

# FSHOP

FIBRA SHOP PORTAFOL. INMOBIL., S.A.P.I. DE C.V.

CIFRAS EN MILLONES DE PESOS  
SECTOR FIBRAS

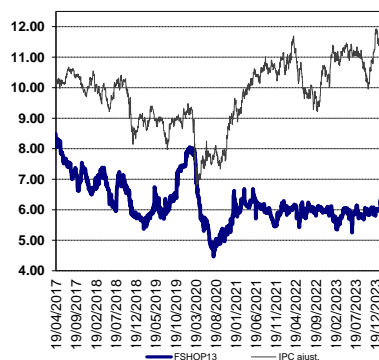
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	VAR
<b>Activo Total</b>	<b>20,038</b>	<b>21,564</b>	<b>26,566</b>	<b>27,441</b>	<b>3.3%</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>895</b>	<b>962</b>	<b>1,614</b>	<b>1,741</b>	<b>7.9%</b>
<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>107</b>	<b>130</b>	<b>503</b>	<b>556</b>	<b>10.6%</b>
Cientes	319	352	346	399	15.1%
Otras Cuentas por cobrar	464	474	513	580	13.1%
Inventarios	-	-	-	-	n.a.
Otros Activos Circulantes	6	6	252	206	-18.0%
<b>Largo Plazo</b>	<b>19,143</b>	<b>20,603</b>	<b>24,952</b>	<b>25,699</b>	<b>3.0%</b>
Propiedades, Planta y Equipo (Neto)	169	179	202	106	-47.6%
Activos Intangibles (Neto)	11	11	12	22	84.8%
Otros Activos No Circulantes	18,963	20,412	24,738	25,572	3.4%
<b>Pasivo Total</b>	<b>9,221</b>	<b>10,013</b>	<b>12,771</b>	<b>12,623</b>	<b>-1.2%</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>355</b>	<b>2,035</b>	<b>3,666</b>	<b>1,020</b>	<b>-72.2%</b>
Proveedores	11	68	57	57	0.2%
Créditos Bancarios	-	150	3,006	458	-84.8%
Créditos Bursátiles	-	1,400	130	-	n.a.
Otros Pasivos Con Costo	-	71	74	76	3.2%
Impuestos por Pagar	-	-	-	-	n.a.
Otros Pasivos Circulantes	345	346	400	428	7.2%
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	<b>8,866</b>	<b>7,978</b>	<b>9,104</b>	<b>11,603</b>	<b>27.4%</b>
Créditos Bancarios	3,180	3,520	4,518	6,889	52.5%
Créditos Bursátiles	5,554	4,332	4,393	4,516	2.8%
Otros Pasivos Con Costo	65	-	-	-	n.a.
Pasivos por Impuestos Diferidos	20	34	40	51	27.8%
Otros Pasivos No Circulantes	46	92	153	147	-4.5%
<b>Deuda Total</b>	<b>8,800</b>	<b>9,473</b>	<b>12,121</b>	<b>11,939</b>	<b>-1.5%</b>
Deuda Neta	8,692	9,344	11,617	11,383	-2.0%
<b>Capital Contable Consolidado</b>	<b>10,817</b>	<b>11,552</b>	<b>13,795</b>	<b>14,818</b>	<b>7.4%</b>
Capital Contable Minoritario	625	556	924	1,080	16.9%
Capital Contable Mayoritario	10,192	10,996	12,872	13,738	6.7%

ULTIMA VALUACION	
No. Acciones	477,883
Precio	07-may-24 6.23
Precio Max. 12m	6.35
Precio Min. 12m	5.12
Dividendo	0.44
<b>Dividend Yield</b>	<b>7.12%</b>
<b>Valor P.M.</b>	<b>2,977</b>
CCM / CC	0.927
Efectivo	556
Deuda Total	11,939
Deuda Neta	11,383
<b>Valor de la Empresa</b>	<b>14,594</b>
INFORMACION OPERATIVA	
<b>Ventas 12m</b>	<b>2,296</b>
Utilidad Operativa 12m	1,718
Depr. Y Amort. 12m	0
<b>EBITDA 12 m</b>	<b>0</b>
Margen EBITDA	-
<b>Utilidad Neta 12m</b>	<b>792</b>
Margen Neto	0.34
CAPEX 12m	-257
MULTIPLIOS Y RAZONES FINANCIERAS	
<b>V.E. / EBITDA</b>	<b>N.D.</b>
P.M. / EBITDA	N.D.
P.M. / Fon	9.84
<b>P.M. / CC May</b>	<b>0.22</b>
P.M. / Utilidad	3.76
UPA	1.66
Deuda Neta / EBITDA	N.D.
<b>Deuda Neta / (EBITDA + CAPEX)</b>	<b>-44.36</b>

ESTADO DE RESULTADOS ULTIMOS 12 MESES				VAR	
<b>Ventas Netas</b>	<b>1,312</b>	<b>1,452</b>	<b>1,832</b>	<b>2,296</b>	<b>25.3%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>1,312</b>	<b>1,452</b>	<b>1,832</b>	<b>2,296</b>	<b>25.3%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	417	395	473	578	22.1%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>895</b>	<b>1,057</b>	<b>1,359</b>	<b>1,718</b>	<b>26.4%</b>
<b>Margen Operativo</b>	<b>68.2%</b>	<b>72.8%</b>	<b>74.2%</b>	<b>74.8%</b>	<b>0.9%</b>
Otros Ingresos (Gastos) neto	(1)	-	1,329	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) después gastos grales.</b>	<b>894</b>	<b>1,057</b>	<b>2,688</b>	<b>1,718</b>	<b>-36.1%</b>
Ingresos (Gastos.) Financieros Netos	(2,172)	(115)	(980)	(876)	-10.6%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(191)	1	(142)	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Antes de Impuestos a Util.</b>	<b>(1,469)</b>	<b>943</b>	<b>1,566</b>	<b>842</b>	<b>-46.2%</b>
Impuestos a la Utilidad	(3)	13	7	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Continuas</b>	<b>(1,466)</b>	<b>930</b>	<b>1,560</b>	<b>842</b>	<b>-46.0%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>(1,466)</b>	<b>930</b>	<b>1,560</b>	<b>842</b>	<b>-46.0%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	5	(55)	36	50	40.3%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>(1,471)</b>	<b>985</b>	<b>1,524</b>	<b>792</b>	<b>-48.0%</b>
Margen Neto	-112.1%	67.8%	83.2%	34.5%	-58.5%

RESUMEN DE FLUJO OPERATIVO ULTIMOS 12 MESES				VAR	
Utilidad de Operación	895	1,057	1,359	1,718	26.4%
Depreciación y Amortizac.	-	-	-	-	n.a.
<b>EBITDA</b>					
Margen EBITDA	-	-	-	-	n.a.
Intereses pagados	646	663	1,058	1,199	13.4%
Intereses ganados	16	5	29	40	36.3%
Impuestos a la Utilidad	(3)	13	7	-	n.a.
<b>CAPEX</b>	<b>(114)</b>	<b>(728)</b>	<b>(372)</b>	<b>(257)</b>	<b>-31.0%</b>
<b>Flujo Operativo Neto</b>	<b>154</b>	<b>(342)</b>	<b>(48)</b>	<b>303</b>	<b>n.a.</b>
Variación en el Capital de Trabajo	(826)	76	15	(159)	n.a.

PRECIO DE LA ACCION VS. IPC



ESTADO DE RESULTADOS TRIMESTRAL	jun-22	jun-23	sep-22	sep-23	dic-22	dic-23	mar-23	mar-24	Var
<b>Ventas Netas</b>	<b>381</b>	<b>544</b>	<b>416</b>	<b>621</b>	<b>513</b>	<b>572</b>	<b>523</b>	<b>559</b>	<b>6.9%</b>
Costo de Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Bruta</b>	<b>381</b>	<b>544</b>	<b>416</b>	<b>621</b>	<b>513</b>	<b>572</b>	<b>523</b>	<b>559</b>	<b>6.9%</b>
<b>Margen Bruto</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.0%</b>
Gastos Generales	100	140	108	137	135	151	130	150	15.0%
<b>Utilidad de Operación</b>	<b>280</b>	<b>404</b>	<b>308</b>	<b>483</b>	<b>378</b>	<b>421</b>	<b>393</b>	<b>410</b>	<b>4.2%</b>
Margen Operativo	73.6%	74.3%	74.1%	77.9%	73.7%	73.7%	75.1%	73.2%	-2.5%
<b>EBITDA</b>									
Margen EBITDA	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
Otros Ingresos (Gastos) Netos	-	-	-	-	1,329	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérd.) después gastos grales.</b>	<b>280</b>	<b>404</b>	<b>308</b>	<b>483</b>	<b>1,707</b>	<b>421</b>	<b>393</b>	<b>410</b>	<b>4.2%</b>
Ingresos (Gastos) Financieros Netos	(206)	(291)	(261)	125	(176)	(371)	(337)	(339)	0.6%
Particip. en Result. de Asoc. Y Neg. Conjuntos	(9)	-	2	-	(134)	-	-	-	n.a.
<b>Util. (Pérdida) Antes de Imptos a Util.</b>	<b>65</b>	<b>113</b>	<b>48</b>	<b>608</b>	<b>1,396</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>71</b>	<b>25.9%</b>
Impuestos a la Utilidad	-	-	-	-	7	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) de las Oper. Cont.</b>	<b>65</b>	<b>113</b>	<b>48</b>	<b>608</b>	<b>1,390</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>71</b>	<b>25.9%</b>
Utilidad (Pérdida) de las Oper. Discontinuas	-	-	-	-	-	-	-	-	n.a.
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Consolidada</b>	<b>65</b>	<b>113</b>	<b>48</b>	<b>608</b>	<b>1,390</b>	<b>50</b>	<b>56</b>	<b>71</b>	<b>25.9%</b>
Part. Accionistas Minor. en Util. (Pérd.)	5	6	6	28	8	8	17	9	-49.7%
<b>Utilidad (Pérdida) Neta Mayoritaria</b>	<b>61</b>	<b>107</b>	<b>43</b>	<b>580</b>	<b>1,381</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>62</b>	<b>58.5%</b>
Margen Neto	15.9%	19.7%	10.2%	93.5%	269.3%	7.4%	7.5%	11.1%	3.6%

MULTIPLIOS HISTORICOS Y RAZONES FINANCIERAS	mar-21	mar-22	mar-23	mar-24	Promedio 3 Años	Máximo 3 Años	Mínimo 3 Años	Promedio Sector 3 a
<b>VE/ EBITDA</b>								
P/U								
P/VL								
<b>Deuda Neta / EBITDA</b>								
Deuda Neta / (EBITDA+Capex)								
Deuda Neta / C.C.	0.80	0.81	0.84	0.77				
Cobertura Intereses	-	-	-	-				
<b>ROA</b>	<b>-7.3%</b>	<b>4.6%</b>	<b>5.7%</b>	<b>2.9%</b>				
<b>ROE</b>	<b>-13.6%</b>	<b>8.5%</b>	<b>11.0%</b>	<b>5.3%</b>				

Subdirección de Análisis

FSHOP

Este informe ha sido preparado por el Departamento de Análisis de Inversora Bursátil Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, y se proporciona única y exclusivamente para fines informativos. Bajo ninguna circunstancia deberá usarse ni considerarse como una oferta de venta ni como una petición de compra. Toda la información con el que se elaboró el presente informe se ha obtenido por fuentes consideradas como fiables entre las que destacan la BMV.