos de 73.99%, lo que representó un aumento del 12.49% con respecto al 4T2023.
- La utilidad neta ajustada del trimestre fue de 170.86 millones de pesos, esta representa 0.2682 centavos por CBFi, e implica una rentabilidad anual del 12.20%*. Lo anterior representa un aumento de 11.85% con respecto al trimestre inmediato anterior y de 48.44% con respecto al mismo periodo del 2023.
- EL FFO del trimestre fue de 174.49 millones de pesos. El FFO por certificado fue de 0.2739 centavos, lo que representa una tasa anualizada del 13.96%*.
- La tasa de ocupación ponderada del portafolio estabilizado cerró en 95.90%, incluyendo el Centro de Vida la Perla y las adquisiciones realizadas fue de 93.25%
- El Comité Técnico decidió decretar un dividendo de 0.1491 pesos por CBFi pagadero a más tardar el 05 de marzo de 2025.
- Continuando con el plan de fortalecimiento de balance, en noviembre de 2024, se firmó un crédito sindicado hasta por un monto de 1,930 millones reduciendo en 50 puntos base la tasa de interés del crédito que financiaba La Perla.

*Precio promedio ponderado por CBFi 7.8481



Estimados Inversionistas

Es un placer compartir con ustedes los resultados financieros del cuarto trimestre de 2024, los cuales reflejan no solo el sólido desempeño de FibraShop, sino también la fortaleza operativa y estratégica que nos ha permitido seguir avanzando con paso firme en un entorno dinámico.

Durante este periodo, nuestros ingresos alcanzaron 646.80 millones de pesos, lo que representa un crecimiento del 13.17% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Este resultado es producto de una estrategia bien definida, enfocada en la expansión y optimización de nuestro portafolio, así como en una administración eficiente y disciplinada de nuestras propiedades.

El éxito de este trimestre se traduce en valor tangible para nuestros inversionistas. Por ello, el Comité Técnico ha aprobado un dividendo de 0.1491 pesos por CBF, reafirmando nuestro compromiso con la rentabilidad y la generación sostenida de valor y continuar el compromiso de incrementarlo en el tiempo.

Además, como parte de nuestra estrategia de fortalecimiento financiero, hemos refinanciado una parte de nuestra deuda a través del crédito de La Perla, obteniendo condiciones significativamente más favorables. Esta acción, combinada con la consolidación de un balance sólido, la reducción en los niveles de apalancamiento y la mejora en nuestra perspectiva crediticia de estable a positiva por ambas agencias calificadoras, nos posiciona estratégicamente para acceder con mayor solidez a los mercados en busca de seguir fortaleciendo nuestra estructura del balance

En línea con nuestro compromiso con la sostenibilidad y la transparencia, el Comité Técnico ha aprobado el Plan Anual 2025 ASG, incorporando las modificaciones necesarias para cumplir con la Circular Única de Emisoras en materia de reporte en la materia. Este avance refuerza nuestra visión de largo plazo, alineada con las mejores prácticas en gobernanza, responsabilidad ambiental y social, y nos permite seguir liderando con ejemplo dentro del sector.

Adicionalmente, me complace informar que nuestro Informe Anual ASG 2023 fue galardonado a nivel internacional por la Liga de Comunicación de Profesionales de América (LACP). En su más reciente evaluación, nuestro informe ocupó el puesto 23, destacándose entre 1,000 participantes a nivel global y obteniendo la categoría más alta, Platino.

Agradecemos profundamente su confianza y respaldo en este camino de crecimiento. Continuaremos trabajando con determinación para fortalecer nuestra posición en el mercado y seguir generando valor sostenible para todos nuestros inversionista

Salvador Cayón Ceballos
Director General



La información financiera consolidada adjunta fue preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).



1. EVENTOS RELEVANTES

AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES

En diciembre de 2024, a través de terceros independientes, se realizó la valuación de las propiedades de FibraShop, obteniendo como resultado el incremento del 15% con respecto al año anterior.

Plaza	Valor Avalúo 2024	Valor Avalúo 2023	2024 vs 2023 %	Variación en monto
Plaza Cibeles	3,150,000	2,840,000	10.9%	310,000
La Luciérnaga	510,000	470,000	8.5%	40,000
Puerto Paraiso	2,100,000	2,000,000	5.0%	100,000
UC Jurica	310,000	264,000	17.4%	46,000
UC Juriquilla	360,000	350,000	2.9%	10,000
Puerta Texcoco	1,670,000	1,540,000	8.4%	130,000
UC Nima Shops	245,000	230,000	6.5%	15,000
Los Atrios	1,350,000	1,160,000	16.4%	190,000
Galerías Tapachula	990,000	902,110	9.7%	87,890
Galerías Mall Sonora	2,350,000	2,170,000	8.3%	180,000
Las Misiones	1,900,000	1,700,000	11.8%	200,000
City Center Bosque Esmeralda	690,000	655,000	5.3%	35,000
Plaza Cedros	246,700	246,400	0.1%	300
Cruz del Sur	570,000	535,000	6.5%	35,000
Puerta La Victoria	2,865,000	2,480,000	15.5%	385,000
Sentura Tlalnepantla*	1,150,000	1,134,000	1.4%	16,000
Portafolio estabilizado FSHOP	20,456,700	18,676,510	9.5%	1,780,190
La Perla	6,300,000	6,200,000	1.6%	100,000
Sentura Zamora*	513,301			
Galerías San Juan del Río *	688,160			
Vía Paraiso*	660,000			
Total portafolio FSHOP	28,618,161	24,876,510	15.0%	3,741,651

*El valor del 2024 corresponde al precio de compra de la aportación realizada en ese año.

AVALÚOS DE LAS PROPIEDADES



Plaza	Valor contable 2024	Obra CAPEX	Valor contable actualizado	Valor del avalúo 2024	Plus o minusvalía	%
Plaza Cibeles	2,840,000	17,422.00	2,857,422	3,150,000	292,578	10.2%
La Luciérnaga	470,000	10,880.00	480,880	510,000	29,120	6.1%
Puerto Paraíso	2,000,000	-	2,000,000	2,100,000	100,000	5.0%
UC Jurica	264,000	4,134.00	268,134	310,000	41,866	15.6%
UC Juriquilla	350,000	1,525.00	351,525	360,000	8,475	2.4%
Puerta Texcoco	1,540,000	11,254.00	1,551,254	1,670,000	118,746	7.7%
UC Nima Shops	230,000	847.00	230,847	245,000	14,153	6.1%
Los Atrios	1,160,000	12,143.00	1,172,143	1,350,000	177,857	15.2%
Galerías Tapachula	902,110	15,368.00	917,478	990,000	72,522	7.9%
Galerías Mall Sonora	2,170,000	7,983.00	2,177,983	2,350,000	172,017	7.9%
Las Misiones	1,700,000	16,193.00	1,716,193	1,900,000	183,807	10.7%
City Center Bosque Esmeralda	655,000	10,184.00	665,184	690,000	24,816	3.7%
Plaza Cedros	246,400	2,785.00	249,185	246,700	-2,485	-1.0%
Cruz del Sur	535,000	3,362.00	538,362	570,000	31,638	5.9%
Puerta La Victoria	2,480,000	21,370.00	2,501,370	2,865,000	363,630	14.5%
Sentura Tlalnepantla*	1,134,000	-	1,134,000	1,150,000	16,000	1.4%
Portafolio estabilizado FSHOP	18,676,510	135,450	18,811,960	20,456,700	1,644,740	8.7%
La Perla	6,200,000	101,612	6,301,612	6,300,000	-1,612	0.0%
Sentura Zamora*	513,301	-	513,301	513,301	0	0.0%
Galerías San Juan del Río*	688,160		688,160	688,160	0	0.0%
Vía Paraíso*	660,000		660,000	660,000	0	0.0%
Total portafolio FSHOP	26,737,971	237,062	26,975,033	28,618,161	1,643,128	6.1%

*El valor del 2024 corresponde al precio de compra de la aportación realizada en ese año.

Cabe destacar que el cambio en el valor de las propiedades realizado por el experto independiente, se explica primordialmente por el incremento en el NOI de las propiedades, dado que estos avalúos todavía no capturan el ciclo de baja de tasas iniciado por el Banco Central

2.1 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 de la siguiente forma: 75% al pago de deuda, 10% a la recompra de CBFIs y 15% a Centros de Vida.
- Esta etapa culminó el 5 de septiembre de 2024 con el último pago por la venta de Kukulcán.



(B) CRECIMIENTO

- Con la finalidad de mejorar los indicadores financieros e incrementar el retorno de inversión para nuestros tenedores, se llevaron a cabo operaciones encaminadas al crecimiento de FibraShop, 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-.
- Esta etapa concluyó durante el segundo semestre con la incorporación de las propiedades al portafolio de FibraShop.

2.2 OPTIMIZACIÓN EN CONDICIONES DE LA DEUDA

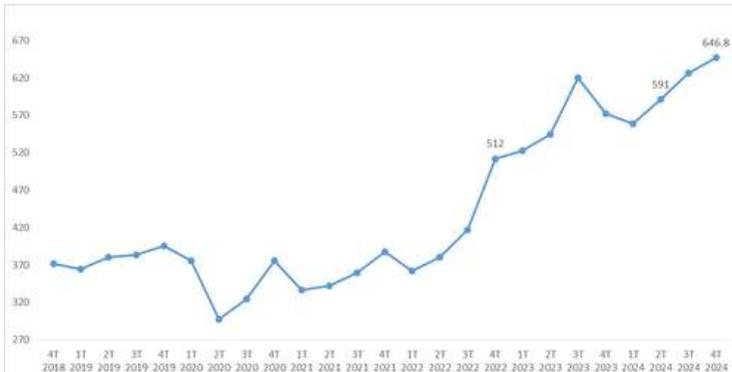


Por su parte, con el fin de mejorar las condiciones de la deuda, durante este trimestre se llevó a cabo el refinanciamiento de La Perla, a través de un crédito sindicado liderado por BBVA con la participación de BanCoppel, Mifel y Monex, por un monto de 1,929 millones de pesos. **Este nuevo crédito reduce 50 puntos base la tasa de interés.** Con dicho monto FibraShop liquidó el saldo insoluto del financiamiento previo.

Por su parte, la estrategia reflejó un impacto positivo en nuestros indicadores financieros y en la mejora en la perspectiva de las calificadoras como se describe a continuación:

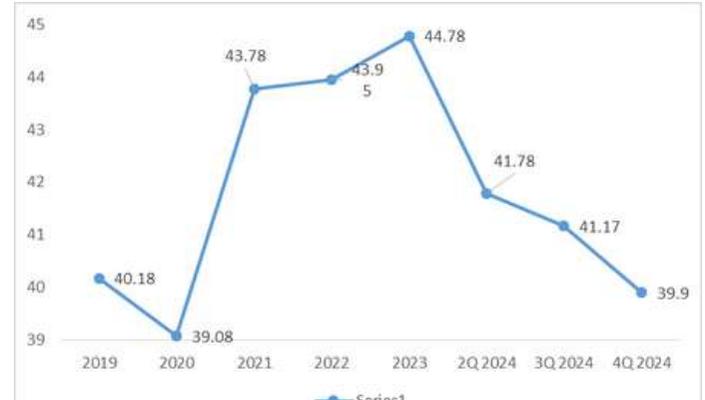
(i) COMPORTAMIENTO DE NUESTROS INDICADORES

INGRESOS



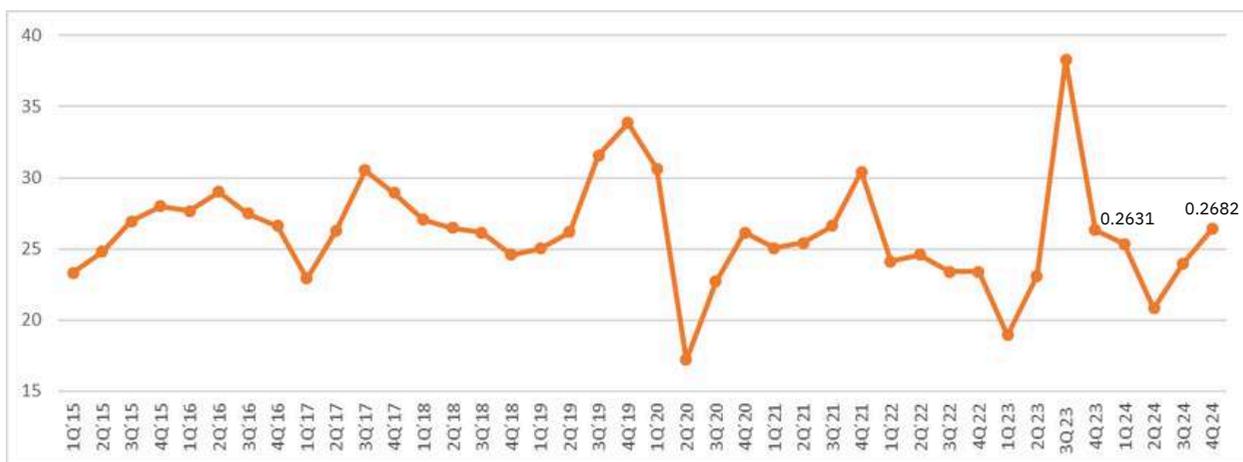
Los ingresos crecieron 63% y 13.17% comparado contra el mismo periodo de los años 2019 y 2024 respectivamente, alcanzando los niveles más altos en la historia de FibraShop.

APALANCAMIENTO



Con el pre-pago de deuda, la plusvalía en nuestras propiedades y mejorar las condiciones financieras del crédito que financia La Perla, el apalancamiento pasó de 41.17% a 39.90% contra el trimestre previo. Llegando a niveles de apalancamiento menores que en 2019.

UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



Si bien, con la adquisición de las nuevas propiedades se emitieron 45.63% más de CBFÍ la utilidad por cada uno fue de 0.2682 pesos, compensando la dilución por el incremento en certificados.

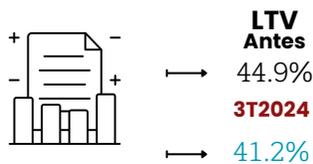
Ver sección 3. Principales métricas financieras.

(ii) MEJORA EN LA PERSPECTIVA DE CALIFICACIÓN POR PARTE DE HR Y FITCH RATINGS

- El pasado 4 de noviembre la calificadora Fitch Ratings ratificó la calificación de A+, pasando la perspectiva desde **estable a positiva**.
- Por su parte, el 13 de diciembre HR Ratings hizo pública la ratificación de la calificación AA, cambiando también la perspectiva de **estable a positiva**.

Lo anterior se debió principalmente:

(Las calificadoras consideraron las cifras al 3T2024)



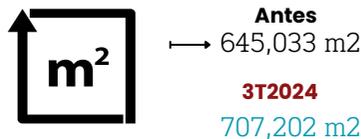
Márgenes: proyectados vs Real

EBITDA \$1,688
NOI \$1,817

Fue superior al proyectado por HR al **3T2024**

+2.8% +7.4%

Superficie Bruta Rentable



Flujo libre de efectivo incrementó al **3T2024**

9.7%

- Adicionalmente, HR Ratings consideró los siguientes factores:



Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

“El Fideicomiso realiza actividades superiores a los de la industria en materia ASG, por lo que cuenta un ajuste positivo”.



Diversificación de Locatarios

“La calificación de FibraShop cuenta con un ajuste positivo, como en la revisión anterior, por el motivo de alta diversificación de los arrendatarios”.

A continuación se presenta la evolución de la calificación:

	 HR Ratings	 Fitch Ratings	
	Credit Rating Agency		
	Perspectiva	Perspectiva	
→ 2024	AA	A+	Positiva
2023	AA	A+	Estable
2022	AA-	A+	Negativa
2021	AA-	A+	Negativa
2019	AA+	AA	Estable

Para mayor información consulta los siguientes links:

https://www.hrratings.com/rating_detail.xhtml?rel=3673

<https://www.fitchratings.com/site/pr/10290440>



SIGUIENTES PASOS



La culminación de nuestra estrategia de fortalecimiento del balance, la reducción en los niveles de apalancamiento y la reciente mejora en la perspectiva crediticia de estable a positiva por parte de ambas calificadoras, junto con el inicio del ciclo bajista iniciado por el Banco de México, nos colocan en una posición favorable para acudir a los mercados en búsqueda de seguir mejorando nuestra estructura de balance.

En el Informe Financiero Trimestral correspondiente al 3T2024, informamos que estamos trabajando en el refinanciamiento del Bono FSHOP19U mediante una estrategia con dos elementos:



a) Emisión de un bono en los mercados

b) Obtención de una línea de crédito bancaria

En las siguientes semanas anunciaremos el plan integral que implica una estrategia neutra en deuda y mejora el perfil de vencimientos de FibraShop.



DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

El Comité Técnico en su sesión del pasado 17 de febrero de este año, acordó decretar un dividendo de 95 mdp, lo que representa 0.1491 pesos por CBFi.

	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	Variación 4T 24 VS 3T 24
Certificados con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	437,500,058	0%
Dividendo	95 mdp	90 mdp	75 mdp	60 mdp	5.56%
Pesos por CBFi	0.1491	0.1413	0.1177	0.1371	5.56%
Precio final del trimestre	\$8.79	\$7.80	\$6.14	\$6.22	12.69%
Rendimiento Anualizado	6.79%	7.25%	7.67%	8.82%	-46 PB



AVANCES EN EL PROYECTO ASG



PLAN ANUAL 2024:

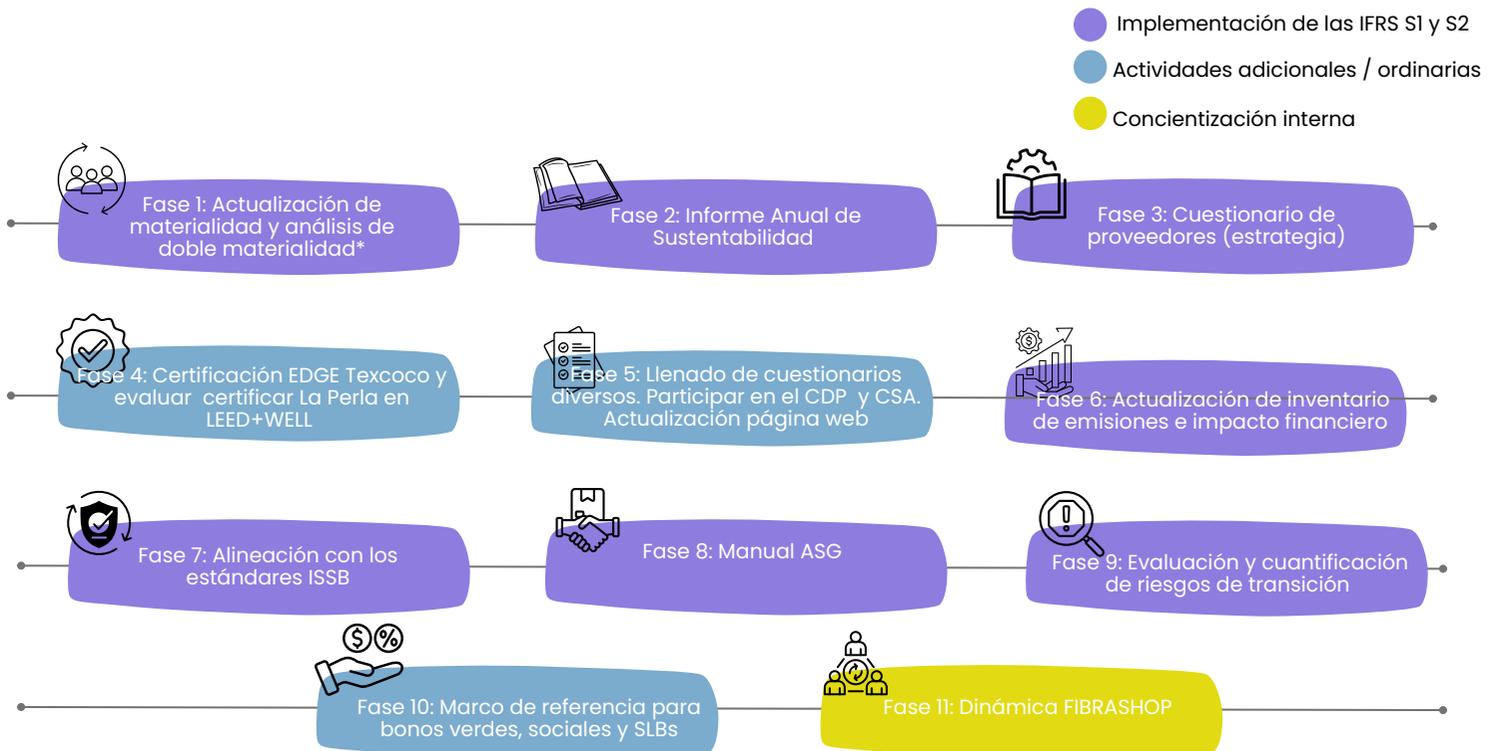
En el Informe Financiero Trimestral correspondiente al 1T del 2024 se dio a conocer el Plan de Trabajo ASG a realizarse ese año. A continuación se presenta el estatus de cada actividad.

- Estimación del impacto financiero por riesgos climáticos 
- Determinación del Alcance 3 
- Certificación de inmuebles 
- Capacitación ASG 
- Cuestionarios ASG 
- Estrategia de proveedores y locatarios. 

Para este último punto, se lanzó un cuestionario a los proveedores con los que se ha renovado contrato, seguiremos con la implementación del mismo.

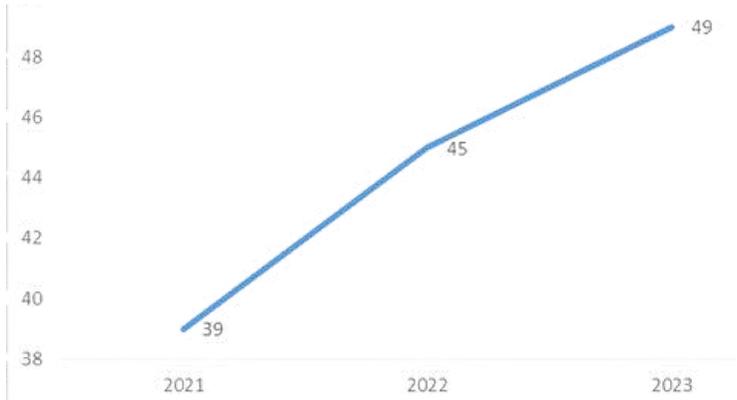
PLAN ANUAL 2025:

Por su parte, se hizo del conocimiento al Comité ASG y el Comité Técnico aprobó el Plan Anual 2025, el cual considera las modificaciones a la Circular Única de Emisoras, respecto al reporte ASG.



Cuestionario Corporate Sustainability Assessment (CSA)

Por tercera ocasión, durante 2024, contestamos y remitimos el cuestionario CSA con respecto a la información 2023, obteniendo un resultado de 49 puntos. A continuación se presenta nuestra evolución.



S&P Global ESG Score

49/100

Data Availability: **High**

Last updated: January 09, 2025
Updated annually or in response to major developments

Score breakdown

ESG Score | Industry ESG Score Average

Environmental

CSA Score 52 | ESG Score 54 | Industry Average 42

Social

CSA Score 46 | ESG Score 46 | Industry Average 29

Governance & Economic

CSA Score 45 | ESG Score 45 | Industry Average 42

Como se puede observar, en el cuadro anterior, nuestro puntaje está por encima de la media en las tres dimensiones.

Durante 2024 año nuestra estrategia estuvo enfocada en:



Ambiental



Centros de Vida (vinculación con la comunidad)



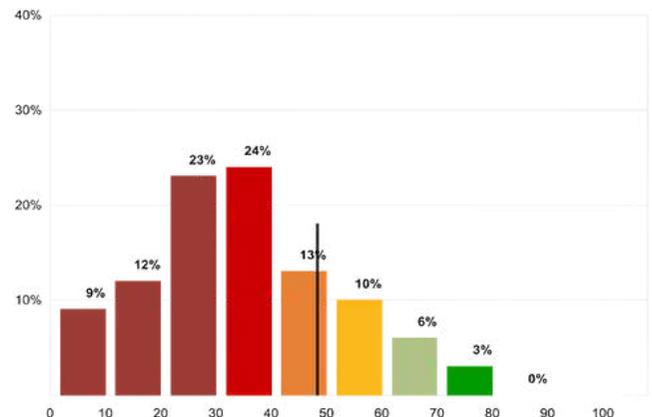
Mejora en las prácticas laborales

Criteria	CSA Score	Percentile	Average Score	Max Score	Weight %
Total Score	48	79	34	81	100
Environmental Dimension	52	74	38	91	37
Environmental Policy & Management	43	67	35	100	5
Energy	87	94	50	96	3
Waste & Pollutants	60	85	27	100	2
Water	87	97	33	100	3
Climate Strategy	57	66	42	95	14
Biodiversity	12	74	8	72	5
Product Stewardship	53	60	45	100	4
Sustainable Raw Materials	0	79	16	100	1
Social Dimension	46	85	25	75	33
Labor Practices	75	93	44	88	3
Human Rights	21	56	24	93	3
Human Capital Management	50	75	35	88	11
Occupational Health & Safety	36	61	29	97	7
Customer Relations	16	48	25	100	3
Community Relations	63	94	20	95	6
Governance & Economic Dimension	45	69	39	76	30
Transparency & Reporting	72	73	45	100	2
Corporate Governance	51	22	63	91	8
Materiality	64	88	29	92	3
Risk & Crisis Management	14	28	28	97	4
Business Ethics	67	82	49	100	4
Policy Influence	38	82	16	82	3
Supply Chain Management	20	79	12	74	4
Information Security/ Cybersecurity & System Availability	49	71	33	86	2

Es por ello, que nuestros mejores resultados fueron en temas ambientales, prácticas laborales, vinculación con las comunidades, transparencia y reporte. Estamos cerca de estar en el percentil 10 de los participantes.

Industry Score Distribution

The percentage of companies in the industry that have a score within the score distribution.

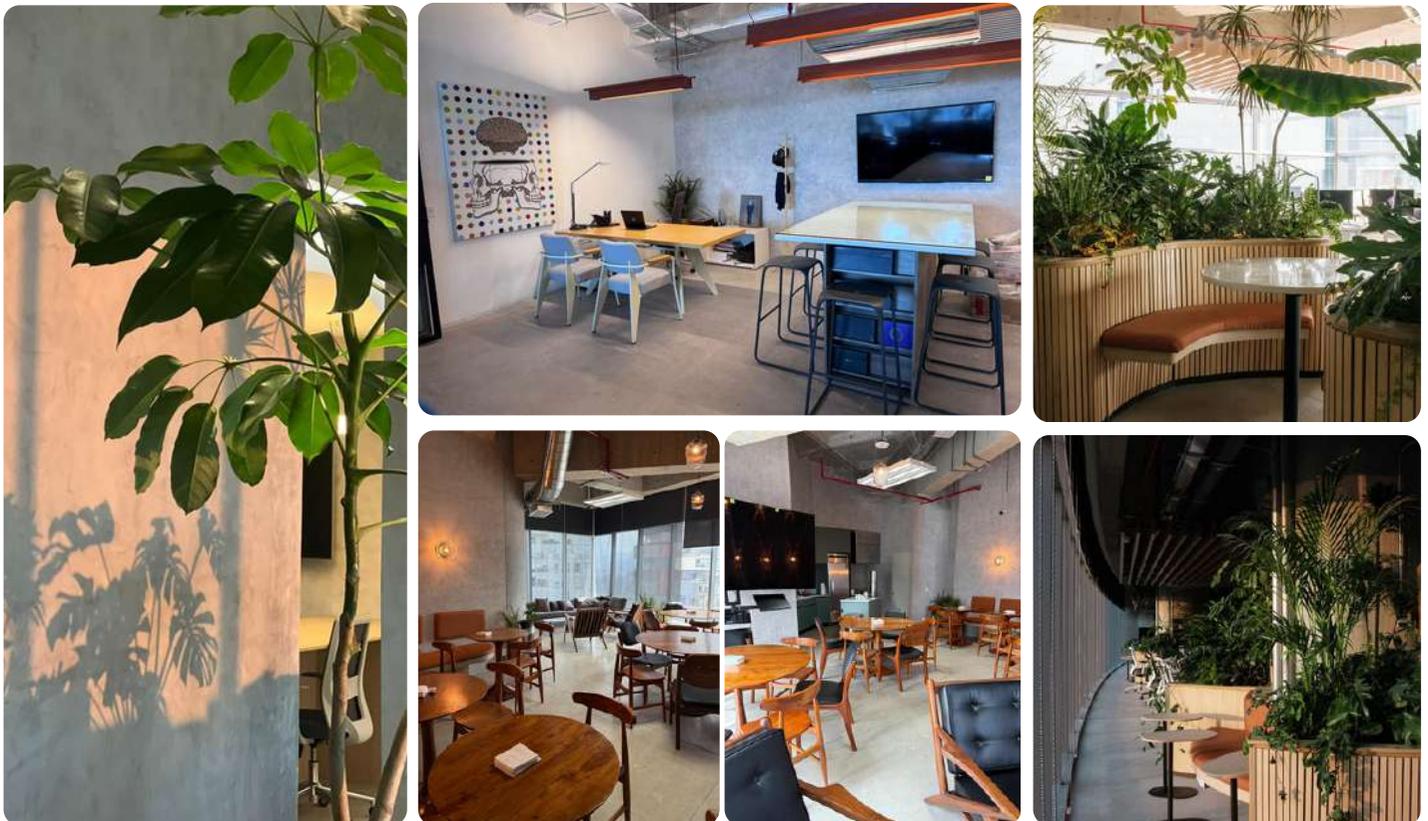


El crédito sindicado con el que se prepagó el saldo insoluto del crédito de La Perla es **verde**, al financiar la propiedad comercial con certificación EDGE más grande de Latinoamérica. Con lo anterior el 82% del total de nuestra deuda bancaria y el 52% del total de la deuda, considerando la deuda bursátil, es **verde** o **está vinculada a KPI's sustentables**.

 **CENTROS DE VIDA**
(Cambio de oficinas)

En FibraShop estamos conscientes de que nuestro nuevo modelo de negocio, Centros de Vida, debe permear primero entre nuestros colaboradores. Siguiendo esta filosofía, en diciembre de 2024 nos mudamos de oficinas*.

Las nuevas instalaciones, además de reducir costos, ofrecen un entorno moderno y dinámico, diseñado para fomentar la productividad, la creatividad y el bienestar de nuestro equipo. Cuentan con espacios verdes con plantas naturales, salas privadas para facilitar la concentración, áreas de trabajo colaborativo, así como zonas recreativas que promueven la convivencia y el equilibrio entre la vida laboral y personal. **Es importante señalar que el edificio cuenta con certificación LEED GOLD.**



*The Summit, Prol. P.º de la Reforma 1196.



INFORME ANUAL ASG 2023



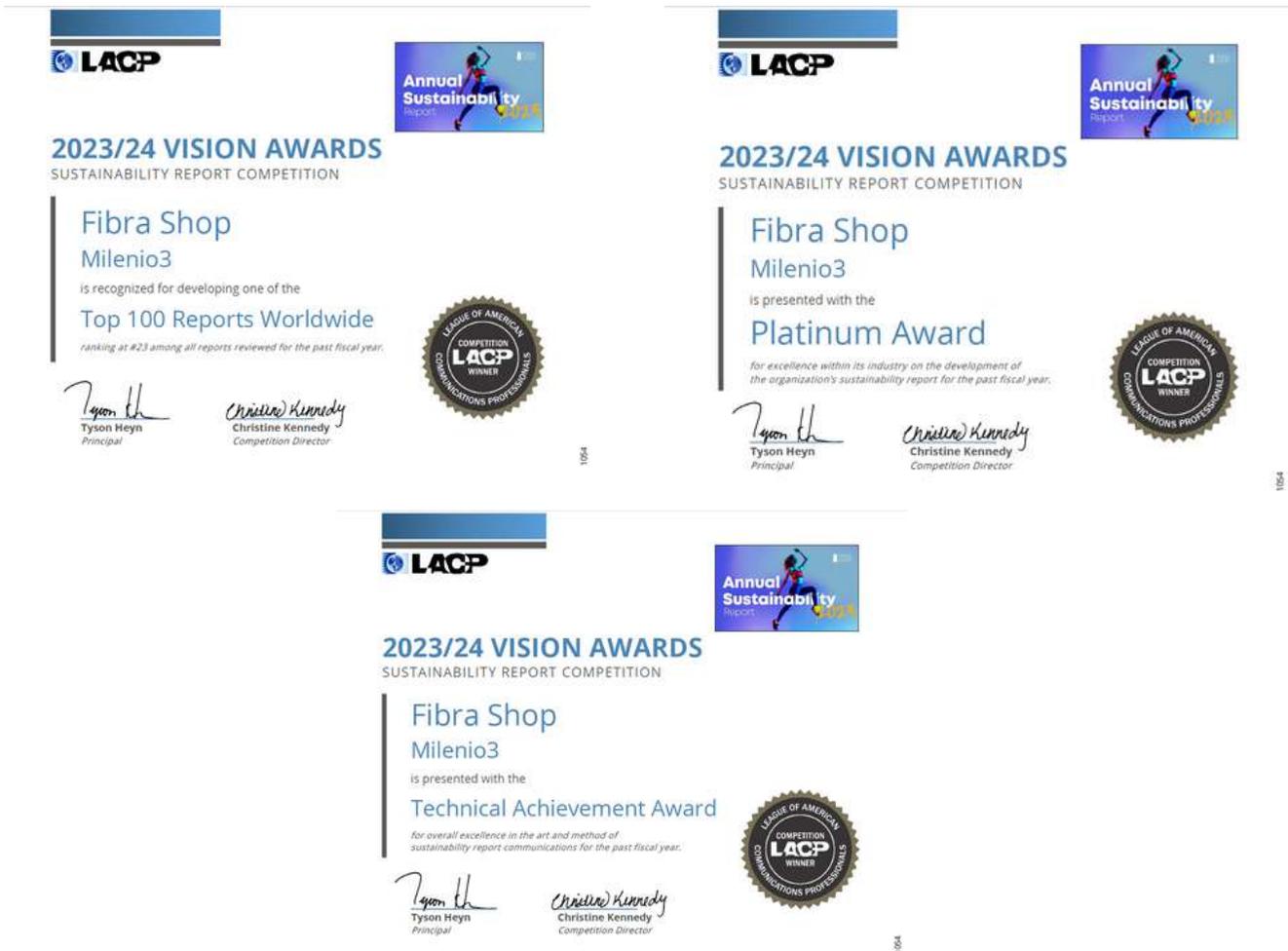
Nos complace compartir que nuestro Informe Anual ASG 2023 ha sido reconocido a nivel internacional por la Liga de Comunicación de Profesionales de América (LACP). En su más reciente evaluación, nuestro informe ocupó el puesto 23 en el Top 100 Mundial, destacándose entre 1,000 participantes a nivel global y obteniendo la categoría más alta, **Platino**.

Este reconocimiento refleja nuestro compromiso con la transparencia, la sostenibilidad y las mejores prácticas de divulgación en materia ambiental, social y de gobernanza.

Seguiremos trabajando para mantener los más altos estándares en nuestra comunicación con inversionistas y en la integración de criterios ASG en nuestra estrategia de negocio.

Para mayor información consultar:

<https://www.lacp.com/202324vision/top100.htm>

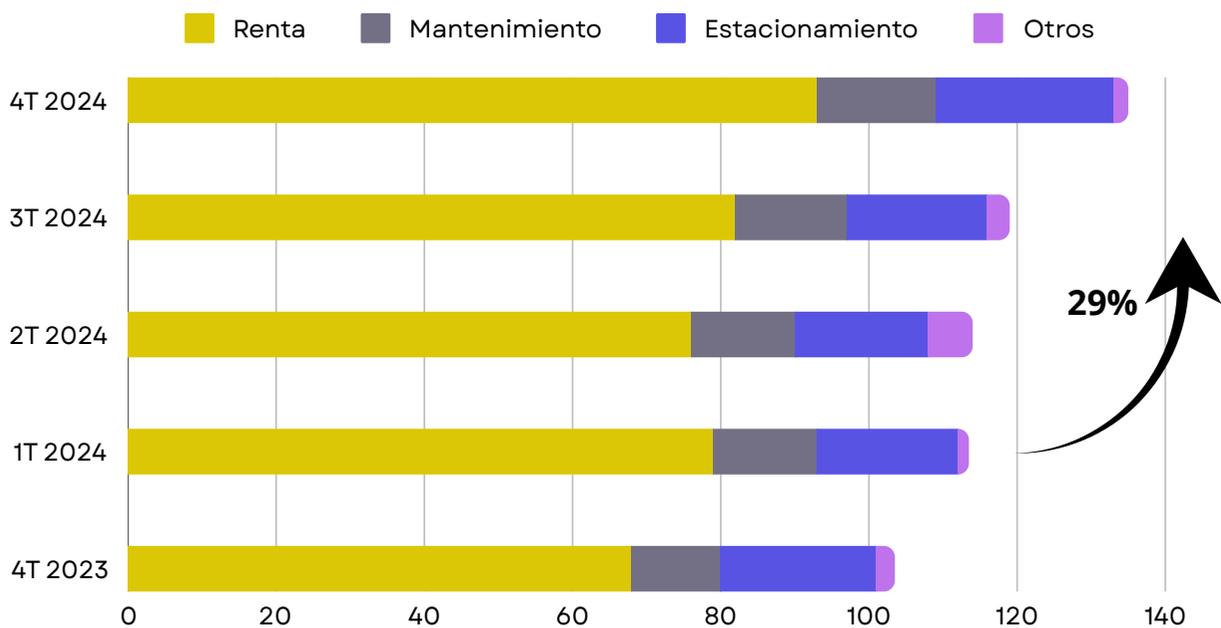


2. CENTRO DE VIDA LA PERLA

A continuación se presentan los resultados de la Perla:

	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Ingresos por rentas	93,275	82,443	76,434	78,851	68,489
Mantenimiento	15,594	14,871	14,316	13,753	12,380
Estacionamiento	24,444	18,541	18,373	19,096	21,072
Otros ingresos operativos	1,944	3,306	6,211	1,403	2,538
Ingresos totales	135,257	119,161	115,334	113,103	104,478
Gastos Operativos	22,515	24,474	22,393	24,659	20,615
Utilidad de operación	112,742	94,687	92,941	88,444	83,863
Costo financiero - neto	(62,446)	(57,439)	(59,155)	(59,544)	(60,758)
Resultado del periodo	50,296	37,248	33,786	28,900	23,105

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



3. PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS



	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023	%Δ 4T2024 vs 3T2024	%Δ 4T2024 vs 4T2023
Ingresos totales	646.80	626.60	591.28	559.47	571.55	3.22%	13.17%
Gastos totales	171.28	162.20	156.57	149.81	150.51	5.59%	13.80%
Depreciación y amortización	3.04	5.60	4.95	4.59	4.41	-45.63%	-30.90%
Utilidad de Operación	475.52	464.40	434.71	409.66	421.04	2.40%	12.94%
NOI	498.93	488.17	457.04	430.41	441.83	2.20%	12.92%
EBITDA	478.57	470.00	439.66	414.25	425.45	1.82%	12.49%
Margen de operación	73.52	74.11%	73.52%	73.22%	73.67%	-0.80%	-0.20%
Margen NOI	77.14%	77.91%	77.30%	76.93%	77.30%	-0.99%	-0.21%
Margen EBITDA	73.99%	75.01%	74.36%	74.04%	74.44%	-1.36%	-0.60%
Utilidad neta ajustada	170.86	152.76	132.67	110.85	115.11	11.85%	48.44%
Utilidad del periodo por CBFi	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631	11.85%	1.93%
CBFi con derechos económicos	637.12	637.12	637.12	437.50	437.50	0.00%	45.63%
Activos totales	29,750	29,708	29,971	27,441	26,292	0.14%	13.16%
Pasivos con costo	12,345	12,231	12,523	11,863	11,773	0.93%	4.86%
Capital	16,660	16,679	16,455	14,818	13,901	-0.11%	19.85%
LTV	39.90%	41.17%	41.78%	43.23%	44.78%	-3.08%	-10.90%
P/U ratio*	9.38	9.37	6.22	6.00	6.33	0.03%	48.13%
EV/EBITDA**	9.43	9.35	8.42	8.25	8.10	0.90%	16.49%
CAP Rate Implícito***	11.68%	11.89%	12.23%	12.05%	12.39%	-1.75%	-5.68%
Capitalización del mercado	5,317	4,793	3,273	2,984	2,927	10.93%	81.65%
AMEFIBRA FFO	174.49	159.30	138.55	116.52	120.62	9.54%	44.66%

*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.

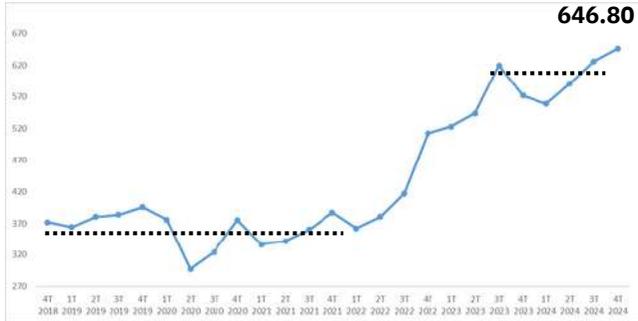
**EV/EBITDA - calculado como el valor de capitalización más pasivos con costo menos efectivo en caja y equivalentes, entre EBITDA de los últimos doce meses.

***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.

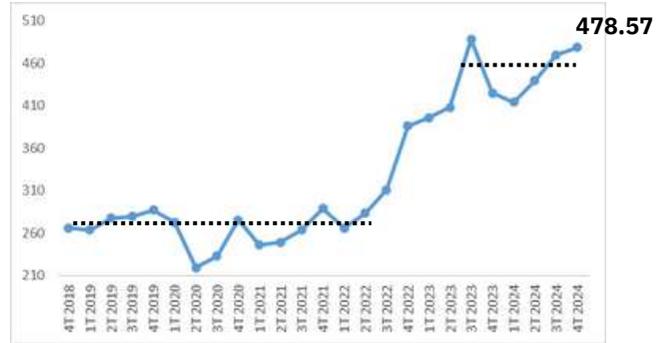
PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS OPERATIVAS



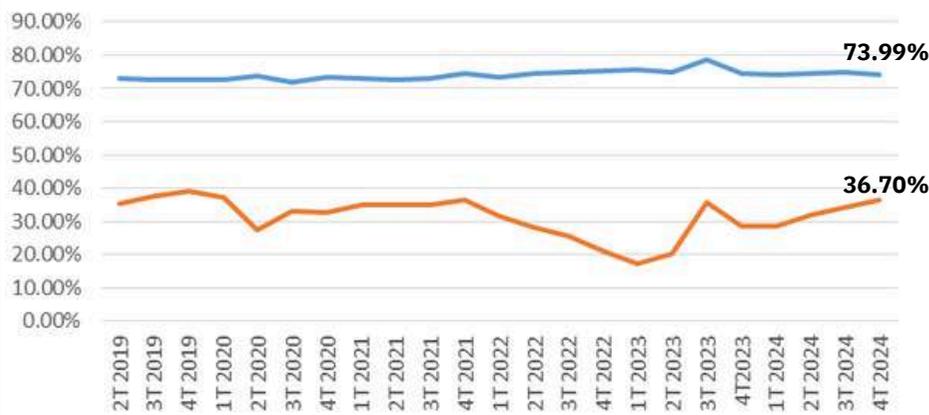
INGRESOS



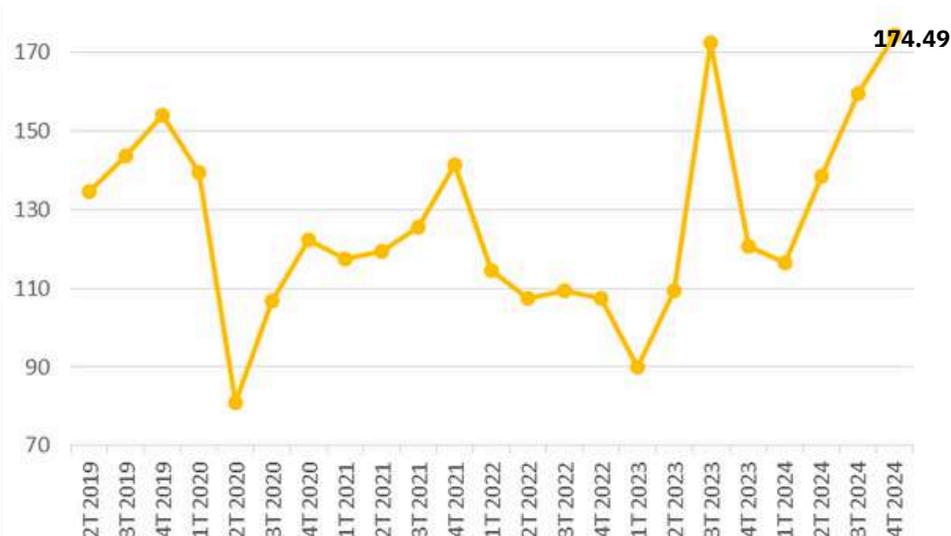
EBITDA



MARGEN EBITDA MargenFFO



FFO AMEFIBRA



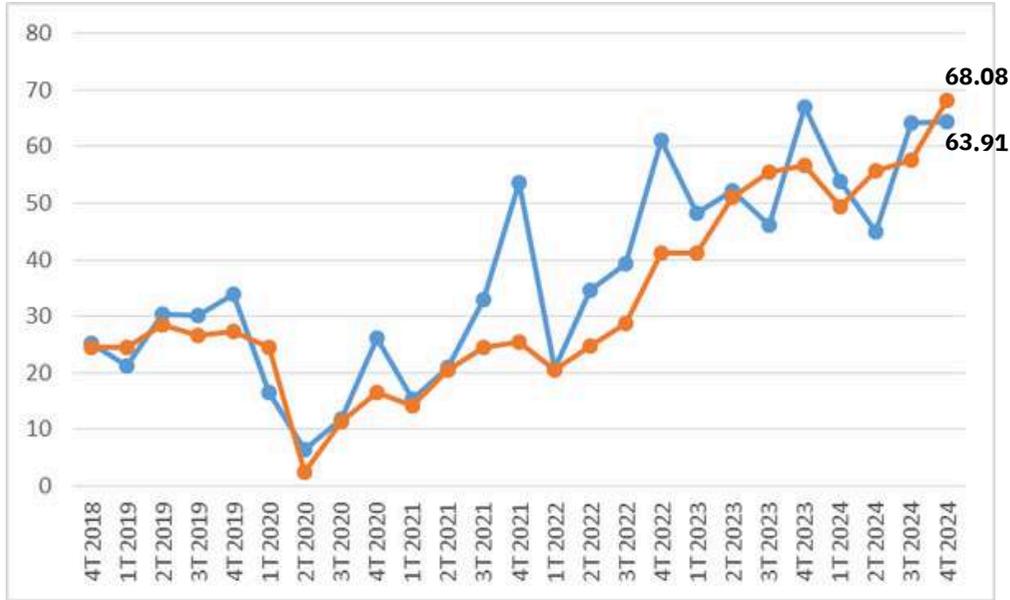


PRINCIPALES MÉTRICAS FINANCIERAS



FIBRA SHOP.

■ RENTAS VARIABLES ■ ESTACIONAMIENTOS



UTILIDAD TRIMESTRAL NETA AJUSTADA POR CBFÍ



CONCILIACIÓN FFO



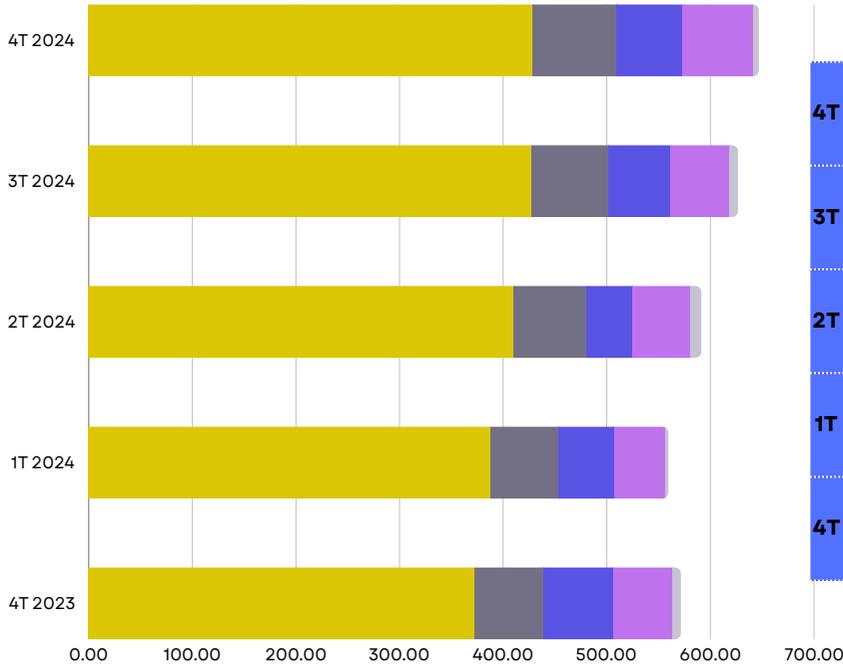
	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Total de ingresos	646.80	626.60	591.28	559.47	571.55
Total gastos	171.28	162.20	156.57	149.81	150.51
Utilidad de operación	475.52	464.40	434.71	409.66	421.04
Resultado integral de financiamiento	(289.62)	(304.02)	(295.85)	(290.28)	(298.25)
Participación en los resultados de asociadas	1.77				
Valuación de deuda en UDIs	(33.68)	(42.75)	(4.14)	(48.52)	(39.49)
Revaluación de las propiedades de inversión	1,187.14	139.99	300		
Pérdida en venta de inmueble	(13.38)				(33.08)
Provisión de impuesto a la utilidad	(2.75)				
UTILIDAD DEL PERÍODO	1,325.00	257.62	434.72	70.86	50.22
(-) Participación no controlada	14.92	7.62	6.19	8.53	7.68
Parte de la utilidad/(pérdida) integral de la controladora IFRS del periodo	1,310.08	250.00	428.53	62.33	42.54
(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	(1,187.14)	(139.99)	(300)		
(Ganancia) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios, incluyen pérdidas o ganancias resultantes de descontinuar operaciones	13.38				33.08
Depreciación de equipos	3.04	5.60	4.95	4.31	4.41
Comisiones de comercialización	0.85	0.35	0.34	0.46	0.50
(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios (incluye efecto de las UDIs en su caso)	33.68	4.14	42.75	4.14	39.49
Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	0.60	0.60	0.60	0.90	0.60
FFO AMEFIBRA	174.49	159.30	138.55	116.52	120.62

*De conformidad con lo establecido con la Amefibra.

4. COMPOSICIÓN DE INGRESOS

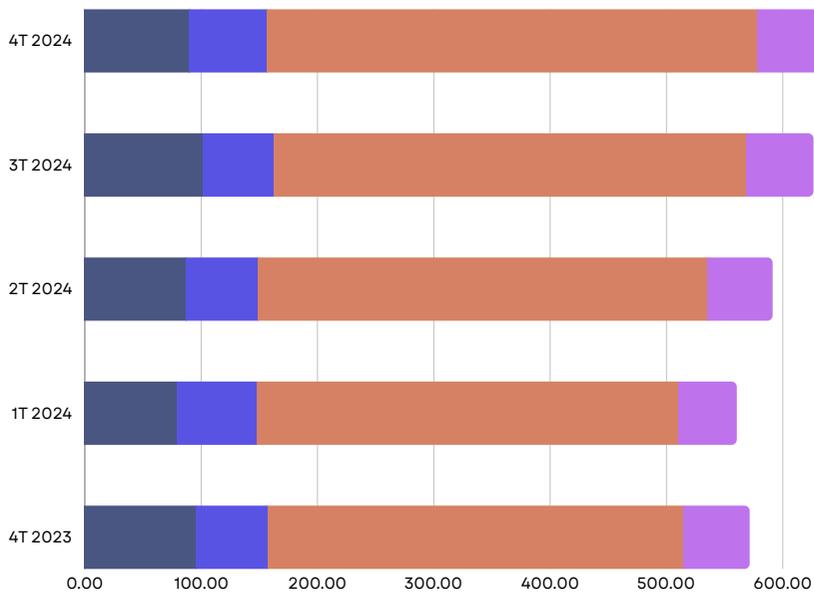


■ Renta fija
 ■ Mantenimiento
 ■ Renta variable
 ■ Estacionamiento
 ■ Otros



	Renta Fija	Manteni miento	Renta variable	Estacion amiento	Otros	Total
4T 2024	428.72	80.67	63.91	68.08	5.42	646.80
3T 2024	422.24	74.81	64.21	57.68	7.67	626.60
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

■ Ancla
 ■ Sub-Ancla
 ■ Locales
 ■ Estacionamiento



	Ancla	Sub-Ancla	Locales	Estacion amiento	Total
4T 2024	89.71	67.24	421.77	68.08	646.80
3T 2024	101.85	60.50	406.57	57.68	626.60
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

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:

	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
Total de ingresos	646.80	626.60	591.28	559.47	571.55
Gastos de operación de las plazas	93.58	81.72	82.95	82.34	74.71
Utilidad Operativa de las plazas	553.22	544.88	508.32	477.13	496.83
Margen operativo de las plazas	85.53%	86.96%	85.97%	85.28%	86.93%
Gastos del arrendador (seguros, predial, avalúos, pasivo laboral)	20.12	18.84	17.80	17.08	20.64
Utilidad operativa neta de las plazas	533.09	526.04	490.53	460.05	476.20
Margen operativo de las plazas	82.42%	83.95%	82.96%	82.23%	83.32%



6. DEUDA ACTUAL

Pasivo	Monto dispuesto (mdp)	Moneda	Tasa	Activos gravados
FSHOP 17-2	1,600	pesos	9.13%	
FSHOP 19 U	2,996*	UDIS	5.80%	
Deuda bursátil	4,596	37%		
Sindicado Revolvente 2023	2,400	pesos	TIIE + 2.45%	Plaza Cibeles, Los Atrios
Sindicado 2022	1,850***	pesos	TIIE + 2.45%	Tapachula, Las Misiones y Cedros
NAFIN	400	pesos	TIIE + 2.35%	City Center Bosque Esmeralda
SCOTIABANK	220	pesos	TIIE + 2.50%	La Luciérnaga
BanBajío	200	pesos	TIIE + 2.00%	Galerías Mall Sonora
BanBajío	760	pesos	TIIE + 2.50%	Galerías Mall Sonora
SINDICADO (La Perla)**	1,919	pesos	TIIE + 2.20%	La Perla
Deuda bancaria	7,749	63%		
Total deuda	12,345	100%		

* 359,243 000 UDIs emitidas, valuadas a un precio de 8.340909 pesos al 31 de diciembre de 2024.

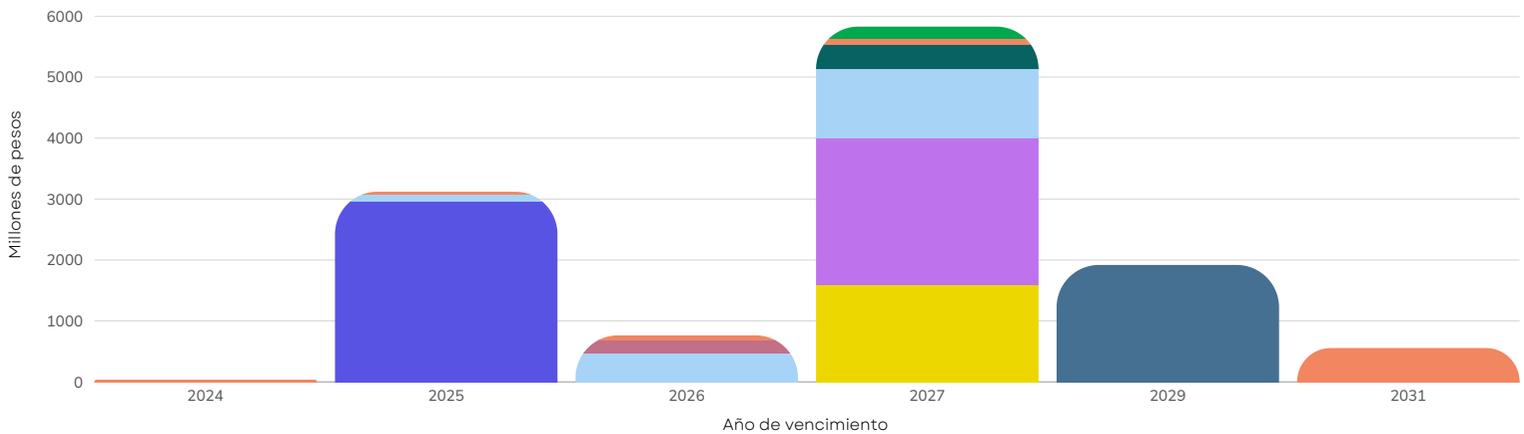
** Para este financiamiento se tiene coberturas de tasa de interés contratadas del 75% del monto.

*** 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>BANCOS PARTICIPANTES</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Intercom • Sabadell • Ve por Mas • NAFIN • Bancoppel 	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Bancomext • Bancoppel • Monex 	<ul style="list-style-type: none"> • BBVA (Lider) • Monex • Mifel • Bancoppel

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

	 Sindicado revolvente	 NAFIN	 SCOTIABANK	 Bajo	 Bajo	 FSHOP 19U	 Sindicado (La Perla)	 FSHOP 17-2	 Sindicado
MXN	2,400	400 Mn	220 Mn	760	200	2,996	1,919	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	5 años	10 años	5 años
Expiración	Junio 2027	Julio 2027	Nov 2026	Oct 2031	Junio 2027	Julio 2025	Noviembre 2029	Julio 2027	May 2027
Garantía	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario	Quirografario	Hipotecario



En el Informe Financiero Trimestral correspondiente al 3T2024, informamos que estamos trabajando en el refinanciamiento del Bono FShop 19 U mediante una estrategia con dos elementos:



a) Emisión de un bono en los mercados



b) Obtención de una línea de crédito bancaria

En las siguientes semanas anunciaremos la estrategia de forma integral que implica una estrategia neutra en deuda y mejora el perfil de vencimientos de FibraShop.

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
Límites respecto a deuda insoluta	No mayor a: 50%	39.90%	✓
Limitaciones respecto a la deuda garantizada	No mayor a: 40%	25.05%	✓
Servicio de deuda	No menor a: 1.5	1.54	✓
Límites de los financiamientos	No mayor a: 50%	39.90%	✓
Activos no Gravados a deuda no garantizada	No menor a: 150%	264.91%	✓

- 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 cuarto trimestre el Nivel de Endeudamiento de FibraShop fue de 39.90%. 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	578.86
IVAt	IVA por recuperar	289.87
UOt	Utilidad Operativa Estimada	1,902.09
LRO	Líneas de Crédito no Dispuesta	
I _t	Amortización Estimadas Intereses	1,385.23
P _t	Amortización Programadas Capital*	238.19
K _t	Gastos de Capital Recurrentes Estimados	
D _t	Gastos de Desarrollo no Discrecional Estimados	
ICDt	Índice de Cobertura de Servicio de la Deuda	1.71

9. COMPORTAMIENTO DE LOS CBFI'S 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	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T2023
Precio de cierre final del periodo	8.79	7.80	6.14	6.22	6.13
Precio promedio del trimestre	7.85	7.00	6.17	6.24	6.13
Número de certificados promedio	677,498,809	684,862,926	530,470,067	477,883,423	477,891,170
Market Cap. Promedio (MDP)	5,317	4,793	3,274	2,984	2,927
Volumen promedio diario	30,253	44,130	293,515	45,021	14,541
Monto operado promedio diario (MDP)	0.24	0.31	1.81	0.28	0.09
NOI (MDP)	498.93	488.17	457.04	430.41	441.83
NOI por certificado	0.74	0.71	0.86	0.90	0.92
Utilidad por certificado	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631
Rentabilidad a precio promedio del trimestre	13.67%	13.70%	13.50%	16.23%	17.18%
Dividend Yield a precio de IPO	6.13%	5.48%	4.76%	5.79%	6.01%
Propiedades de Inversión (MDP)	28,618	27,228	27,003	25,061	24,083
Número de plazas	19	19	19	17	18

CÁLCULO DEL CAP IMPLÍCITO

CAP Rate Implícito	4T 2024	4T 2023
Precio promedio del periodo	7.85	6.13
CBFI's promedio del periodo	677,498,809	477,891,170
	MDP	
Capitalización del mercado	5,317.05	2,927.28
Deuda con costo	12,345.01	11,772.96
Efectivo y equivalentes	578.86	431.34
Valor de la empresa	17,083.20	14,268.90
NOI del Trimestre Anualizado	1,995.71	1,767.31
CAP Rate Implícito	11.68%	12.39%
Δ% 4T 2024 VS 4T 2023		-0.70%

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 de tesorería utilizados en 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	Ps\$/CBFI
Resultado Fiscal Distribuido en efectivo	-		-	-	-
Resultado Fiscal Distribuido en Certificados Bursátiles Inmobiliarios	-		-	-	-
Total Resultado Fiscal Distribuido (sujeto a retención según aplique)	-		-	-	-
Reembolso de capital	95,000,000	a más tardar el 05 de marzo	95,000,000	637,115,444	0.1491
Importe Total distribuido (Resultado Fiscal + Reembolso de capital)	95,000,000	a más tardar el 05 de marzo	95,000,000	637,115,444	0.1491

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	3,150	Irapuato, Gto.
2.La Luciérnaga	jul-13	20,069	9,000	29,069	297	510	San Miguel de Allende, Gto.
3.Puerto Paraíso / Vía Paraíso	jul-13 /jun-24	52,798	4,902	57,700	1,502	2,760	Los Cabos, BCS
4.UC Jurica	jul-13	11,717	2,700	14,417	295	310	Santiago de Querétaro, Qro.
5.UC Juriquilla	jul-13	9,644		9,644	319	360	Santiago de Querétaro, Qro.
6.Puerta Texcoco	feb-14	62,976		62,976	939	1,670	Texcoco, Edo Mex.
7.UC Nima Shops	jul-14	3,865		3,865	116	245	Puerto Vallarta, Jal.
8.Los Atrios	ago-14	51,159		51,159	384	1,350	Cuatla, Mor.
9.Galerías Tapachula	ago-14	32,223		32,223	532	990	Tapachula, Chis.
10.Galerías Mall Sonora	ago-14	60,429		60,429	649	2,350	Hermosillo, Son.
11.Las Misiones	oct-14	37,811	18,607	56,418	843	1,900	Cd. Juárez , Chih.
12.City Center Bosque Esmeralda	may-15	28,538		28,538	431	690	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	570	Cuatlancingo, Pue.
15.Puerta La Victoria	oct-17	59,699		59,699	2,857	2,865	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	6,300	Zapopan, Jal.
18. Sentura Zamora	jun-24	17,213	11,306	28,519	500	513	Zamora, Michoacán
19. San Juan del Río	jul-24	20,810	8,951	29,671	520**	688	San Juan del Río, Qro
Total Portafolio y Coinversiones		702,202	114,872	817,074	18,679	28,617	

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

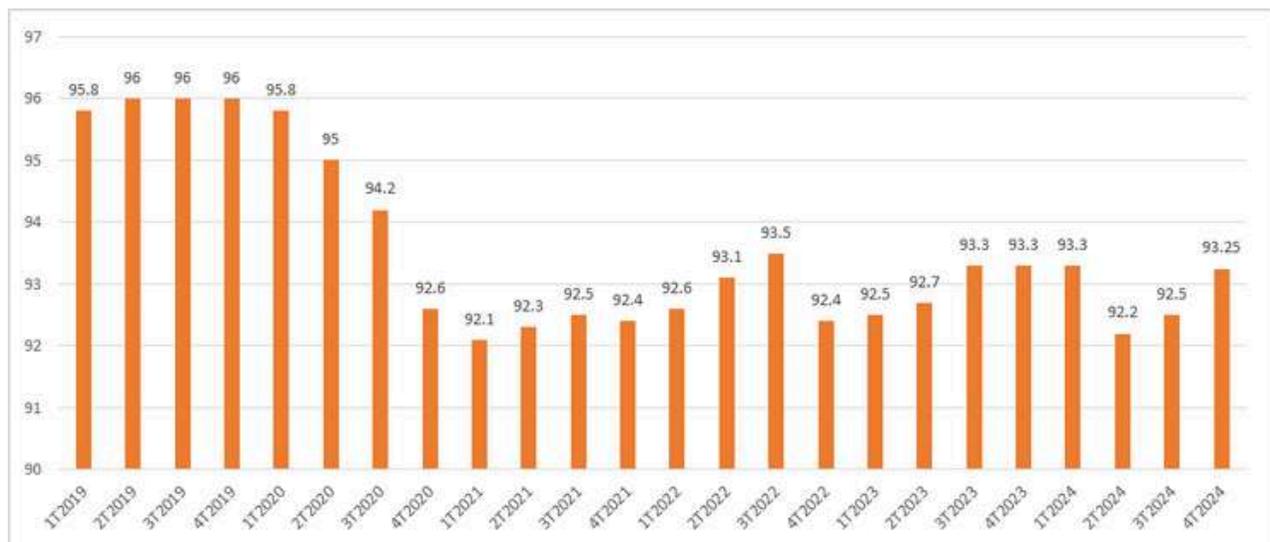
13. OCUPACIÓN DE PLAZAS



Durante este trimestre, el promedio de ocupación del total del portafolio fue de 93.25%. La ocupación del portafolio estabilizado fue del 95.90%; es decir, no incluye La Perla ni las nuevas adquisiciones.

Plaza Cibeles 100%	La Luciérnaga 100%	Puerto Paraíso 87%	UC Nima Shops 100%	Plaza Atrios 99%	Las Misiones 95%
UC Jurica 89%	UC Juriquilla 99%	Puerta Texcoco 94%	Galerías Tapachula 98%	Galerías Mall Sonora 98%	City Center 83%
Plaza Cedros 84%	Cruz del Sur 97%	Puerta la Victoria 99%	Sentura Tlalnepantla 77%	La Perla 88%	San Juan del Río 91%
Sentura Zamora 81%	Promedio de ocupación total del portafolio 93.25%		Ocupación del portafolio estabilizado 95.90%		

% 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 51.3%.

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

Área Rentable por Giro de Negocios

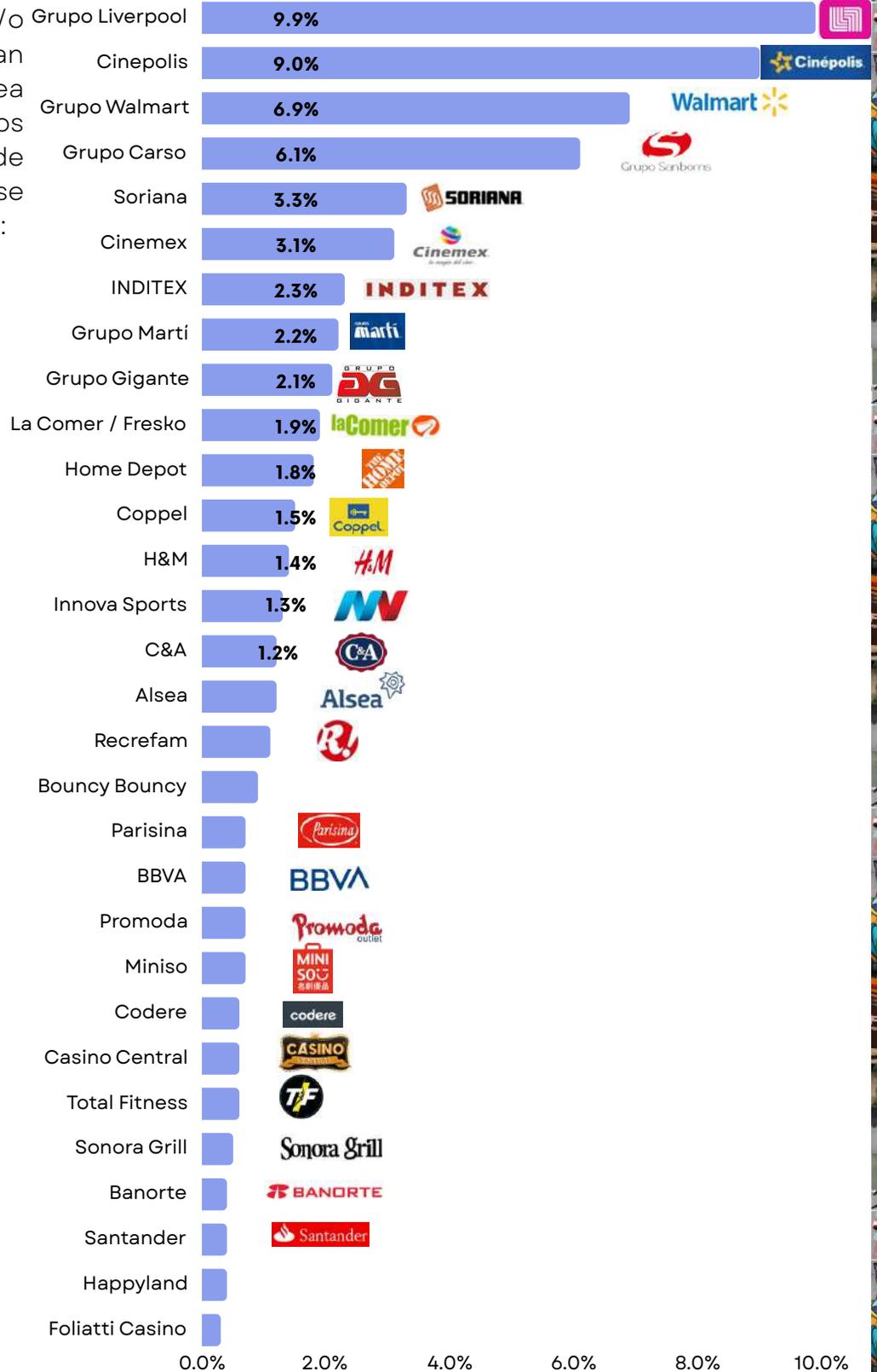
Giro	%
Moda y Calzado	17.7%
Tienda Departamental	18.8%
Entretenimiento	15.6%
Supermercado	14.1%
Alimentos	10.8%
Hogar y Decoración	7.5%
Deportes	5.9%
Servicios Financieros	2.4%
Servicios	2.2%
Salud y Belleza	1.7%
Otros	1.6%
Papelería	1.0%
Autos y Motocicletas	0.7%
Total	100.0%

Ingreso por Giro de Negocios

Giro	%
Moda y Calzado	21.7%
Alimentos	17.9%
Entretenimiento	11.7%
Hogar y Decoración	11.4%
Deportes	7.3%
Tienda Departamental	8.3%
Supermercado	5.6%
Servicios Financieros	4.2%
Servicios	3.7%
Salud y Belleza	3.5%
Otros	3.2%
Autos y Motocicletas	1.0%
Papelería	0.6%
Total	100.0%

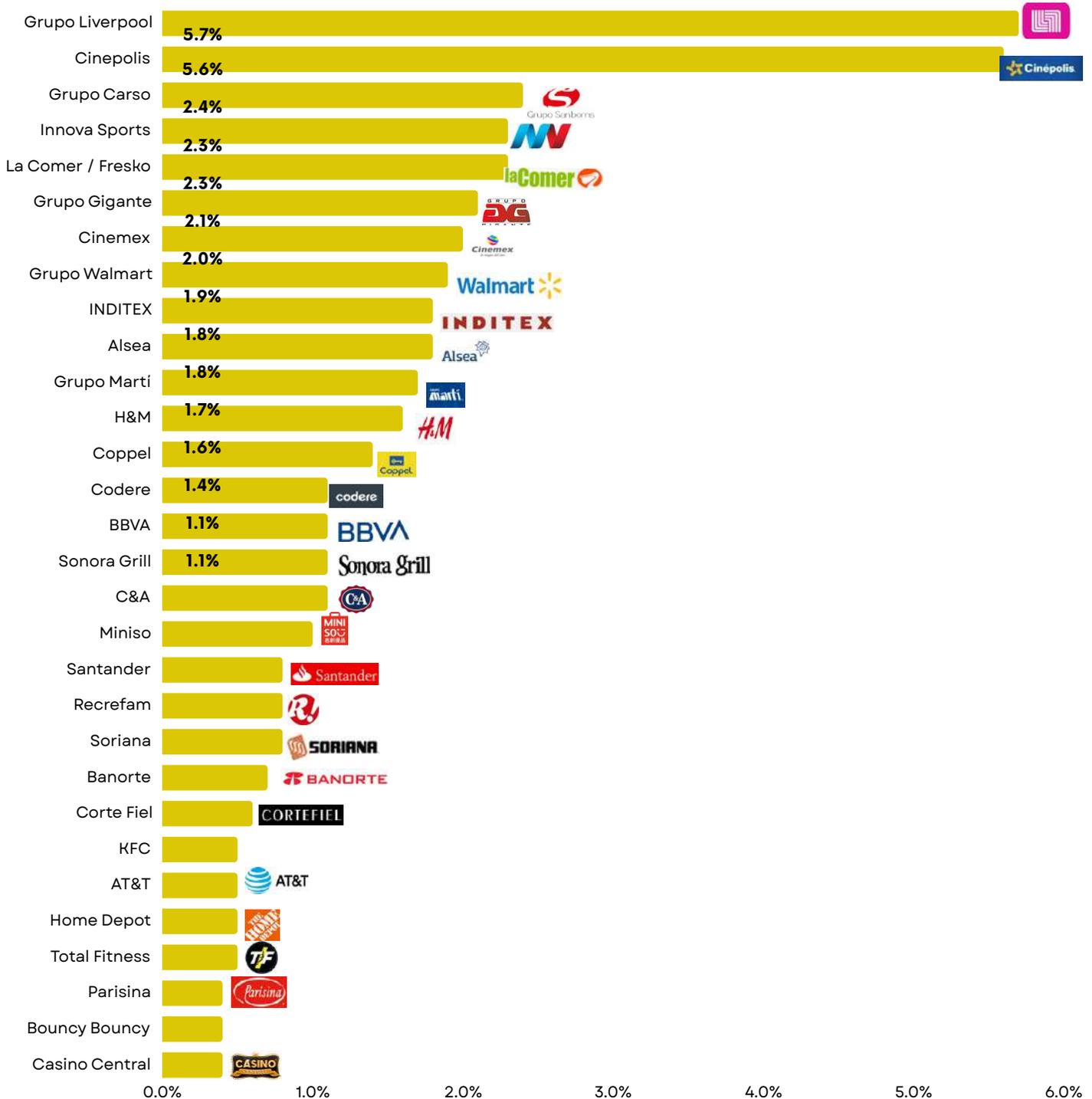
TOP 30 POR ÁREA RENTABLE

Actualmente, los 30 principales arrendatarios (clasificados por grupo comercial y/o económico) representan alrededor del 64% del área bruta rentable y 45% de los ingresos totales al 31 de diciembre del 2024, tal como se aprecia en el siguiente cuadro:



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 6% 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 2,087 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	15%	14%	10%	1%	60%	231
La Luciérnaga	7%	33%	15%	7%	38%	87
Puerto Paraiso	23%	41%	17%	4%	15%	158
UC Jurica	15%	7%	33%	41%	4%	36
UC Juriquilla	17%	29%	17%	18%	19%	41
Puerta Texcoco	5%	25%	50%	12%	8%	110
UC Nima Shops	29%	22%	18%	0%	30%	27
Los Atrios	35%	3%	53%	1%	7%	123
Galerías Mall Sonora	43%	32%	11%	7%	6%	180
Galerías Tapachula	12%	14%	6%	43%	24%	119
Las Misiones	42%	21%	6%	6%	24%	173
City Center Bosque Esmeralda	59%	10%	3%	8%	20%	67
Plaza Cedros	2%	10%	74%	0%	14%	28
Cruz del Sur	10%	4%	2%	2%	83%	119
Puerta La Victoria	9%	15%	44%	10%	22%	139
Sentura Tlalnepantla	8%	2%	20%	43%	26%	44
La Perla	17%	26%	19%	1%	36%	241
Sentura Zamora	13%	23%	12%	22%	30%	56
Vía Paraíso	3%	10%	7%	4%	76%	24
San Juan del Río	30%	17%	31%	22%	1%	84
Total General	21%	17%	22%	12%	29%	2,087

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

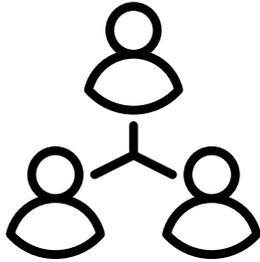
No hay eventos subsecuentes que deban ser revelados.

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	Felipe Barragán	Felipe.Barragan@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
gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán
Controller & IRO
investor@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández
ESG & Investor Relations
mhernandez@fibrashop.mx

CONFERENCIA TELEFÓNICA TRIMESTRAL

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

Fecha: Jueves, 20 de febrero de 2025.

Hora: 09:00 AM Ciudad de México.

Participantes:

Salvador Cayón Ceballos Ceballos

Gabriel Ramírez Fernández

Irvin García Millán

Mary Carmen Hernández Gómez

Liga para unirse a la reunión:

<https://us06web.zoom.us/j/81135551076?pwd=UF81SK8iQjpFPhZBNCVQbaW3s5oGU1.1>

ID: 811 3555 1076

Passcode: 0EpN0e

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

	4T 2024	4T 2023	dic-24	dic-23
Ingresos por rentas	559,113	498,351	2,105,311	1,927,781
Otros ingresos operativos	87,687	73,197	318,837	325,788
Total de ingresos	646,800	571,548	2,424,148	2,253,569
Gasto de operación:				
Gastos operativos	144,094	126,045	533,631	455,798
Seguros	3,779	3,676	15,959	14,429
Honorarios del asesor	21,138	19,476	82,325	75,193
Honorarios profesionales	2,267	1,308	7,943	6,473
Total de gastos de operación	171,278	150,505	639,858	551,893
Utilidad de Operación	475,522	421,043	1,784,290	1,701,676
Costo de financiamiento:				
Ingreso por intereses	21,436	12,041	72,236	43,892
Gasto por intereses	311,058	310,294	1,252,004	1,231,809
Costo de financiamiento, neto	(289,622)	(298,253)	(1,179,768)	(1,187,917)
Revaluación de propiedades de inversión	1,187,139	-	1,627,129	467,354
Pérdida en venta de Inmuebles	(13,379)	(33,078)	(13,379)	(33,078)
Valuación de deuda en UDIs	(33,676)	(39,495)	(129,079)	(120,274)
Participación en asociadas	1,769		1,769	
Utilidad antes de impuestos	1,327,753	50,217	2,090,962	827,761
Impuestos a la utilidad	2,752		2,752	
Utilidad neta consolidada	1,325,001	50,217	2,088,210	827,761
Resultado neto consolidado atribuible a:				
Participación controlada	1,310,077	42,536	2,050,932	768,942
Participación no controlada	14,924	7,681	37,278	58,819
Utilidad neta consolidada	1,325,001	50,217	2,088,210	827,761

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	No Auditado	Auditado
	31/12/2024	31/12/2023
Activo		
<i>Activo circulante</i>		
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	578,863	426,804
Cuentas por cobrar	477,666	405,218
Impuestos por recuperar	295,324	219,767
Pagos anticipados	25,560	27,759
Otras cuentas por cobrar	447,273	558,929
Total de activo circulante	1,824,686	1,638,477
<i>Activo no circulante</i>		
Propiedades de inversión, mobiliario y equipos	28,910,640	25,562,966
Inversiones en proceso	173,524	45,161
Otros activos	17,851	22,723
Inversión en asociadas	10,906	9,137
Instrumentos financieros derivados de cobertura	-	16,683
Total de activo no circulante	29,112,921	25,656,670
Total del activo	30,937,607	27,295,147
Pasivo y capital contable		
<i>Pasivo circulante</i>		
Proveedores	60,477	65,591
Partes relacionadas	25,098	23,170
Pasivos acumulados	446,262	437,259
Anticipos de clientes	9,339	10,768
Deuda Bursátil	2,993,855	-
Crédito Bancario	238,190	2,243,210
Instrumentos financieros derivados de cobertura	1,583	-
Total del pasivo circulante	3,774,804	2,779,998
<i>Pasivo no circulante</i>		
Depósitos de arrendatarios	208,968	200,690
Pasivos laborales	16,577	14,148
Impuesto sobre la renta diferido	53,945	51,227
Créditos Bancarios	7,439,206	4,992,162
Deuda bursátil de largo plazo	1,596,586	4,454,880
Total del pasivo no circulante	9,315,282	9,713,107
Total del pasivo	13,090,086	12,493,105
Capital contable		
Contribuciones netas	5,906,761	4,889,261
Resultados acumulados	8,795,328	7,370,088
Utilidad neta del período	2,050,932	1,467,923
Capital Contable correspondiente a la Controladora	16,753,021	13,727,272
Participación no controlada	1,094,500	1,074,770
Total Capital Contable	17,847,521	14,802,042
Total del pasivo y capital contable	30,937,607	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 31 de diciembre de 2024 y 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	7,364,904	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)
Capital Contable correspondiente a la Controladora	4,889,261	8,845,482	1,256,948	14,991,691
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(189,649)	(189,649)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	4,889,261	8,845,482	1,067,299	14,802,042
Distribuciones a tenedores	(280,000)			(280,000)
Aportación al Patrimonio	1,297,500			1,297,500
Utilidad del ejercicio		2,050,932	37,278	2,088,210
Otras partidas integrales		(50,353)	(1,279)	(51,632)
Ganancia actuarial		199		199
Capital Contable correspondiente a la Controladora	1,017,500	2,000,778	35,999	3,054,277
Participación no controladora en el capital contable de la subsidiaria			(8,798)	(8,798)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	5,906,761	10,846,260	1,094,500	17,847,521

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

	No Auditado	Auditado
	Dic 2024	Dic 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	2,088,210	1,808,245
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	2,752	11,231
Intereses a favor	(71,870)	(43,742)
Pérdida por deterioro de activos de contratos	-	2,000
Beneficios a los empleados	3,552	-
Depreciación y amortización	20,294	15,012
Participación en inversiones en asociadas	(1,769)	(1,539)
Amortización de costo financiero	34,211	29,092
Reconocimiento de ingresos en línea recta	(7,000)	9,374
Utilidad (Pérdida) en venta de inmuebles	13,379	(24,501)
Revaluación de propiedades de inversión	(1,627,129)	(1,607,780)
Valuación deuda en UDIS	129,079	120,274
Intereses a cargo	1,216,239	1,348,782
	1,700,048	1,000,448
Cuentas por cobrar	(72,449)	(36,989)
Partes relacionadas	1,928	6,522
Impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar	43,099	(12,362)
Pagos anticipados	85	(898)
Proveedores	(5,114)	13,549
Pasivos acumulados	20,800	(68,234)
Anticipos de clientes	(1,429)	(6,187)
Depósitos en garantía de arrendatarios	8,278	1,341
	1,795,146	1,563,100
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de operación		
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Intereses recibidos	71,870	43,742
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	-	(253,169)
Recursos provenientes de la venta de propiedades de inversión y otros activos	-	530,845
Adquisición de propiedades, Inversiones en proceso y activo fijo	(633,013)	(77,752)
	(501,143)	243,000
Flujos de efectivo netos generados (utilizados) en actividades de inversión:		
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Intereses pagados	(1,216,239)	(1,348,782)
Fondo de recompra	-	(79,130)
Créditos bancarios- Disposiciones realizadas	2,914,293	3,746,000
Créditos bancarios- Pagos realizados	(2,471,324)	(3,974,154)
Amortización Bono FSHOP 19	-	(130,052)
Comisión por estructura crédito	(28,674)	(41,806)
Distribución a tenedores	(280,000)	(80,000)
	(1,081,044)	(1,007,924)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		
Incremento (Decremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	152,059	(101,068)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	426,804	527,872
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	578,863	426,804

**CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple
Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 y Subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios
Por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 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 17 de febrero de 2025, el Comité Técnico de FSHOP aprobó la presentación de estos estados financieros condensados consolidados correspondientes al cuarto 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 octubre- diciembre 2024.

Bases de consolidación

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

	Dic 2024	Dic 2023
Efectivo en cuentas bancarias	198,853	66,075
Fondo de reserva para servicio de deuda	284,019	227,733
Inversiones en valores	95,991	132,996
Total de Efectivo , Equivalentes de Efectivo y Efectivo Restringido	578,863	426,804

2. CUENTAS POR COBRAR

	Dic 2024	Dic 2023
Clientes	506,493	441,744
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(36,526)
Total de Cuentas por cobrar	477,666	405,218

3. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR RECUPERAR

	Dic 2024	Dic 2023
IVA por recuperar	289,865	214,309
Otros Impuestos por recuperar	5,459	5,458
Total de Impuestos a favor	295,324	219,767
Otras cuentas por cobrar*	447,273	558,929

*La renegociación del monto por la liquidación del inmueble Puerta la Victoria determinó un saldo a favor de FibraShop por 292.70 millones de pesos, en noviembre de 2020. El 9 de julio de 2021, se recibió la notificación de emplazamiento de la demanda instaurada en contra de FibraShop por parte del vendedor del centro comercial "Puerta La Victoria". En dicha demanda manifiestan principalmente su desacuerdo respecto del ajuste al precio que se debió realizar al cierre del 2020. La controversia con el vendedor continúa desarrollándose, en cuando exista información relevante el respecto, será revelada.

4. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2024, el portafolio de propiedades de inversión de FSHOP (tomando en cuenta únicamente el GLA propiedad de FSHOP) está conformado por 19 inmuebles.

	Dic 2024	Dic 2023
Propiedades de inversión	28,803,555	25,463,014
Mobiliario y equipo netos	107,085	145,113
Total	28,910,640	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 hasta 1,438.94 millones de pesos del crédito sindicado de La Perla, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

El valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre 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 Diciembre 2024
BBVA	28/11/2025	(1,583)

6. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	4T 2024	4T 2023
Servicios de asesoría Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	21,138	19,476

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

	Dic 2024	Dic 2023
Cuentas por pagar Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S.C.	25,098	23,170

7. PASIVOS ACUMULADOS

	Dic 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
Tota pasivos acumulados	498,187	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 31 de diciembre 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 cuarto trimestre de 2024.

CONCEPTO	Ingresos totales	Gastos totales	Inversión en activos (miles de pesos)	Área rentada (GLA)	Ingresos promedio por m2
Fashion Mall	461,572	77,514	20,020,394	415,516	370
Power Center	166,308	31,947	7,868,161	302,193	183
Community Center	18,919	4,241	915,000	26,256	240
Totales	646,799	113,702	20,803,555	743,965	794

10. UTILIDAD POR CBFI

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

CONCEPTO	Utilidad				
	4T 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024	4T 2023
CBFIs con derechos económicos	637,115,444	637,115,444	637,115,444	437,500,058	437,500,058
Utilidad integral del periodo (miles)	170.86	152.76	132.66	110.85	115.11
Utilidad por CBFI (pesos)	0.2682	0.2398	0.2082	0.2534	0.2631

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 90,000 miles de pesos (0.1413 por CBFI), correspondiente al tercer 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.