

OPINION DEL AUDITOR EXTERNO

Ciudad de México, 30 de mayo, 2025--- FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), FibraShop (FSHOP) (BMV: FSHOP13), CI Banco S.A. Institución de Banca Múltiple Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, fideicomiso de bienes raíces especializado en centros comerciales, por este medio hace del conocimiento del público inversionista que a solicitud de la Bolsa Mexicana de Valores se presenta este evento relevante relacionado con el párrafo de énfasis relacionado a la continuidad del negocio en marcha, incluido en el dictamen de los auditores externos, KPMG Cárdenas Dosal, S.C., de fecha 3 de abril de 2025 correspondiente a los estados financieros consolidados por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.

Los estados financieros consolidados fueron dados a conocer al público inversionista con el informe anual el pasado 30 de abril de 2025, una vez aprobados por la Asamblea de Tenedores llevada a cabo el 28 de abril de 2025, en la cual se presentó un plan de refinanciamiento de la deuda, en cumplimiento con los requisitos en la Circular única de Emisoras, las acciones y resoluciones al respecto.

Se adjunta los estados financieros consolidados dictaminados junto con el dictamen del auditor externo.

ACERCA DE FIBRA SHOP

Fibra Shop (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 es su conjunto asegura transparencia, eficiencia y un crecimiento seguro y rentable.

Fibra Shop 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. Fibra Shop es administrada por especialistas en la industria con amplia experiencia y asesorada externamente por Fibra Shop 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.

CONTACTO, RELACIÓN CON INVERSIONISTAS:

Gabriel Ramírez Fernández, Director de Finanzas
Tel: +52 (55) 5292 1160
Email: gramirez@fibrashop.mx

Irvin García Millán, Contralor y Relación con Inversionistas
Tel: +52 (55) 5292 1160
Email: investor@fibrashop.mx

Mary Carmen Hernández Gómez
Gerente de Relación con Inversionistas & ASG
Email: mhernandez@fibrashop.mx

**Fideicomiso Irrevocable Número
F/00854, CI Banco, S. A.
Institución de Banca Múltiple y
subsidiarias (“FibraShop”),
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”,
y “FSHOP19U”)**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estados Consolidados de Situación Financiera	5
Estados Consolidados de Utilidad Integral	6
Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados Consolidados de Flujos de Efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9-57



Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple

(Miles de pesos mexicanos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (el "Fideicomiso"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Llamamos la atención sobre la nota 2(b) a los estados financieros consolidados adjuntos, la cual describe que en el año que terminó el 31 de diciembre de 2024, el estado consolidado de situación financiera muestra un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes por \$1,977,948. Esta cuestión, aunada a lo que se revela en la misma nota 2(b) respecto al vencimiento en Junio de 2025 del préstamo por \$2,996,413, indica la existencia de una incertidumbre material que puede crear una duda significativa sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

(Continúa)



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Además de la cuestión clave descrita en la sección “incertidumbre material relacionada con negocio en marcha” hemos determinado la siguiente cuestión clave de auditoría a comunicar en nuestro informe.

Valuación de las propiedades de inversión (28,833,394)

Ver nota 11 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión representan el 93% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera e incluyen la inversión realizada por el Fideicomiso en centros comerciales en México.</p> <p>Las propiedades de inversión son presentadas a su valor razonable, con base en avalúos preparados por valuadores externos contratados por el Fideicomiso.</p> <p>El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría debido a que involucra juicios significativos en la determinación de la metodología utilizada y en la determinación de los supuestos aplicados en el desarrollo de la estimación.</p> <p>Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización y de descuento utilizadas.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Obtuvimos un entendimiento del proceso de negocio de las propiedades de inversión, especialmente del proceso de valuación, así como de los planes del Fideicomiso y evaluamos el diseño e implementación de los controles relativos al proceso de valuaciones, que incluye la participación de valuadores externos. ● Evaluamos la competencia, capacidad y objetividad de los valuadores externos. Así mismo, leímos los términos del contrato de los valuadores externos con el Fideicomiso para determinar si existen asuntos que pudieran haber afectado la objetividad de los mismos o impuesto limitaciones al alcance de su trabajo. ● Obtuvimos de los valuadores externos la totalidad de los avalúos de la propiedades de inversión y mediante la participación de nuestros especialistas en valuación evaluamos, por una muestra seleccionada, la razonabilidad del valor de mercado determinado por los valuadores externos, comparando dichos valores contra rangos de estimación determinados por nuestros especialistas en valuación, tomando en consideración factores de comparabilidad y de mercado aplicables a los inmuebles seleccionados, lo cual incluye datos de mercado. ● Evaluamos la suficiencia de las revelaciones contenidas en las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen las relacionadas con los supuestos clave que tienen un alto grado de sensibilidad en las valuaciones.

(Continúa)



Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, que deberá presentarse ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores (el Reporte Anual), pero no incluye los estados financieros consolidados y nuestro informe de los auditores sobre los mismos. El Reporte Anual se estima que estará disponible para nosotros después de la fecha de este informe de los auditores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ningún tipo de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si parece ser materialmente incorrecta.

Cuando leamos el Reporte Anual, si concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos requeridos a reportar ese hecho a los responsables del gobierno de la entidad.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

(Continúa)



- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del Fideicomiso para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Fideicomiso como base para formar una opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del Fideicomiso. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.



C.P.C. José Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 3 de abril de 2025



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 , CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2" y "FSHOP19U")**

Estados consolidados de situación financiera

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	<u>2024</u>	<u>2023</u>	Pasivo y patrimonio	Nota	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activo circulante				Pasivo circulante			
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	8 (a) (b)	\$ 613,235	426,804	Proveedores	-	60,162	65,591
Cuentas por cobrar, neto	9	454,261	405,218	Acreedores	-	233,571	174,589
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	13	766,170	778,696	Pasivos acumulados	-	261,183	245,821
Pagos anticipados	-	<u>25,570</u>	<u>27,759</u>	Partes relacionadas	10	25,098	23,170
Total del activo circulante		1,859,236	1,638,477	Provisiones	15	16,896	16,849
				Deuda a corto plazo	14	3,232,046	2,243,210
				Swaps de tasa de interés	19	1,583	-
				Anticipos de clientes	-	<u>6,645</u>	<u>10,768</u>
Activo no circulante				Total del pasivo circulante		3,837,184	2,779,998
Inversiones en asociadas	12	10,906	9,137				
Propiedades de inversión	11 y 7	28,833,394	25,463,014	Pasivo no circulante			
Proyectos en proceso	-	158,743	44,051	Deuda a largo plazo y crédito bancario	14	9,035,790	9,447,042
Mobiliario y equipo, neto	-	120,465	105,411	Depósitos en garantía de arrendatarios	-	211,660	200,690
Swaps de tasa de interés	19	-	16,683	Beneficios a los empleados	16	16,576	14,148
Depósitos en garantía	-	<u>11,935</u>	<u>18,374</u>	Impuestos a la utilidad diferidos	17	<u>72,937</u>	<u>51,227</u>
Total del activo no circulante		29,135,443	25,656,670	Total del pasivo no circulante		9,336,963	9,713,107
				Total del pasivo		13,174,147	12,493,105
				Patrimonio	18		
				Patrimonio	-	5,906,761	4,889,261
				Resultados acumulados	-	10,640,590	8,818,496
				Otros resultados integrales	-	<u>2,727</u>	<u>19,515</u>
				Total del patrimonio - Participación controladora		16,550,078	13,727,272
				Participación no controladora	-	1,270,454	1,074,770
				Total del patrimonio		17,820,532	14,802,042
				Compromisos y contingencias	22	-	-
Total del activo		\$ <u>30,994,679</u>	<u>27,295,147</u>	Total del pasivo y patrimonio		\$ <u>30,994,679</u>	<u>27,295,147</u>

Las notas incluidas en las páginas 11 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2" y "FSHOP19U")**

Estados consolidados de resultado integral

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos, excepto utilidad neta por CBFi)

	Nota	2024	2023
Ingresos por rentas	5 (o)	\$ 1,833,284	1,678,047
Ingresos por mantenimiento	5 (o)	289,130	256,737
Ingresos por estacionamiento	5 (o)	237,696	196,132
Otros ingresos		<u>60,150</u>	<u>115,989</u>
Total de ingresos	7	2,420,260	2,246,905
Gastos de operación:			
Sueldos, salarios y costos relacionados	21	265,658	194,489
Gastos de mantenimiento		201,232	226,280
Servicios profesionales		17,295	21,132
Gastos por servicios de asesoría	10 (a)	82,373	75,241
Obligaciones laborales	16 (b)	3,550	141
Seguros		15,960	14,948
Pérdida por deterioro de activos de contratos			2,000
Otros		<u>54,981</u>	<u>70,655</u>
Total de gastos de operación	7	641,049	604,886
Costo de financiamiento:			
Gasto por intereses	14	(1,543,881)	(1,500,625)
Ingreso por intereses		72,325	43,742
Utilidad en cambios, neta		<u>71</u>	<u>575</u>
Costo de financiamiento, neto		(1,471,485)	(1,456,308)
Participación en los resultados de asociadas	13	<u>1,769</u>	<u>1,539</u>
(Pérdida) Ganancia en venta de inmuebles		(13,379)	24,501
Ganancia en participación en asociadas			-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	11 y 18 (iii)	<u>1,503,767</u>	<u>1,607,780</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		1,799,883	1,819,531
Impuestos a la utilidad:			
Sobre base fiscal	17	130	54
Diferidos		<u>21,614</u>	<u>11,232</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>21,744</u>	<u>11,286</u>
Utilidad neta consolidada		\$ 1,778,139	1,808,245
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Utilidad (Pérdida) actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		199	(1,491)
(Pérdida) Utilidad no realizada en swap de tasa de interés	19	<u>(18,266)</u>	<u>15,211</u>
		<u>(18,067)</u>	<u>13,720</u>
Utilidad integral consolidada		\$ 1,760,072	1,821,965
Resultado neto consolidado atribuible a:			
Participación controladora		<u>1,747,907</u>	<u>1,467,923</u>
Participación no controladora		<u>30,232</u>	<u>340,322</u>
		1,778,139	1,808,245
Resultado integral atribuible a:			
Participación controladora		<u>1,731,119</u>	<u>1,480,578</u>
Participación no controladora		<u>28,953</u>	<u>341,387</u>
		1,760,072	1,821,965
Utilidad por CBFi básica (pesos)	19	<u>\$ 2.76</u>	<u>4.16</u>

Las notas incluidas en las páginas 11 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S.A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2" y "FSHOP19U")**

Estados Consolidados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

	<u>Nota</u>	<u>Patrimonio</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Otros resultados integrales</u>	<u>Total de participación controladora</u>	<u>Total de participación no controladora</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$ 5,048,391	7,350,573	6,860	12,405,824	923,032	13,328,856
Distribuciones a tenedores	18	(80,000)	-	-	(80,000)	-	(80,000)
Recompra de CBFÍ's		(79,130)	-	-	(79,130)	-	(79,130)
Movimientos correspondientes a la participación no controladora		-	-	-	-	(189,649)	(189,649)
Resultado integral:							
Utilidad neta del año		-	1,467,923	-	1,467,923	340,322	1,808,245
Pérdidas actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados		-	-	(1,491)	(1,491)	-	(1,491)
Ganancia no realizada en swaps de tasa de interés	19	-	-	14,146	14,146	1,065	15,211
Ganancia integral consolidada		-	1,467,923	12,655	1,480,578	341,387	1,821,965
Saldos al 31 de diciembre de 2023		4,889,261	8,818,496	19,515	13,727,272	1,074,770	14,802,042
Distribuciones a tenedores	18	(280,000)	-	-	(280,000)	-	(280,000)
Aumento de patrimonio	11 (i)	1,297,500	-	-	1,297,500	-	1,297,500
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias	18 (ii)	-	74,187	-	74,187	(730,849)	(656,662)
Movimientos correspondientes a la participación no controladora	18 (iii)	-	-	-	-	897,580	897,580
Resultado integral:							
Utilidad neta del año		-	1,747,907	-	1,747,907	30,232	1,778,139
Ganancias actuariales sobre obligaciones por beneficios a los empleados	16 (a)	-	-	199	199	-	199
Ganancia no realizada en swaps de tasa de interés	19	-	-	(16,987)	(16,987)	(1,279)	(18,266)
Ganancia integral consolidada		-	1,747,907	(16,788)	1,731,119	28,953	1,760,072
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$ 5,906,761	10,640,590	2,727	16,550,078	1,270,454	17,820,532

Las notas incluidas en las páginas 11 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable Número F/00854, CI Banco, S. A. Institución de
Banca Múltiple y Subsidiarias
("FibraShop") (BMV: "FSHOP13", "FSHOP17-2" y "FSHOP19U")**

Estados Consolidados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada	\$ 1,778,139	1,808,245
Ajustes por:		
Impuestos a la utilidad	21,614	11,231
Intereses a favor	(71,493)	(43,742)
Incremento a la reserva de cuentas incobrables	-	2,000
Depreciación	18,822	15,012
Participación en inversiones en asociadas	(1,769)	(1,539)
Reconocimiento de Ingresos por línea recta	5,484	9,374
Intereses a cargo	1,380,591	1,348,782
Amortización de costos asociados a la deuda	34,211	29,092
Pérdida en venta de inmuebles y propiedades de inversión	13,379	(24,501)
Valuación en UDI's	129,079	120,274
Ajuste a valor razonable de propiedades de inversión	(1,503,767)	(1,607,780)
	1,804,290	1,666,448
Cuentas por cobrar	(54,527)	(36,989)
Partes relacionadas	1,928	6,522
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	12,526	(1,493)
Pagos anticipados	2,189	(898)
Depósitos en garantía	6,439	(10,869)
Beneficios a los empleados	2,627	141
Provisiones	47	3,676
Proveedores	(5,429)	13,549
Pasivos acumulados y acreedores	61,061	(72,051)
Anticipos de clientes	(4,123)	(6,187)
Depósitos en garantía de arrendatarios	10,970	1,341
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de operación	1,837,998	1,563,190
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades de inversión y proyectos en proceso	(842,887)	
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión		(253,169)
Recursos provenientes de la venta de propiedades de inversión y otros activos	400,000	530,845
Intereses cobrados	71,493	43,742
Adquisiciones de mobiliario y equipo	(33,876)	(77,752)
Flujos netos de efectivo generados (utilizados) en actividades de inversión	(405,270)	243,666
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Distribuciones a tenedores	(280,000)	(80,000)
Pago de deuda a largo plazo	-	(130,052)
Préstamos obtenidos	2,914,293	3,746,000
Pago de créditos bancarios	(2,471,324)	(3,974,154)
Intereses pagados	(1,380,591)	(1,348,782)
Comisiones asociadas al crédito	(28,675)	(41,806)
Recompra de CBFI's	-	(79,130)
Flujos netos de efectivo (utilizados) en actividades de financiamiento	(1,246,297)	(1,907,924)
Incremento (disminución) neto/a de efectivo y equivalentes de efectivo	186,431	(101,068)
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al inicio del año	426,804	527,872
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido al final del año	\$ 613,235	426,804

Las notas incluidas en las páginas 11 a 59 son parte integral de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(1) Entidad que reporta-

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, comprenden la información financiera consolidada de las entidades que se mencionan a continuación:

(a) Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 (el “Fideicomiso”)-

El Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 21 de junio de 2013 por Fideicomiso Cayón, Fideicomiso FREL, Central de Arquitectura (los “Fideicomitentes”) y CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria el “Fiduciario” (Antes “The Bank of New York Mellon, S. A., Institución de Banca Múltiple”). Su actividad principal es adquirir bienes que se destinen al arrendamiento y desarrollo de inmuebles de uso comercial, iniciando operaciones el 24 de julio de 2013, con domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, No. 1196, Piso 16, Colonia Lomas de Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México, C.P. 01219

El Fideicomiso, 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 (“CBFI’s”) 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”) que el Fideicomiso debe distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus CBFI’s.

(b) Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable F/00854-

- Fibra Shop Administración, S. C. (“FibraShop”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, de operación del fideicomiso y cualquier servicio relacionado incluyendo operación, coordinación, supervisión, cobranza de rentas, cuotas u otras contraprestaciones derivadas de las mismas, relacionadas con contratos de arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles así como prestar servicios de personal a su parte relacionada Fideicomiso Irrevocable Número F/00854. Se constituyó el 02 de julio de 2013 e inició operaciones el 24 de julio de 2013.
- Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C. (“Alta Calidad”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.
- Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C. (“Puerto Paraíso”), su actividad principal es la prestación de servicios administrativos, y de personal a su parte relacionada FibraShop, de quien obtiene la totalidad de sus ingresos derivados del contrato de servicios administrativos firmado entre ambas partes. Se constituyó el 26 de julio de 2013 e inició operaciones el 1o. de septiembre de 2013.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861, se estableció como un fideicomiso inmobiliario el 19 de octubre de 2017 e inició operaciones el 27 de octubre de 2017. Su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “Puerta La Victoria”.
- Tierra SF, S. C., su actividad principal es la prestación de servicios para la administración, operación, coordinación, supervisión y cobranza de rentas, cuotas y contraprestaciones derivadas relacionadas con el uso o goce de bienes inmuebles. Se constituyó el 28 de febrero de 2018.
- Fideicomiso Irrevocable Número 2721 su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “Sentura Tlalnepantla”. Se constituyó el 24 de octubre de 2016 e inició operaciones el 15 de mayo de 2018.
- Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla) su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “La Perla”. Se constituyó el 17 de julio de 2019. El 27 de octubre de 2021 se llevó a cabo la apertura de la tienda Ancla Liverpool y el 30 de marzo de 2022 el centro comercial abrió sus puertas al público en general.
- Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583, su actividad principal es la operación, administración y comercialización del centro comercial “Sentura Zamora”. Se constituyó el 20 de junio de 2014 e inició operaciones el 14 de septiembre de 2016.
- Fideicomiso Irrevocable de Administración con Ingresos Pasivos Número BA13924, su actividad principal es la operación, administración y comercialización de los inmuebles aportados “Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso”. Se constituyó el 26 de junio de 2024, la asociación busca maximizar la comercialización y rentabilidad de ambos centros comerciales.

(2) Bases de presentación-

- a)** Los estados financieros consolidados se prepararon de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF (“IFRS” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros consolidados y sus notas fueron aprobados y autorizados para su emisión el 3 de abril de 2025 por Salvador Cayón Ceballos (Director General) y Gabriel Ramírez Fernández (Director de Finanzas).

b) Negocio en marcha-

Al 31 de diciembre de 2024 y por el año terminado en esa fecha, el Fideicomiso muestra en su estado de situación financiera consolidado un exceso de pasivos circulantes sobre activos circulantes de \$1,977,948. El Fideicomiso cuenta con activos circulantes por un total de \$1,859,236 y dispone de recursos por \$613,235 que comprenden el efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido, disponibles a dicha fecha de los estados financieros consolidados.

El 28 de junio de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública con clave de pizarra FSHOP19U, equivalente a un total a la fecha de emisión por \$2,248,401, con vencimiento el 20 de junio de 2025. El valor actual del bono valuado en pesos es por \$2,996,413 y representa el 78% de los pasivos a corto plazo y el 93% de la deuda a corto plazo, por lo cual se identifica como el pasivo a corto plazo más importante que genera al 31 de diciembre de 2024 una posición de trabajo negativa por \$1,977,948.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Actualmente, la administración del Fideicomiso se encuentra negociando acuerdos de financiamiento adicionales. Sin embargo, no hay garantía de que el Fideicomiso pueda obtener un nuevo financiamiento en los próximos 3 meses. Si el Fideicomiso no puede obtener un nuevo financiamiento para responder a estas circunstancias dentro de ese plazo, es posible que no pueda continuar como negocio en marcha.

Por lo tanto, estos hechos y condiciones indican que existe una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha y, por lo tanto, es probable que el Fideicomiso no pueda realizar sus activos y cumplir con sus pasivos en el transcurso normal de sus actividades.

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de negocio en marcha y no incluyen ningún ajuste a los valores en libros y clasificación de activos, pasivos y gastos reportados que de otra manera podrían ser requeridos si la base de negocio en marcha no fuera adecuada.

(c) Presentación del estado de resultado integral-

El Fideicomiso presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta y otros resultados integrales, se denomina “Estados de resultado integral”. Debido a que las actividades del Fideicomiso son la prestación de servicios de arrendamiento,

(3) Moneda funcional y de informe-

Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos (“\$” o “MXP”), moneda nacional de México, que es la moneda funcional del Fideicomiso y la moneda en la cual se presentan dichos estados financieros consolidados. Toda la información financiera presentada en pesos ha sido redondeada a la cantidad en miles más cercana, excepto la utilidad neta por CBFIs básica y diluida que se presenta en pesos.

(4) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros consolidados, la gerencia ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

A. Juicios críticos a aplicar en las políticas contables:

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe en las siguientes notas:

- Nota 5(a) – Determinación de si el fideicomiso tiene influencia significativa sobre una participada.
- Nota 5(o) – Reconocimiento de ingresos.
- Nota 5(f) – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de futuras utilidades imponibles contra las que pueden utilizarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas compensadas obtenidas en períodos anteriores;



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

B. Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el próximo año financiero se incluye en las siguientes notas:

- Nota 5 (i) –Valor razonable de Instrumentos financieros derivados.
- Nota 5 (k) –Provisiones y contingencias.
- Nota 5 (j) –Deterioro de activos financieros (modelo pérdida esperada).
- Nota 5 (h) –Propiedad de inversión – medición del valor razonable de la propiedad de inversión y sus componentes.
- Nota 5 (b) –Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.

(i) Valor razonable de las propiedades de inversión

Algunas de las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos como de los pasivos financieros.

El Fideicomiso cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad de la supervisión de todas las mediciones significativas de valor razonable, incluyendo los valores razonables de nivel 3, y que reporta directamente al Director de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

El Fideicomiso contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la IAS 40. La definición de valor razonable ha sido revisada con el NIIF 13. El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia”. El NIIF 13 considera que los requisitos del modelo de valor razonable cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

En México los flujos de caja descontados (“DCF”), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por el Fideicomiso.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios, incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables NOI (por sus siglas en inglés), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

Los asuntos de valoración significativos son informados al Comité de Auditoría del Fideicomiso.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como se menciona a continuación:

- *Nivel 1*: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- *Nivel 2*: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- *Nivel 3*: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

- Nota 11 – propiedades de inversión

(5) Políticas contables materiales-

Las políticas contables materiales que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros consolidados que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso.

(a) Bases de consolidación-

(i) Combinación de negocios bajo control común

El Fideicomiso contabiliza las combinaciones de negocios utilizando el método de adquisición cuando el conjunto de actividades y activos adquiridos se ajusta a la definición de negocio y el control se transfiere al Fideicomiso. Para determinar si un determinado conjunto de actividades y activos es un negocio el Fideicomiso evalúa si el conjunto de activos y actividades adquiridos incluye, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo y si el conjunto adquirido tiene la capacidad de producir ingresos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

La contraprestación transferida en la adquisición se valora generalmente por su valor razonable, al igual que los activos netos identificables adquiridos, los activos netos identificables adquiridos. El crédito mercantil que pueda surgir se somete anualmente a una prueba de deterioro del valor. Cualquier ganancia derivada de una compra en precio de ganga se reconoce inmediatamente en resultados. Los costos de transacción se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren, excepto si están relacionados con la emisión de títulos de deuda o de capital. La contraprestación transferida no incluye los importes relacionados con la liquidación de relaciones preexistentes. Dichos importes se reconocen generalmente en resultados.

Cualquier contraprestación contingente se valora a su valor razonable en la fecha de adquisición. Si una obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple la definición de instrumento financiero se clasifica como patrimonio neto, no se vuelve a valorar y la liquidación se contabiliza dentro del patrimonio neto. En caso contrario, las demás contrapartidas contingentes se vuelven a valorar a su valor razonable en cada fecha de presentación de información y los cambios posteriores en el valor razonable de las contrapartidas contingentes se contabilizan en el patrimonio neto. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se reconocen en resultados.

(ii) Subsidiarias-

Las compañías subsidiarias son entidades controladas por el Fideicomiso. Los estados financieros de las compañías subsidiarias se incluyen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso desde la fecha en que comienza el control y hasta la fecha en que termina dicho control. Las políticas contables de las compañías subsidiarias han sido adecuadas cuando ha sido necesario para conformarlas con las políticas contables adoptadas por el Fideicomiso.

Las participaciones accionarias de las principales subsidiarias del Fideicomiso se muestran a continuación:

Subsidiarias del Fideicomiso Irrevocable Número F/00854	Tenencia accionaria	Actividad principal
Fibra Shop Administración, S. C.	100%	Administración de inmuebles y servicios administrativos
Fibra Shop-Abilia-Puerta La Victoria Fideicomiso CIB/2861	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable No. 2721 (Sentura Tlalnepantla)	100%	Operación, administración y comercialización del centro comercial Sentura
Fideicomiso Irrevocable Inmobiliario con Derecho de Reversión Número 3899 (La Perla)	93%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583 (Sentura Zamora)	100%	Operación, administración y comercialización de centro comercial
Fideicomiso Irrevocable de Administración con ingresos pasivos Número BA13924 (Plaza Puerto Paraíso y Vía Paraíso)	76.09% (*)	Operación, administración y comercialización de centro comercial



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de \$747,500, la forma de pago se realizó en efectivo y con CBFÍ's (69,615,385 CBFÍ's a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de \$42,500 miles de pesos, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses \$15,000 y al cierre de 2025 se liquidarán los \$27,500 restantes. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso ya consolidaba las cifras del Fideicomiso Irrevocable Número 2721.

El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un monto total de \$500,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFÍ's (58,461,539 CBFÍ's a un precio de 6.50 por certificado), quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de \$15,000, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso tiene el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial. El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso.

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades.

(*) El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón las aportaciones de los inmuebles se muestran al 31 de diciembre de 2024 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

<u>Subsidiarias de Fibra Shop</u> <u>Administración, S. C.</u>	<u>Tenencia</u> <u>accionaria</u>	<u>Actividad</u> <u>principal</u>
Prestadora de Servicios para Centros Comerciales de Alta Calidad, S. C.	100%	Servicios administrativos
Prestadora de Servicios Plaza Puerto Paraíso, S. C.	100%	Servicios administrativos
Tierra SF, S. C.	99%	Servicios administrativos

Al 31 de diciembre de 2023, Fibra Shop Administración poseía el 90% del capital social de Prestadora de Servicios Plaza Kukulcán, S.C., la principal actividad de la Compañía era la prestación de servicios administrativos y de personal a sus partes relacionadas.

El 31 de marzo de 2023 se anunció la venta del inmueble Kukulcán Plaza por un monto de \$850 millones de pesos. La transacción de la venta se pactó en dos partes y el 5 de septiembre de 2024 concluyó el proceso de venta.

Fibras Shop Administración pierde el control de la subsidiaria y al 31 de diciembre de 2024 presenta en sus estados financieros la baja de los activos y pasivos, no se recibió contraprestación por las partes sociales que poseía, el efecto de la baja es reconocido en el resultado del ejercicio.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(iii) Saldos y transacciones eliminadas en la consolidación-

Los saldos y operaciones significativas realizadas entre las compañías subsidiarias y el Fideicomiso han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

(iv) Inversiones en asociadas-

La participación en asociadas se contabiliza usando el método de participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye las aportaciones hechas en el período de construcción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Fideicomiso en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de participación una vez que el centro comercial esté en operación, hasta la fecha en que la influencia significativa cesa.

Una asociada es una entidad sobre la que el Fideicomiso tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus actividades relevantes y de operación.

(v) Participación no controladora-

La participación no controlada se mide inicialmente por su participación proporcional en los activos netos identificables de la adquirida en la fecha de adquisición. Los cambios en la participación del grupo de una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio.

(b) Beneficios a empleados

(i) Beneficios a los empleados a corto plazo-

Las obligaciones del Fideicomiso por beneficios a los empleados a corto plazo se valúan sobre una base sin descuento y se cargan a resultados conforme se reciben los servicios respectivos.

Se reconoce un pasivo por el monto que se espera pagar bajo los planes de bonos en efectivo a corto plazo o reparto de utilidades, si el Fideicomiso tiene una obligación legal o asumida de pagar dichos montos como resultado de servicios anteriores prestados por el empleado, y la obligación se puede estimar de manera confiable.

(ii) Beneficios definidos-

Las obligaciones del Fideicomiso respecto a la prima de antigüedad que por ley se debe otorgar bajo ciertas condiciones, se calculan estimando el monto del beneficio futuro devengado por los empleados a cambio de sus servicios en los periodos en curso y pasados; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La tasa de descuento es el rendimiento a la fecha de reporte de los bonos gubernamentales a 10 años, que tienen fechas de vencimiento aproximadas a los vencimientos de las obligaciones del Fideicomiso y que están denominados en la misma moneda en la cual se espera que se paguen los beneficios. El cálculo se realiza anualmente por un actuario calificado independiente, utilizando el método de crédito unitario proyectado.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(iii) Beneficios por terminación-

Los beneficios por terminación se reconocen como un gasto cuando está comprometido de manera demostrable, sin posibilidad real de dar marcha atrás, con un plan formal detallado ya sea para terminar la relación laboral antes de la fecha de retiro normal, o bien, a proporcionar beneficios por terminación como resultado de una oferta que se realice para estimular el retiro voluntario. Los beneficios por terminación para los casos de retiro voluntario se reconocen como un gasto sólo si el Fideicomiso ha realizado una oferta de retiro voluntario, es probable que la oferta sea aceptada, y el número de aceptaciones se puede estimar de manera confiable.

(c) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos financieros incluyen ingresos por intereses sobre fondos invertidos. Los gastos por intereses se reconocen en resultados conforme se devengan, utilizando el método de interés efectivo.

Al calcular el ingreso y el gasto por intereses, se aplica la tasa de intereses efectiva al importe en libros bruto del activo (cuando el activo no tiene deterioro crediticio) o al costo amortizado del pasivo.

Las ganancias y pérdidas cambiarias se reportan sobre una base neta en el estado de resultados integral.

(d) Impuesto al Valor Agregado (IVA) por recuperar y otras cuentas por cobrar-

Incluye principalmente los saldos a favor del Impuesto al Valor Agregado (IVA) declarados y que se originaron primordialmente por la adquisición de propiedades de inversión.

(e) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente seguros, cuotas anuales y gastos pagados por anticipado con vigencia no mayor a un año y que se amortizan durante el periodo de su vigencia.

(f) Impuestos a la utilidad-

El Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines de Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocerían en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de utilidad integral.

No obstante, lo descrito en el párrafo anterior, en relación con las entidades subsidiarias del Fideicomiso, las cuales sí son contribuyentes del ISR, se reconoce la provisión correspondiente al resultado fiscal de cada una de ellas.

El impuesto a la utilidad incluye el impuesto causado y el impuesto diferido de las compañías subsidiarias. El impuesto causado y el impuesto diferido se reconocen en resultados, excepto cuando éste se relaciona a una combinación de negocios o a partidas que se reconocen directamente en patrimonio, en el rubro de otros resultados integrales.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El impuesto a la utilidad causado es el impuesto que se espera pagar o recibir por cada una de las compañías subsidiarias del Fideicomiso en lo individual. El impuesto a la utilidad del ejercicio se determina de acuerdo con los requerimientos legales y fiscales para las compañías en México, aplicando las tasas de impuestos promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte, y cualquier ajuste al impuesto a cargo respecto a años anteriores.

El impuesto a la utilidad diferido se registra individualmente y representa la sumatoria del impuesto por cada compañía subsidiaria del Fideicomiso de acuerdo con el método de activos y pasivos, el cual compara los valores contables y fiscales de los activos y pasivos de las Compañías subsidiarias y se reconocen impuestos diferidos (activos o pasivos) respecto a las diferencias temporales entre dichos valores.

Los impuestos diferidos se calculan utilizando las tasas que se espera se aplicarán a las diferencias temporales cuando se reviertan, con base en las leyes promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del reporte.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si existe un derecho legalmente exigible para compensar los activos y pasivos fiscales causados, y corresponden a impuesto a la utilidad gravado por la misma autoridad fiscal y a la misma entidad fiscal, o sobre diferentes entidades fiscales, pero pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales causados sobre una base neta o sus activos y pasivos fiscales se materializan simultáneamente.

Los activos diferidos se revisan a la fecha de reporte y se reducen en la medida en que la realización del correspondiente beneficio fiscal ya no sea probable.

(g) Terreno, mobiliario y equipo-

El terreno, mobiliario y equipo se registran al costo de adquisición menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro acumuladas para el mobiliario y equipo.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, con base en las vidas útiles, estimadas por la Administración del Fideicomiso.

Las tasas anuales de depreciación de los principales activos del Fideicomiso se mencionan a continuación:

	Tasa anual de depreciación
Mobiliario y equipo	10% y 20%
Equipo de cómputo	30%

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados cuando se incurren.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(h) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incremento en su valor (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida subsecuentemente a su valor razonable con base en valuaciones de valuadores externos independientes. Las valuaciones son desarrolladas por lo menos una vez al año para asegurar el valor razonable de la revaluación de la propiedad de inversión. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en la utilidad o pérdida en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición integral y el valor en libros del activo) se incluye en el estado consolidado de resultado integral en el período en que la propiedad se da de baja.

La Línea de Crédito (Deuda) indicada en la nota 14 está garantizada con los inmuebles Plaza Cibeles, Plaza Los Atrios, La Luciérnaga, Galerías Mall Sonora, City Center Esmeralda, Galerías Tapachula, Las Misiones, Plaza Cedros, Cruz del Sur y La Perla.

(i) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial

Los activos y pasivos financieros inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Fideicomiso se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral- inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio:

El Fideicomiso realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia del Fideicomiso;



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos del Fideicomiso.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses:

Para propósitos de esta evaluación, el ‘principal’ se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El ‘interés’ se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, el Fideicomiso considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, el Fideicomiso considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Fideicomiso a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a VRCORI (valor razonable con cambios en otro resultado integral)	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas

Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El costo por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El Fideicomiso participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. El Fideicomiso también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iii. **Compensación**

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando el Fideicomiso tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iv. **Instrumentos financieros derivados**

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición a las tasas de interés, los cuales califican para la contabilidad de cobertura de flujos de efectivo. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Posteriormente al reconocimiento inicial, los derivados se miden a su valor razonable.

Cuando un instrumento derivado es designado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo, la porción efectiva de los cambios en el valor razonable del derivado se reconoce en otros resultados integrales. Cualquier porción inefectiva de los cambios en el valor razonable del derivado son reconocidos directamente como ganancia o pérdida en el estado de resultados.

El importe acumulado se mantiene en otros resultados integrales y se reclasifica al estado de resultados en el mismo período en que los flujos de efectivo previstos cubiertos afectan el resultado o la partida cubierta afecta el resultado.

El Fideicomiso revisa los contratos que celebra para identificar la existencia de derivados implícitos. Los derivados implícitos identificados se sujetan a una evaluación para determinar si cumplen con las condiciones establecidas en la normatividad para ser definidos como instrumentos derivados; en caso afirmativo, se separan del contrato anfitrión y se valúan a valor razonable.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Si el derivado implícito no puede ser designado como de cobertura, se clasifica con fines de negociación, la ganancia o pérdida en el valor razonable se reconoce en los resultados del periodo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el Fideicomiso no tiene derivados implícitos.

(j) Deterioro-

i. Activos financieros no derivados-

Instrumentos financieros y activos del contrato

El Fideicomiso reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- las inversiones de deuda medidas al valor razonable con cambios en otro resultado integral; y
- activos del contrato.

El Fideicomiso mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica del Fideicomiso y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

El Fideicomiso asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 180 días.

El Fideicomiso considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo al Fideicomiso, sin recurso por parte del Fideicomiso a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o
- el activo financiero tiene una mora de 180 días o más.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un periodo inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que el Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas:

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias.

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

Activos financieros con deterioro crediticio:

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene ‘deterioro crediticio’ cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 180 días;
- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte del Fideicomiso en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera:

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando el Fideicomiso no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política del Fideicomiso es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de más de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, el Fideicomiso hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. El Fideicomiso no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos del Fideicomiso para la recuperación de los importes adeudados.

ii. Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Fideicomiso revisa los importes en libros de sus activos no financieros (principalmente propiedades de inversión medidos a Fair Value) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el Fideicomiso de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida en la plusvalía no se revertirá. Para los otros activos, una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(k) Provisiones-

El Fideicomiso reconoce, con base en estimaciones de la Administración, provisiones de pasivo por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios es virtualmente ineludible y surge como consecuencia de eventos pasados, principalmente de servicios profesionales recibidos.

(l) Participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)

La PTU causada en el año se determina de conformidad con las disposiciones fiscales vigentes. Bajo la legislación fiscal vigente, las empresas están obligadas a compartir el 10% de su utilidad fiscal con sus empleados.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(m) Depósitos en garantía de arrendatarios-

El Fideicomiso adquiere depósitos reembolsables de sus inquilinos, denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto periodo, el cual comúnmente es de 2 a 3 meses. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero de largo plazo y se reconocen inicialmente al costo.

(n) Arrendamientos-

Al inicio de un contrato, el Fideicomiso evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

Para clasificar cada arrendamiento, el fideicomiso realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; sino es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el fideicomiso considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Para evaluar si un contrato transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, el Fideicomiso utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

(o) Reconocimiento de ingresos-

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Los ingresos de los contratos de arrendamiento se reconocen durante la vigencia de los mismos conforme se otorga el derecho de uso del bien.

Los ingresos por arrendamientos que son clasificados como operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como periodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento (el cual inicia con la firma del contrato de arrendamiento), excepto por las rentas contingentes (tales como la inflación), las cuales se reconocen cuando se presentan.

El plazo del arrendamiento es el periodo no cancelable del contrato, incluyendo periodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos por servicios de mantenimiento y estacionamiento se reconocen conforme se devengan y prestan los servicios.

La tabla que se muestra en la hoja siguiente provee información sobre la naturaleza y la oportunidad de satisfacción de las obligaciones a cumplir en contratos de clientes, incluyendo los términos significativos de pago y las correspondientes políticas de reconocimiento de ingresos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Tipo de servicio	Naturaleza y oportunidad de la satisfacción de las obligaciones a cumplir, incluyendo los términos significativos de pago	Política de reconocimiento de ingresos
<i>Ingresos por mantenimiento</i>	Representa los ingresos por mantenimiento. La obligación de desempeño se satisface en punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten cuando se presta el servicio y son pagaderas usualmente con transferencias al momento que el arrendatario recibe el servicio.	Los ingresos relacionados con el mantenimiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.
<i>Ingresos por estacionamiento</i>	Representa el ingreso por prestación de servicio de estacionamiento. La obligación de desempeño se satisface en un punto en el tiempo, en el momento en el que se presta el servicio. Las facturas se emiten los primeros días del mes y son pagaderas usualmente con transferencias.	Los ingresos relacionados con el estacionamiento se reconocen en el estado de resultados integrales al momento de la prestación del servicio. El Fideicomiso actúa como principal.

(p) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación.

Si no existen elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los activos o ingresos contingentes se reconocen hasta el momento que exista certeza de su realización.

(q) Información por segmentos-

Los resultados por segmento que son reportados por la alta gerencia del Fideicomiso (tomadores de las decisiones) incluyen las partidas que son directamente atribuibles a un segmento, así como aquellas que pueden ser identificadas y alojadas sobre una base razonable.

Las propiedades comerciales en las cuales 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.

(r) Utilidad por CBF-

La utilidad neta por CBF básica y diluida se calculó dividiendo la utilidad neta del periodo entre el promedio ponderado de CBF's con derechos económicos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(s) Ingresos por línea de recta

Corresponde al periodo de gracia que otorga el Fideicomiso a sus arrendatarios para la adecuación de los inmuebles arrendados el cual es de 30 a 90 días. Se amortiza en línea recta con base al periodo del contrato de arrendamiento y es presentada en los estados de resultados integrales en el rubro de ingresos por arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la proporción a corto plazo representa los meses del periodo de gracia que se devengará durante el ejercicio 2024. El importe del periodo de gracia se presenta en el renglón de otras cuentas por cobrar conforme a NIIF 16.

(6) Administración de riesgos financieros-

El Fideicomiso se encuentra expuesto a los siguientes riesgos por el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información sobre la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos arriba mencionados, los objetivos, políticas y procesos del Fideicomiso para la medición y administración de riesgos, así como la administración de capital del Fideicomiso. En diversas secciones de estos estados financieros consolidados se incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de administración de riesgos-

La Administración tiene la responsabilidad general del establecimiento y supervisión del marco de administración de riesgos del Fideicomiso. La Administración es responsable del desarrollo y monitoreo del cumplimiento de las políticas establecidas.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, establecer los límites y controles apropiados, para monitorear los riesgos y que se respeten los límites. Las políticas y sistemas de administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades del Fideicomiso, mediante capacitación, sus estándares y procedimientos de administración, pretende desarrollar un entorno de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

El Comité Técnico del Fideicomiso supervisa la forma en que la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos del Fideicomiso; adicionalmente revisa que sea adecuado con el marco de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta el Fideicomiso.

(i) Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera para el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y surge principalmente de las cuentas por cobrar a clientes del Fideicomiso.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Los servicios del Fideicomiso se proporcionan a un gran número de clientes sin concentración significativa con alguno de ellos.

La Administración del Fideicomiso ha implantado una política crediticia bajo la cual cada nuevo cliente es analizado individualmente en cuanto a su solvencia antes de ofrecerle los términos y condiciones estándar de pago. La revisión efectuada por el Fideicomiso incluye valoraciones externas, cuando están disponibles; y en algunos casos, referencias bancarias.

Los contratos de crédito celebrados con los locatarios prevén salvaguardas para mitigar el riesgo de crédito del Fideicomiso tales como un pago equivalente hasta 3 meses de renta por concepto de depósito en garantía y de 2 a 3 meses de renta pagada por anticipado, los cuales se flexibilizan en la medida que se trata de corporativos o con quienes se tiene experiencia de operación previa satisfactoria.

Al monitorear el riesgo de crédito de clientes, éstos son agrupados de acuerdo con sus características crediticias, que incluyen si se trata de una persona física o de una moral, localidad geográfica, industria, antigüedad, madurez y existencia de dificultades financieras previas.

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con los arrendatarios estableciendo un período de pago máximo de uno y tres meses para los clientes individuales y corporativos, respectivamente.

Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido

El Fideicomiso invierte sus recursos de efectivo ya sea en reportos gubernamentales o en sociedades de inversión en instrumentos de deuda especializadas en valores emitidos por el gobierno federal, las cuales en todos los casos cuentan con calificación AAA otorgada por alguna sociedad calificador de valores. Lo anterior obedece tanto al régimen de inversión establecido para las FIBRAS por la LISR como a una política muy conservadora en el manejo de las disponibilidades de efectivo. Por ello, se considera que el riesgo de crédito de esta partida es mínimo.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la exposición máxima al riesgo de crédito fue como se muestra a continuación:

	2024	2023
Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido	\$ 613,235	426,804
Cuentas por cobrar	483,088	441,744
Otras cuentas por cobrar	471,011	559,319
Total	\$ 1,567,334	1,427,867



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Evaluación de pérdidas crediticias esperadas

El Fideicomiso usa una matriz de provisión para medir las pérdidas crediticias esperadas de los arrendatarios, que incluye un gran número de saldos pequeños.

Las tasas de pérdida se calculan usando un método simplificado basado en la probabilidad de que una cuenta por cobrar avance por sucesivas etapas hasta su castigo. Las tasas de deterioro se calculan por separado para las exposiciones en distintos segmentos (centros comerciales) con base en características comunes de crédito.

Los saldos brutos de clientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son de \$483,088 y \$441,744 respectivamente.

Los movimientos de la estimación por pérdidas crediticias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2024	2023
Saldo inicial estimación pérdidas crediticias	\$ 36,526	41,476
Incrementos a la estimación	-	1,991
Remediciones de la estimación de periodos anteriores	(7,699)	(6,941)
Saldo final estimación pérdidas crediticias	\$ 28,827	36,526

(ii) Riesgo de liquidez-

El riesgo de liquidez representa la posibilidad de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque del Fideicomiso para administrar su liquidez consiste en asegurar, en la medida de lo posible, que contará con la liquidez suficiente para solventar sus pasivos a la fecha de su vencimiento, tanto en situaciones normales como en condiciones extraordinarias, sin incurrir en pérdidas inaceptables o poner en riesgo la reputación del Fideicomiso.

Normalmente, el Fideicomiso se asegura de contar con suficiente efectivo disponible para cubrir los gastos de operación previstos para un periodo de 60 días, que incluye el pago de sus obligaciones financieras; lo anterior excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no son razonablemente predecibles, como son los desastres naturales, para los cuales el Fideicomiso tiene contratadas coberturas de seguros.

La tabla mostrada a continuación detalla los saldos pendientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados no pagados. Los intereses futuros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son de \$1,385,227 y \$1,273,481, respectivamente. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al final de la fecha de reporte las cuales fueron usadas en la estimación de intereses futuros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

31 de diciembre de 2024	Menos de un año	De 1 a 5 años	Total
Proveedores	\$ 60,162	-	60,162
Acreedores	233,571	-	233,571
Intereses devengados no pagados	89,775	-	89,775
Partes relacionadas por pagar	25,098	-	25,098
Deuda a corto plazo y crédito bancario	3,232,046	9,035,790	12,267,836
<hr/>			
31 de diciembre de 2023			
Proveedores	\$ 65,591	-	65,591
Acreedores	174,589	-	174,589
Intereses devengados no pagados	70,534	-	70,534
Partes relacionadas por pagar	23,170	-	23,170
Deuda a corto plazo y crédito bancario	2,243,210	9,447,042	11,690,252

(iii) Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, tales como tipos de cambio y tasas de interés, puedan afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de sus instrumentos financieros. El objetivo de la administración del Fideicomiso con relación al riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a los riesgos de mercado dentro de parámetros aceptables, a la vez que se optimizan los rendimientos.

(iv) Riesgo cambiario-

El Fideicomiso está expuesto a riesgos cambiarios principalmente por la adquisición de servicios para su operación, cotizados en moneda extranjera (dólares americanos). El monto de los ingresos denominados en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024, es inferior al 1% de los ingresos totales del Fideicomiso (la facturación en todos los casos se denomina en pesos mexicanos), por lo que el riesgo cambiario de los ingresos es bajo, y continuará reduciéndose, ya se cuenta con una política de conversión de todos los contratos a pesos mexicanos. Por otro lado, el Fideicomiso tiene políticas de inversión preestablecidas que determinan los montos de efectivo y equivalentes de efectivo a mantener en cada tipo de moneda, logrando coberturas naturales de este riesgo.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”,
“FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso no tiene instrumentos de protección contra riesgos cambiarios, ya que las cantidades en moneda extranjera tanto de ingresos como de gastos se consideran poco significativas.

(v) Clasificaciones contables y valores razonables-

Las tablas mostradas a continuación muestran los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

31 de diciembre de 2024	Saldo				Valor de mercado				
	VRRCR	VRORI	Costo amortizado	Total	Sin Nivel	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no cuantificados a valor del mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	613,235	613,235	613,235	-	-	-	613,235
Cuentas por cobrar	-	-	454,261	454,261	454,261	-	-	-	454,261
Otras cuentas por cobrar, excluyendo IVA	-	-	471,011	471,011	471,011	-	-	-	471,011
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Proveedores	\$ -	-	60,162	60,162	-	-	60,162	-	60,162
Acreedores	-	-	233,571	233,571	-	-	233,571	-	233,571
Partes relacionadas por pagar	-	-	25,098	25,098	-	-	25,098	-	25,098
Deuda a corto plazo	-	-	3,232,046	3,232,046	-	-	3,232,046	-	3,232,046
Deuda a largo plazo	-	-	9,035,790	9,035,790	-	-	9,035,790	-	3,035,790
Pasivos financieros cuantificados a valor de mercado									
Instrumentos financieros (Swaps de tasa de interés)	\$ -	1,583	-	1,583	-	1,583	-	-	1,583



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”,
“FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

31 de diciembre de 2023	Saldo				Valor de mercado				
	VRRCR	VRORI	Costo amortizado	Total	Sin Nivel	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros cuantificados a valor de mercado									
Instrumentos financieros (Swaps de tasa de interés)									
\$	-	16,683	-	16,683	-	16,683	-	-	16,683
Activos financieros no cuantificados a valor del mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo									
	-	-	426,804	426,804	426,804	-	-	-	426,804
Cuentas por cobrar									
	-	-	405,218	405,218	405,218	-	-	-	405,218
Otras cuentas por cobrar, excluyendo IVA									
	-	-	559,319	559,319	559,319	-	-	-	559,319
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Proveedores									
\$	-	-	65,591	65,591	-	-	65,591	-	65,591
Acreedores									
	-	-	174,589	174,589	-	-	174,589	-	174,589
Partes relacionadas por pagar									
	-	-	23,170	23,170	-	-	23,170	-	23,170
Deuda a corto plazo									
	-	-	2,243,210	2,243,210	-	-	2,243,210	-	2,243,210
Deuda a largo plazo									
	-	-	9,447,042	9,447,042	-	-	9,447,042	-	9,447,042

El Fideicomiso reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

(vi) Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control del Fideicomiso. El riesgo de tasas de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, el Fideicomiso está expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés, el Fideicomiso utiliza instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso tiene deuda a largo plazo que genera intereses a tasa de interés variable, como se menciona en la nota 14.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y las otras variables fueran constantes, el Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, tendría un decremento o incremento de costo financiero aproximadamente de \$103,740.

(7) Información por segmentos de negocio-

Esta información se presenta con base a los principales segmentos de negocio con base al enfoque gerencial descrito en la nota 5(q). Se desglosa el comportamiento financiero por segmento.



***Fideicomiso Irrevocable Número F/00854**
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2”,
“FSHOP19” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(a) Información de segmentos de negocio-

2024	Fashion Mall	Power Center	Community Center	Total
Ingresos	\$ 1,716,231	629,418	76,611	2,420,260
Gastos de operaciones	\$ (444,811)	(174,528)	(21,710)	(641,049)
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,271,420	445,890	52,901	1,779,211
Propiedades de inversión				
Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024	\$ 19,974,894	7,943,500	915,000	28,833,394
Incremento al valor razonable de propiedades de inversión	\$ 1,094,040	361,311	64,495	1,519,846
2023				
Ingresos	\$ 1,565,004	606,668	75,233	2,246,905
Gastos de operaciones	\$ (434,489)	(151,187)	(19,210)	(604,886)
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,130,515	455,481	56,023	1,642,019
Propiedades de inversión				
Valor de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023	\$ 18,445,394	6,173,620	844,000	25,463,014
Incremento al valor razonable de propiedades de inversión	\$ 800,519	723,342	83,919	1,607,780

b) La siguiente tabla corresponde a la conciliación de la información presenta por segmentos contra la información reportada en los estados financieros que se muestra en la hoja siguiente.



***Fideicomiso Irrevocable Número F/0085**
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingresos menos gastos directos de operación (Utilidad de operación)	\$ 1,779,211	1,642,019
Costo de financiamiento	(1,471,485)	(1,456,30)
Participación en los resultados de asociadas	1,769	1,539
(Pérdida) ganancia en venta de inmuebles	(13,379)	24,501
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	1,503,767	1,607,780
Impuestos a la utilidad	(21,744)	(11,286)
Utilidad neta consolidada	\$ 1,778,139	1,808,245

c) Activos

	2024		2023	
Total de activos reportados por segmentos	\$ 28,833,394	25,463,014		
Otros activos no reportados por segmentos	2,161,285	1,832,133		
Total activos	\$ 30,994,679	27,295,147		

d) Pasivos

	2024		2023	
Total de pasivos no reportados por segmentos	\$ 13,174,147	12,493,105		
Total pasivos	\$ 13,174,147	12,493,105		

(8) Efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido-

a) El efectivo, equivalentes de efectivo y efectivo restringido de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como sigue:

	2024		2023	
Efectivo en cuentas bancarias	\$ 233,223	66,075		
Fondo de reserva para préstamos bancarios (b)	284,019	227,733		
Inversiones en valores	95,993	132,996		
Total	\$ 613,235	426,804		



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

b) Efectivo restringido (fondo de reserva en garantía)

Como parte de los contratos de deuda celebrados por el Fideicomiso con las distintas instituciones bancarias (nota 14), se obliga a constituir a partir de la primera fecha de pago de intereses una reserva de principal e interés y mantenerlos en un Fideicomiso en Garantía, y se utilizarán para cubrir cualquier incumplimiento en el pago del crédito, estas reservas equivalen a los pagos que incluyen el principal e intereses y van entre 1 y 3 meses.

(9) Cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestran a continuación:

	2024	2023
Clientes	\$ 483,088	441,744
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(28,827)	(36,526)
Total de cuentas por cobrar	\$ 454,261	405,218

(10) Operaciones y saldos con partes relacionadas-

A continuación, se describen las operaciones con partes relacionadas, efectuadas durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

(a) Gastos-

	2024	2023
Gastos por servicios de asesoría a Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (nota 22)	82,373	75,241

(b) Remuneración al personal clave de la administración-

Los miembros clave de la administración recibieron las siguientes remuneraciones durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	2024	2023
Beneficios a corto plazo	\$ 57,921	40,308

Políticas de precios-

En cuanto a la determinación de los precios pactados, las operaciones con partes relacionadas son equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Los saldos por pagar a partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como se muestra a continuación:

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

Los saldos por pagar a partes relacionadas se originan del curso normal de operaciones, no generan intereses ni tienen vencimiento específico.

(11) Propiedades de inversión-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las propiedades de inversión se integran como se muestra a continuación:

	2024	2023
Centros comerciales	\$ 28,833,394	25,463,014

Las propiedades de inversión incluyen diversos locales comerciales que se rentan a terceros; cada contrato de renta incluye un período inicial no cancelable que va de los 12 meses a 10 años, los cuales en ocasiones cuentan con plazos de renovación forzosos para el Fideicomiso, no así para el inquilino, equivalentes a los plazos iniciales, con rentas actualizadas mediante el índice nacional de precios al consumidor en la mayoría de los casos anualmente, existiendo algunos contratos con revisiones semestrales de ajuste en la renta mensual conforme la inflación; las demás renovaciones subsecuentes son negociadas con el arrendatario y por períodos de renovación variables.

La entidad aplica el modelo de valor razonable, las valuaciones de los inmuebles son realizados por expertos Coldwell Banker Richard Elli (CBRE) y COA Capital, los cuales cuentan con la experiencia y capacidades necesarias para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se obtuvo un incremento de \$1,519,846 y \$1,607,780, respectivamente en el valor razonable de las propiedades de inversión.

A continuación, se muestra la conciliación de los saldos iniciales y los saldos al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

	2024
Saldo al 1o. de enero de 2024	\$ 25,463,014
Proyectos en proceso	235,952
Venta de propiedades	(400,000)
Baja 65% Inmobiliaria Zona Mx (Sentura Tlalnepantla)	(618,274)
Asociación Vía Paraíso	660,000
Galerías San Juan del Río (*)	130,000
Cambios en valor razonable	1,519,846
Costos relacionados con la adquisiciones	75,356
Adquisición de propiedades	1,767,500
Total al 31 de diciembre de 2024	\$ 28,833,394



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

		2023
Saldo al 1o. de enero de 2023	\$	24,168,777
Proyectos en proceso		136,457
Venta de propiedades		(450,000)
Cambios en valor razonable		1,607,780
Total al 31 de diciembre de 2023	\$	25,463,014

(i) Adquisiciones

El 22 de mayo de 2024, se adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla por un monto total de \$747,500, la forma de pago se realizó en efectivo con certificados. Se pagaron 69,615,385 CBFÍ's a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto de \$42,500, de los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses \$15,000 y al cierre de 2025 se liquidarán los \$27,500 restantes.

El 15 de octubre de 2020 el Comité técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 2721 del Centro Comercial Sentura Tlalnepantla, aprobó darle al Fideicomiso Irrevocable Número F/00854 las facultades suficientes, que permitieron tomar el control de las actividades relevantes del Centro Comercial.

Al 31 de diciembre de 2024, el efecto de los cambios en la participación del Fideicomiso 2721, que no dieron pérdida al control, se reconocieron en el patrimonio.

El 31 de mayo de 2024, se adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial Sentura Zamora por un precio pactado de \$500,000 miles de pesos, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFÍ's. Se pagaron 58,461,539 CBFÍ's a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto en efectivo de \$15,000, los cuales serán pagaderos los próximos cinco meses. El Fideicomiso Número F/00854 mantiene el control sobre el Fideicomiso Traslato de Dominio y de Administración Número 1583 por lo que, al 31 de diciembre de 2024, consolida las cifras de este Fideicomiso. La transacción fue calificada como adquisición de activos, el inmueble fue medido a su valor de mercado y forma parte del rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

El 15 de julio de 2024, se adquirió los derechos de copropiedad de Inmobiliaria Zona Mx consistentes en la parte alícuota que representa el 80% de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio “Plaza Galerías San Juan del Río” por un precio pactado de \$520,000, la liquidación se realizó en efectivo y con CBFÍ's. Se pagaron 71,538,462 CBFÍ's a un precio de 6.50 por certificado, quedando pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024 un monto en efectivo de \$15,000, los cuales serán pagaderos los próximos siete meses. La transacción fue calificada como adquisición de activos, el inmueble fue medido a su valor de mercado y forma parte del rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Adquisiciones	Fecha	Valor	Costos asociados	M2	Pesos	CBFIS´s	Precio por CBFi 6.50
Sentura Tlalnepantla	22 mayo 2024	\$ 747,500	23,985	33,060	295,000	69,615,385	452,500
Sentura Zamora	31 mayo 2024	500,000	13,301	28,535	120,000	58,461,539	380,000
Galerías San Juan del Río (*)	15 julio 2024	520,000	38,160	29,572	55,000	71,538,462	465,000
Total		\$ 1,767,500	75,446		470,000		1,297,500

(*) A partir de la fecha de la adquisición, el Fideicomiso consolidó el 100% el valor del inmueble “Plaza Galerías San Juan del Río” con un valor inicial de \$650,000, reconociendo en la participación no controlada \$130,000 correspondiente el 20% del valor de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio. Al 31 de 2024 el inmueble fue valuado a su valor de mercado.

(ii) Asociación Vía Paraíso

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294, cuyo objetivo es maximizar la comercialización y rentabilidad en ambas propiedades. A la fecha de la asociación, el Fideicomiso reconoció \$660,000 correspondiente al valor de Vía Paraíso.

El Fideicomiso mantiene el control sobre el Fideicomiso BA13294, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón las aportaciones de los inmuebles se muestran al 31 de diciembre de 2024 en el rubro de propiedades de inversión los cuales fueron medidos a su valor de mercado.

(a) Medición del valor razonable-

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fideicomiso es determinado por lo menos cada trimestre. En cada fecha de valuación, la Administración revisa las últimas valuaciones determinadas por externos, mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

El valor razonable de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ha sido calificado como un nivel de valor razonable 3 sobre la base de las variables en la técnica de valoración utilizada.

Técnica de valoración y variables no observables significativas

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas utilizadas:



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Técnica de valoración-

Flujos de efectivo descontados: El modelo de valoración considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos, pérdidas por cobranza no realizada y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados son descontados usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (primaria v/s secundaria), la calidad crediticia de los arrendatarios y los plazos de los arrendamientos.

(c) Variables no observables significativas-

- Ingresos proyectados con base a los contratos vigentes a la fecha de valuación más un crecimiento anual equivalente a la inflación estimada (5%).

Renovaciones de arrendamientos proyectadas mensualmente para cada local con base en la probabilidad de renovación, la duración de cada contrato, los meses de no ocupación (downtime) y considerando una renta mensual ponderada entre la renta vigente y la renta de mercado, de acuerdo con la probabilidad de renovación.

- Ingreso por renta neta proyectado mensualmente en pesos para cada contrato vigente, respecto la fecha de inicio y terminación, área rentable, renta mensual, actualización de la renta, tipo de propiedad, entre otros.

(a) Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable-

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos gratuitos fueran más cortos (más largos); o
- La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera menor (mayor).
- Tasas de descuento utilizada (entre un rango de 11.00% y 12.50% dependiendo de cada centro comercial) es un costo de capital promedio ponderado (o “WACC” por sus siglas en inglés) en pesos nominales (antes de impuestos), utilizando la estructura deuda-capital que la inversión presentaba al 31 de diciembre de 2024.

Una variación del +/- 0.25% en las tasas de capitalización incrementaría o disminuiría el valor de las propiedades de inversión de la siguiente manera:

% de Variación	Monto de variación	Cambio sobre valor actual 2024
0.25% hacia arriba	\$ (926,096)	(4.00%)
0.25% hacia abajo	858,262	3.68%



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

i. Medición de los valores razonables

Las técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable de los activos materiales adquiridos fueron las que se muestran en la hoja siguiente.

Activo adquirido	Técnica de valuación
Propiedades de inversión	La valuación se realiza principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados (“DCF”), por sus siglas en inglés es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto, esa metodología es la utilizada por el Fideicomiso.

(12) Inversiones en asociadas-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integra como se muestra a continuación:

	2024	2023
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C.		
Saldo inicial	\$ 9,137	7,598
Método de participación	1,769	1,539
	\$ 10,906	9,137

(13) Impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar-

El impuesto al valor agregado por recuperar y las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integran como se muestra a continuación:

	2024	2023
Comisión por desempeño, neta (nota 18 (c))	\$ 330,725	330,725
Impuesto sobre la renta por recuperar	5,294	5,294
Impuesto al valor agregado por recuperar	289,865	214,309
Otras cuentas por cobrar	140,286	228,368
	\$ 766,170	778,696

La comisión por desempeño neta que se menciona en la nota 18 (c) se ha evaluado conforme a las políticas del Fideicomiso.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(14) Deuda a largo plazo y crédito bancario-

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la deuda se compone como se muestra a continuación:

	2024	2023
<p>El 26 de junio de 2019, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI's) de largo plazo a través del “Programa de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo” (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP19. El monto total autorizado es de hasta \$9,000,000.</p>	-	-
<p>El 28 de junio de 2019, el Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública con clave de pizarra FSHOP19U, por 3,592,430 CBFI's con valor nominal de 100 Unidades de Inversión (UDIs) cada uno, un total en UDIs de 350,243,000, equivalente dando un total a la fecha de emisión por \$2,248,401, con vencimiento el 20 de junio de 2025. Los CBFI's generan intereses semestrales a una tasa de interés equivalente a la Tasa Udibono 2025 a la fecha de emisión (3.45%) más 2.35% puntos a un plazo de hasta 29 días, pagaderos semestralmente.</p>	\$ 2,996,413	\$ 2,867,335
<p>A la hoja siguiente:</p>	\$ 2,996,413	2,867,335



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
De la hoja anterior	\$ 2,996,413	2,867,335
El 25 de julio de 2017, el Fideicomiso realizó la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBF's) de largo plazo a través del “Programa dual de emisión de certificados bursátiles fiduciarios de corto y largo plazo” (deuda) con carácter revolvente aprobado por la Bolsa Mexicana de Valores en esa misma fecha e identificado con la clave de pizarra FSHOP17-2. El monto total autorizado es de hasta \$8,000,000. El Fideicomiso llevó a cabo la oferta pública por 16,000,000 CBF's con valor nominal de \$100 pesos cada uno por un monto total de \$1,600,000, con vencimiento el 13 de julio de 2027. Los CBF's generan intereses semestrales a una tasa fija de interés bruto anual de 9.13% pagaderos semestralmente.	1,600,000	1,600,000
El 10 de noviembre de 2020, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito hasta por un monto de \$220,000 a un plazo de dos años, con posibilidad de ampliarla hasta por un año adicional con Scotiabank, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.5 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$1,213. Durante 2022, el Fideicomiso mantuvo dispuesto el saldo total de la línea de crédito. La Línea de Crédito tiene dos garantías, la garantía hipotecaria está garantizada con la propiedad de La Luciérnaga y la garantía prendaria con los contratos de arrendamiento de dicho inmueble. El 24 de abril de 2023 el Fideicomiso celebró el segundo convenio modificatorio al contrato de crédito ampliando el plazo hasta noviembre de 2026.	220,000	220,000
El 22 de julio de 2020 el Fideicomiso firmó un contrato de crédito revolvente hasta por un monto de \$300,000 a un plazo de tres años con Nacional Financiera, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.35 puntos porcentuales. El 14 de julio de 2023, el Fideicomiso celebró el primer convenio modificatorio al contrato de crédito ampliando la línea de crédito por \$100,000 con vencimiento al 14 de julio de 2027. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$3,432. La Línea de Crédito es garantizada por el inmueble City Center Bosque Esmeralda.	400,000	400,000
A la hoja siguiente	\$ 5,216,413	5,087,335



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
De la hoja anterior	\$ 5,216,413	5,087,335
El 5 de mayo de 2022, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito hasta por un monto de \$1,800,000 a un plazo de cinco años con un crédito sindicato de bancos conformado por BBVA, BancoMext, Bancoppel, Banco Monex (la "Línea de Crédito"), el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.45 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por la obtención del crédito por \$ 36,337. El 22 de noviembre de 2022 se firmó una ampliación por \$650,000 con las mismas condiciones, plazos y la participación proporcional de las mismas instituciones financieras. El 17 de septiembre de 2024 se realizó un pago de \$290,000. La Línea de Crédito está garantizada por los inmuebles Galerías Tapachula, Las Misiones y Plaza Cedros.	1,850,000	2,140,000
El 14 junio de 2023 se refinanció el crédito revolvente por \$2,400,000 a un plazo máximo de cuatros años con un sindicato de bancos conformado por BBVA, Intercom, Sabadell, Banco Ve por Más, NAFIN y Bancoppel (la "Línea de Crédito"), la cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.45 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por la obtención del crédito por \$27,848. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Plaza Cibeles y Plaza Atrios. El durante 2024, el Fideicomiso realizó tres disposiciones por un total de \$575,696.	2,400,000	1,824,304
El 26 de octubre de 2023, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito bilateral con Banco del Bajío hasta por un monto de \$806,000 a un plazo ocho años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.50 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por la obtención del crédito por \$9,006. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Galerías Mall Sonora. Durante 2024 se pagaron amortizaciones de capital por \$43,500.	760,000	803,500
El 10 de diciembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito simple con garantía hipotecaria con Banco del Bajío hasta por un monto de \$200,000 a un plazo tres años, el cual devenga intereses mensuales sobre la tasa TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.00 puntos porcentuales. Se pagaron comisiones por la obtención del crédito por \$1,423. La Línea de Crédito está garantizada por el inmueble Galerías Mall Sonora.	200,000	-
A la hoja siguiente	\$ 10,426,413	9,855,139



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2024	2023
De la hoja anterior	\$ 10,426,413	9,855,139
El 9 de agosto de 2019, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito simple por 2,050,000 a un plazo de siete años con un periodo de gracia de 3 años a partir de la fecha de firma del contrato, con un sindicato de bancos conformado por Santander, BBVA México, Scotiabank y Banco Sabadell (la “Línea de Crédito”). La línea de Crédito devenga intereses mensuales sobre la TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 2.70 puntos porcentuales al 31 de diciembre de 2023 el Fideicomiso mantuvo dispuesto el saldo total de la línea de crédito. Se pagaron comisiones por la obtención del crédito de \$21,300. El crédito tiene vencimientos a partir del 9 de septiembre de 2022 al 9 de agosto de 2026. Se realizaron amortizaciones al capital de \$95,958 en 2023 y \$122,999 en 2024. El 9 de diciembre de 2024 liquidó el saldo insoluto del crédito.	-	1,917,824
El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso firmó un contrato de línea de crédito simple por un monto de hasta \$1,930,000 a un plazo de cinco años, con un sindicato de bancos conformado por BBVA, Banca Mifel, Bancoppel y Banco Monex (la "Línea de Crédito"). La línea de Crédito devenga intereses sobre la TIIE (Tasa de interés interbancaria de Equilibrio) a 28 días más 220 puntos base o 2.20%. El crédito tiene vencimientos a partir del 28 febrero de 2025 al 20 de noviembre de 2029. Se pagaron comisiones por obtención de crédito por \$24,904. La Línea de Crédito está garantizada por la propiedad de inversión del Fideicomiso.	1,918,597	-
Total de la deuda	12,345,010	11,772,963
Efecto de costo amortizado	(77,174)	(82,711)
Menos deuda a corto plazo	3,232,046	2,243,210
Total deuda a largo plazo	\$ 9,035,790	9,447,042

El importe total de la deuda incluye costos de emisión originados por la emisión de FSHOP19-U, durante el año terminados el 31 de diciembre de 2024 de \$2,558 y costos de emisión capitalizados relativos a las emisiones FSHOP19-U y FSHOP19 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 de \$7,674.

El importe total de la deuda incluye costos de emisión capitalizados relativos a la emisión FSHOP17-2 durante el año terminado al 31 de diciembre de 2024 de \$3,415 y costos de emisión capitalizados relativos a las emisiones FSHOP17-2 y FSHOP 17 durante el año terminado al 31 de diciembre 2022 de \$6,146.

El importe gasto por intereses sobre la deuda a largo plazo, durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron de \$1,380,591 y \$1,348,782, respectivamente.

Adicionalmente durante 2024 y 2023 se registraron amortizaciones de costos diferidos de financiamiento por \$34,211 y \$29,092, respectivamente.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen intereses por pagar por un monto de \$89,775 y \$70,534 respectivamente y han sido clasificados dentro del rubro de pasivos acumulados en los estados de situación financiera consolidado.

Durante 2024 y 2023, se pagaron comisiones por saldo no dispuesto por \$1,304 y \$2,044, respectivamente, que se presentan dentro del rubro de gastos por intereses en los estados de resultado integral.

Transacciones que requirieron efectivo	Saldo inicial 31 de diciembre 2023	Disposiciones	Pagos	Amortizaciones/ variaciones por UDIS	Saldo final 31 de diciembre 2024
FSHOP 17-2	1,600,000	-	-	-	1,600,000
Crédito Sindicado BBVA 2019	(82,711)	-	(28,675)	34,211	(77,175)
Costos de financiamiento diferidos FSHOP 19U	2,867,335	-	-	129,079	2,996,414
Crédito Scotiabank	220,000	220,000	(220,000)	-	220,000
Crédito Nacional Financiera	400,000	-	-	-	400,000
Crédito Sindicado BBVA 2022	2,140,000	-	(290,000)	-	1,850,000
Crédito Sindicado La Perla	1,917,824	-	(1,917,824)	-	-
Crédito Sindicado BBVA 2023	1,824,304	575,696	-	-	2,400,000
Crédito Banco del Bajío 1	803,500	-	(43,500)	-	760,000
Crédito Sindicado Bajío 2	-	200,000	-	-	200,000
Crédito Sindicado La Perla 2024	-	1,918,597	-	-	1,918,597
Total	11,690,252	2,914,293	(2,499,999)	163,290	12,267,836

Transacciones que requirieron efectivo	Saldo inicial 31 de diciembre 2022	Disposiciones	Pagos	Amortizaciones/ variaciones por UDIS	Saldo final 31 de diciembre 2023
FSHOP 17-2	1,600,000	-	-	-	1,600,000
Crédito Sindicado BBVA 2019	2,400,000	-	(2,400,000)	-	-
Costos de financiamiento diferidos FSHOP 19	(69,997)	-	(41,806)	29,092	(82,711)
FSHOP 19U	130,052	-	(130,052)	-	-
FSHOP 19U	2,747,060	-	-	120,274	2,867,335
Crédito Scotiabank	220,000	220,000	(220,000)	-	220,000
Crédito Nacional Financiera	300,000	100,000	-	-	400,000
Crédito Sindicado BBVA 2022	2,450,000	-	(310,000)	-	2,140,000
Crédito Sindicado La Perla	2,013,783	-	(95,959)	-	1,917,824
Crédito Banco Sabadell	150,000	-	(150,000)	-	-
Crédito Sindicado BBVA 2023	-	2,620,000	(795,696)	-	1,824,304
Crédito Banco del Bajío	-	806,000	(2,500)	-	803,500
Total	11,940,898	3,746,000	(4,146,013)	149,366	11,690,252

Conciliación entre los cambios relevantes en los pasivos y los flujos de efectivo surgidos de actividades de financiamiento se muestra en la hoja siguiente.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

	2024 Deuda a largo plazo	2024 Patrimonio	Total
Saldos al 1o. de enero 2024	\$ 11,690,252	4,889,261	16,579,513
Cambios de los flujos de efectivo			
Distribuciones a tenedores	-	(280,000)	(280,000)
Cobros procedentes de préstamos	2,914,293	-	2,914,293
Pagos de préstamos	(2,471,324)	-	(2,471,324)
Intereses pagados	(1,380,591)	-	(1,380,591)
Comisiones asociadas al crédito	(28,675)	-	(28,675)
Total cambios de los flujos de efectivo	(966,297)	(280,000)	(1,246,297)
Otros cambios			
Valuación en UDI's	129,079	-	129,079
Amortización de costos asociados a la deuda	34,211	-	34,211
Comisiones por saldo no dispuesto	1,304	-	1,304
Gasto por intereses	1,379,287	-	1,389,287
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,543,881	-	1,543,881
Aportación al patrimonio con CBFÍ's	-	1,297,500	1,297,500
Total otros cambios relacionados con patrimonio	-	1,297,500	12,297,500
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 12,267,836	5,906,761	16,602,041
	2023 Deuda a largo plazo	2023 Patrimonio	Total
Saldos al 1o. de enero 2023	\$ 11,940,898	5,048,391	16,989,289
Cambios de los flujos de efectivo			
Distribuciones a tenedores	-	(80,000)	(80,000)
Recompra de CBFÍ's	-	(79,130)	(79,130)
Cobros procedentes de préstamos	3,746,000	-	3,746,000
Pagos de préstamos	(4,104,206)	-	(4,104,206)
Intereses pagados	(1,348,782)	-	(1,348,782)
Comisiones asociadas al crédito	(41,806)	-	(41,806)
Total cambios de los flujos de efectivo	(1,748,794)	(159,130)	(1,907,924)
Otros cambios			
Valuación en UDI's	120,274	-	120,274
Amortización de costos asociados a la deuda	29,092	-	29,092
Comisiones por saldo no dispuesto	2,044	-	2,044
Gasto por intereses	1,346,738	-	1,346,738
Total otros cambios relacionados con pasivos	1,498,148	-	1,498,148
Total otros cambios relacionados con patrimonio	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 11,690,252	4,889,261	16,579,513



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(15) Provisiones-

Los movimientos de las provisiones por el año terminado al 31 de diciembre 2024 por servicios profesionales son como se muestran a continuación:

Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$	16,849
Incrementos cargados a resultados		17,299
Cancelaciones		(1,804)
Pagos		(15,447)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$	16,896

(16) Beneficios a los empleados de compañías subsidiarias-

El costo de las obligaciones y otros elementos de los planes de primas de antigüedad se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

A continuación, se detalla el valor de las obligaciones por los beneficios de los planes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, y el valor presente de las obligaciones por los beneficios de los planes a esas fechas.

	2024	2023
Pasivo neto reconocido	\$ 16,576	14,148

(a) Movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (OBD)-

	2024	2023
OBD	\$ 13,224	12,516
Costo laboral del servicio actual	1,997	(1,109)
Costo financiero	1,385	1,245
Remediciones actuariales generadas en el período	(199)	1,491
Pago de beneficios y otros	169	5
OBD al 31 de diciembre	\$ 16,576	14,148

(b) Gasto reconocido en resultados-

	2024	2023
Costo laboral del servicio actual	\$ 2,165	(1,104)
Intereses sobre la obligación	1,385	1,245
	\$ 3,550	141



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(c) Supuestos actuariales-

Los principales supuestos actuariales al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (expresados como promedios ponderados) son los que se mencionan a continuación:

	2024	2023
Tasa de descuento	10.60%	10.80%
Tasa de incremento en los niveles de sueldos futuros	5.80%	5.80%

No se incluye un análisis de sensibilidad derivado de la inmaterialidad del pasivo neto y gasto reconocidos para los estados financieros consolidados.

(17) Impuestos a la utilidad del Fideicomiso–

Impuestos a la utilidad de las Compañías subsidiarias–

La Ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2024	2023
En los resultados del período:		
Sobre base fiscal	\$ 130	54
ISR diferido	21,614	11,232
	\$ 21,744	11,286

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad y ORI fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

(a) Conciliación de tasa efectiva de compañías subsidiarias-

La conciliación de la tasa efectiva de impuestos a la utilidad se muestra a continuación de las compañías subsidiarias que son afectas al ISR (nota 5 (f)):

	2024	2023
Gasto “esperado” en compañías subsidiarias	\$ 14,728	5,057
Incremento (disminución) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	1,191	1,605
Gastos no deducibles	4,347	2,808
Otros	1,478	1,816
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 21,744	11,286



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

(b) Activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos en compañías subsidiarias-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan de lo que se menciona a continuación:

	2024	2023
Activos diferidos:		
Cuentas por cobrar	\$ 37	317
Anticipos de clientes	213	527
Ingresos por realizar	297	388
Provisiones de pasivo y partes relacionadas	40,982	42,356
Beneficios a los empleados	5,964	4,855
Pérdidas fiscales por amortizar	19,395	26,372
PTU por pagar	681	4
Total de activos diferidos	67,569	74,819
Pasivos diferidos:		
Pagos anticipados	866	856
Ingresos no cobrados	138,203	124,577
Mobiliario y equipo	1,437	613
Total de pasivos diferidos	140,506	126,046
	\$ (72,937)	(51,227)

(c) Activos por impuestos diferidos no reconocidos de las subsidiarias

No se han reconocido activos por impuestos diferidos por las siguientes partidas:

	2024	2023
Pérdidas fiscales	\$ 64,651	87,906

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, se considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2024, las pérdidas fiscales por amortizar expiran como se muestra en la hoja siguiente.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

Año	Pérdidas fiscales por Amortizar
2025	\$ 1,942
2026	1,185
2027	2,394
2028	338
2030	4,875
2031	19,428
2033	62,244
2034	1,823
	94,229

(18) Patrimonio–

Las principales características del patrimonio se describen como se muestra a continuación:

(i) Contribuciones-

- (a)** Al 31 de diciembre de 2024 existen 677,498,809 CBFÍ’s en circulación y 14,701,945 en tesorería y al 31 de diciembre de 2023 existen 477,883,423 CBFÍ’s en circulación y 214,317,331 CBFÍ’s.
- (b)** Durante 2023 el Fideicomiso operó su programa de fondo de recompra, al cierre del ejercicio se encontraban pendientes de cancelar 13,305,791 CBFÍ’s, el 21 de febrero de 2024 se obtuvo la autorización para su cancelación y actualización en el Registro Nacional de Valores.
- (c)** Como parte de la adquisición del centro comercial “Puerta La Victoria”, una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 40,383,365 CBFÍ’s, por un importe total de \$466,681. El 18 de octubre de 2019 el Fideicomiso realizó un convenio modificadorio donde se eliminó la transacción de CBFÍ’s y el Fideicomiso se obliga al pago del adeudo correspondiente. Asimismo, como parte de la negociación, se acordó la compensación de la obligación de pago en contra o a favor de las cantidades que resulten del cálculo de la comisión por desempeño la cual se estimó en un importe de \$444,335 al 31 de diciembre de 2020. El Fideicomiso calculó una penalización a razón del 2.5 veces la tasa TIIE para 2021 lo que equivale a un importe de \$38,020.
- (d)** El 22 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 65% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial “Sentura Tlalnepantla”, una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 69,615,385 CBFÍ’s , por un importe total de \$452,500.
- (e)** El 31 de mayo de 2024, como parte de la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del centro del comercial “Sentura Zamora”, una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 58,461,539 CBFÍ’s, por un importe total de \$380,000.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (f) El 15 de julio de 2024, como parte de la adquisición los derechos de copropiedad de Inmobiliaria Zona Mx consistentes en la parte alícuota que representa el 80% de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio “Plaza Galerías San Juan del Río”, una parte de la transacción fue liquidada con la entrega de 71,538,462 CBFÍ’s, por un importe total de \$465,000.

(ii) Adquisición de participación no controladora-

El 15 de octubre de 2020 el Comité técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 2721 del Centro Comercial Sentura Tlalnepanitla, aprobó darle al Fideicomiso las facultades suficientes, que permitan tomar el control de las actividades relevantes del Centro Comercial.

El 22 de mayo de 2024, el Fideicomiso adquirió el 65% de los derechos fideicomisarios del centro comercial “Sentura Tlalnepanitla”, incrementando su participación del 35% al 100%.

Al 31 de diciembre de 2024, el efecto de los cambios en la participación del Fideicomiso 2721, que no dieron pérdida al control, se reconocieron en el patrimonio del Fideicomiso Número F/00854.

		2024
Valor a la fecha de adquisición de la participación no controlada 65%	\$	676,039
Participación no controlada adquirida 65%		747,500
Decremento en Patrimonio	\$	(71,461)
Baja de cuentas correspondientes a la participación no controlada		(659,388)
Total baja de participación no controlada en el patrimonio del Fideicomiso	\$	(730,849)

(iii) Movimientos correspondientes a la participación no controladora-

A partir de la fecha de la adquisición, el Fideicomiso consolidó al 100% el valor del inmueble “Plaza Galerías San Juan del Río” con un valor inicial de \$650,000, reconociendo en la participación no controlada \$130,000 correspondiente el 20% del valor de las unidades privativas identificadas como Condominio GSJ 2, Condominio GSJ 3, Condominio GSJ 4 y Condominio GSJ 5, que forman parte del Condominio. Al 31 de 2024 el inmueble fue valuado a su valor de mercado y se reconoció en la participación no controlada \$16,080 correspondiente al ajuste de valuación por el 20% del valor de las unidades privativas mencionadas anteriormente.

El 26 de junio de 2024, se concluyó el proceso de asociación de los inmuebles Plaza Puerto Paraíso propiedad del Fideicomiso y Vía Paraíso propiedad de Grupo Frel, mediante la aportación al patrimonio del Fideicomiso Irrevocable Número BA13294. El Fideicomiso reconoció \$660,000 correspondiente al valor de Vía Paraíso en la participación no controlada.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

		2024
Asociación Vía Paraíso	\$	660,000
Galerías San Juan del Río (20%)		130,000
Ajuste al valor razonable Galerías San Juan de Río		16,080
La Perla		91,500
Total	\$	897,580

(iv) Distribuciones

Durante los años terminados el 31 de diciembre 2024 y 2023, el Comité Técnico del Fideicomiso aprobó y pagó distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales y la distribución de la depreciación fiscal y otras diferencias entre el resultado financiero y fiscal, a los titulares de los CBFIs como se detallan a continuación:

Fecha de distribución		Monto distribuido en efectivo	Concepto	Monto por CBFi
28 de febrero de 2024	\$	55,000	Reembolso de capital	0.1257
07 de mayo de 2024		60,000	Reembolso de capital	0.1371
07 de agosto de 2024		75,000	Reembolso de capital	0.1177
07 de noviembre de 2024		90,000	Reembolso de capital	0.1413
Monto total 2024	\$	280,000		
15 de agosto de 2023		30,000	Reembolso de capital	0.0667
09 de noviembre de 2023		50,000	Reembolso de capital	0.1143
Monto total 2023	\$	80,000		

La utilidad neta por CBFi básica y diluida se calculó dividiendo la utilidad neta consolidada de los años entre el promedio ponderado de CBFIs en circulación con derechos económicos que ascienden a 591,311,335 y 437,500,058 por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

(19) Swap de tasa de interés–

En noviembre de 2022, el Fideicomiso adquirió contratos de swaps de tasa de interés con BBVA México, Banco Sabadell, Santander y Scotiabank. El Fideicomiso pagó unas tasas de interés fijas de 9.99%, 9.98%, 9.98%, y 9.97% respectivamente y recibía en todos los casos una tasa de interés TIIE a 28 días. Los swaps vencieron en noviembre de 2024 y cubrían parcialmente la deuda dispuesta de un crédito bancario, el cual fue liquidado el 9 de diciembre de 2024.

El 9 de diciembre de 2024, el Fideicomiso adquirió un contrato de swap de tasa de interés con BBVA México, El Fideicomiso pagará una tasa de interés fijas de 9.83% y recibe una tasa de interés TIIE a 28 días. El swap vencerá en 28 de noviembre de 2025 y cubre parcialmente la deuda dispuesta del crédito bancario firmado el 20 de noviembre de 2024.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

En la hoja siguiente, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos swap de tasa de interés. Los préstamos y los swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

Institución Financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor razonable	
			31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2024
BBVA México	09 de diciembre 2024	28 de noviembre 2025	\$	(1,583)
BBVA México	09 de noviembre 2022	11 de noviembre 2024	5,160	-
Banco Sabadell	17 de noviembre 2022	11 de noviembre 2024	6,560	-
Santander	18 de noviembre 2022	08 de noviembre 2024	3,305	-
Scotiabank	09 de noviembre 2022	17 de noviembre 2024	1,658	-
			\$ 16,683	(1,583)

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$(1,583) y \$16,683 respectivamente y ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida o ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

(20) Cobros mínimos de arrendamientos futuros como arrendador-

El valor de los cobros mínimos del arrendamiento es documentado con los contratos existentes bajo arrendamiento clasificados como operativos

Al 31 de diciembre de 2024, los cobros mínimos de arrendamientos futuros por un periodo mayor a 1 año por espacio en los locales, para cada uno de los años hasta 2028 y posteriores con base en la renta actual, se indican como se muestra a continuación:

2025	\$	1,445,623
2026		1,068,497
2027		645,071
2028		340,298
En adelante		938,769
Total	\$	4,438,258



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

La presente información no considera incrementos inflacionarios en las rentas ni renovaciones a contratos

Las rentas variables incluidas en esta nota fueron calculadas con el promedio mensual obtenido en el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2024.

(21) Costos de personal de subsidiarias–

Los principales conceptos que integran el costo del personal y que se encuentran incluidos dentro del rubro de sueldos, salarios y costos relacionados en los estados consolidados de utilidad integral por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestran a continuación:

	2024	2023
Sueldos y salarios	\$ 190,725	138,074
Carga social	43,248	29,912
Compensación variable	17,720	16,657
Aguinaldo	10,006	7,962
Indemnizaciones	3,959	1,884
	\$ 265,658	194,489

(22) Compromisos y contingencias–

El Fideicomiso y Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios, S. C. (el “Asesor”), celebraron el día 22 de julio de 2013, un contrato de prestación de servicios con fecha indefinida hasta que las dos partes lo decidan, mediante el cual, el Asesor prestará al Fiduciario servicios de asesoría y planeación, incluyendo, entre otros, los siguientes: la asesoría y recomendación para la definición y, en su caso, modificación, de la planeación estratégica de cada uno de los bienes inmuebles, así como respecto de los proyectos inmobiliarios a desarrollar por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso y en particular, la elaboración, para aprobación del Comité Técnico, de los planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos bajo los cuales se construirán, promoverán, comercializarán y operarán los Proyectos identificados como de “oportunidad”; asimismo llevará a cabo las actividades necesarias para la adquisición/contribución de inmuebles al Fideicomiso, conforme a la aprobación del Comité Técnico.

Si resulta probable que una salida de beneficios económicos futuros sea requerida y el Fideicomiso tiene la capacidad de determinar dicha obligación de manera confiable, se reconoce una provisión en los estados financieros del período en el cual el cambio de probabilidad ocurre, excepto en aquellos casos en que no existe una estimación confiable.

- (a) El Fideicomiso se encuentra involucrado en juicios, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.



Fideicomiso Irrevocable Número F/00854
CI Banco, S. A. Institución de Banca Múltiple y subsidiarias (“FibraShop”)
(BMV: “FSHOP13”, “FSHOP17-2” y “FSHOP19U”)

Notas a los estados financieros consolidados

(Cifras expresadas en miles de pesos mexicanos)

- (b) Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 5(b).

(23) Eventos subsecuentes –

El 5 de marzo de 2025, el Fideicomiso efectuó distribuciones a los tenedores de los CBFIs como se muestra a continuación:

Fecha de distribución	Monto distribuido en efectivo	Concepto	Monto por CBFi
05 de marzo de 2025	\$ 95,000	Reembolso de capital	0.1491
Monto total	\$ 95,000		

(24) Nuevos requerimientos futuros vigentes y emitidos, pero aún no vigentes para el año que finaliza el 31 de diciembre de 2024-

Una serie de nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1o. de enero de 2024, sin embargo, Fibra Storage no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros consolidados.

No se espera que las siguientes normas o modificaciones a las normas tengan un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
1o. de enero de 2025	Falta de intercambiabilidad - Modificaciones a la NIC 21
1o. de enero de 2026	1. Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la IFRS 16 2. Clasificación y Medición de instrumentos financieros - Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7
1o. de enero de 2027	IFRS 18 Presentación y revelación en los estados financieros

Adicionalmente, la NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. El Fideicomiso está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de las NIIF 18.

.....

